

*Alters- und
Wohngenossenschaft*



**JAHRES
BERICHT
2021**

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
info@weber-verwaltungen.ch

w e b e r
Verwaltungen AG

Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

Es ist erfreulich, dass wir auch mit dem 25. Geschäftsbericht auf ein erfolgreiches und intensives Jahr zurückblicken dürfen. Wir konnten die Überbauung im Broggepark abschliessen und gleich mit einem neuen Projekt im Riethüsli starten.

Das Wohnungsangebot in der Stadt St. Gallen ist nach wie vor hoch, aber attraktive Wohnungen fürs Alter an guter Lage und zu einem guten Preis sind Mangelware. Darum verfügen wir über entsprechende Wartelisten, die eine Wiedervermietung der Wohnungen sicherstellen. Unser Ziel bleibt unverändert: Wir wollen unseren Mieterinnen und Mietern langfristig attraktiven Wohnraum zu zahlbaren Preisen zur Verfügung stellen. Unsere Strategie wurde bei der erfolgreichen Neuvermietung im Broggepark bestätigt.

Es ist sehr wichtig, dass sich unsere Wohnungen in gutem und zeitgemäsem Zustand befinden. Dies umso mehr, da unser ältestes Objekt im Flurgarten Ende der Neunziger Jahre gebaut wurde. Darum investieren wir laufend in den Unterhalt unserer Liegenschaften.

Bei den Liegenschaften im Flurgarten und im Linsebüelguet konnten die Mietzinsausfälle gegenüber dem Vorjahr erfreulicherweise von 16'000 Franken (10 Wohnungswechsel) auf knapp 8'000 Franken (5 Wohnungswechsel) reduziert werden. Der restliche Ausfall ist auf die Liegenschaft Broggepark zurückzuführen. Buchhalterisch wurde der 1. März 2021 als Mietbeginn für die ganze Liegenschaft erfasst. Die Mietzinsausfälle von ca. 156'000 Franken kommen daher, weil die Vermietung gestaffelt im Laufe der nächsten Monate erfolgte. Ein grösserer Betrag davon ist auf den covid-bedingten Mietzinserslass gegenüber der Dreischiibe zurückzuführen.

Die gegenüber den Vorjahren sehr hohen Abschreibungen sind sehr erfreulich, aber einmaliger Natur.

Im Zusammenhang mit der Neuvermietung im Broggepark hat sich unser Internetauftritt www.logiscasa.ch bewährt.

Details zu den Liegenschaften

Im **Flurgarten (Flurhofstrasse 7)** hatten wir einen Mieterwechsel. Nach Renovations- und Reparaturarbeiten konnten wir die Wohnung nach zwei Monaten wieder erfolgreich vermieten.

Im **Linsebüelguet (Krüsistrasse 4 + 6)** hatten wir vier Mieterwechsel. Erfreulicherweise gab es trotz kleineren Reparaturarbeiten nur Leerstände von rund einem Monat.

Der Wechsel im Gewerbeanteil von der Spitex zum St. Galler Hilfsverein SGHV wurde erfolgreich vollzogen.

Im **Broggepark (Alpsteinstrasse 3 und 3a)** mussten wir bereits einen Mieterwechsel zur Kenntnis nehmen, was zu einem Leerstand von einem Monat führte. Das Durchschnittsalter der Mieterinnen und Mieter beträgt ca. 80 Jahre! Dies zeigt auf, wie fit die heutige Gesellschaft ist.

Erfreulicherweise konnten wir den Neubau rechtzeitig im 1. Quartal 2021 vollenden. Leider

dauerten die Umgebungsarbeiten etwas länger. Infolge Covid 19 konnten wir keine Eröffnungsaktivitäten durchführen. Im Herbst schlossen wir uns am Tag der offenen Tür der Kirchgemeinde Straubenzell St. Gallen West an und durften gemeinsam diverse Räumlichkeiten der interessierten Besucherschaft zeigen.

Die Parterreräumlichkeiten bezogen die Dreischübe und die Kirchgemeinde. Die Dreischübe betreibt neben einem Tagesrestaurant auch ein Begegnungszentrum. Die Kirchgemeinde bietet einen Sozialdiakonie-Standort an. Im 1. Stock fand der Start der Physiotherapie (Physio at Home) grossen Anklang. Zusammen mit den Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe verfügt die Mieterschaft über eine hervorragende Infrastruktur.

Für die Dreischübe war der Start alles andere als einfach. Covid 19 führte zu einem wirklich harten Beginn. Gleichzeitig war die Umgebung alles andere als einladend. Da uns eine langfristige Zusammenarbeit sehr wichtig ist, haben wir zu Beginn ganz und von Oktober bis Dezember auf die Hälfte der Miete verzichtet. Wir werden auch im Geschäftsjahr 2022 auf einen Teil der Miete verzichten, um einen erfolgreichen Start zu ermöglichen. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsführung sind überzeugt, dass sich unser Entgegenkommen langfristig auszahlen wird.

Neu übernahmen wir im Herbst 2021 kurzfristig das Projekt **Riethüsli (Demutstrasse vis-à-vis des Gewerbeschulhauses)** auf einer Baurechtsparzelle der Ortsbürgergemeinde St. Gallen. Es geht wie bei unseren bisherigen Objekten um Wohnungen fürs Alter.

Eigentlich dachten wir, dass nach der achtjährigen Planungs- und Bauphase und dem Abschluss im Broggepark eine Pause angebracht wäre. Doch es gibt immer wieder Chancen und Möglichkeiten, die man nutzen muss!

Die Logiscasa hat bereits vor über 10 Jahren den Standort Riethüsli für Wohnungen fürs Alter im Auge gehabt. Damals sah man nach der Realisierung der Überbauung Linsebüelguet eine Investitions-Pause als angebracht. Das Projekt wurde an unserer Stelle von der Christlich Sozialen Wohnbaugenossenschaft St. Gallen vorangetrieben. 2021 erhielt man nach langer und intensiver Planung die Baubewilligung für die Wohnungen. Gleichzeitig haben die Wohnbaugenossenschaft St. Gallen (WBG SG) und die Christlich Soziale Wohnbaugenossenschaft (CWG) beschlossen, auf den 1. Januar 2022 zu fusionieren.

Wohnbaugenossenschaft St. Gallen wird neues Genossenschaftsmitglied

Bei dieser Gelegenheit ist die WBG SG an uns herangetreten, um das Projekt Riethüsli zu übernehmen, da wir im Bereich Wohnungen fürs Alter über grosse Erfahrungen und Kompetenzen verfügen. Nach kurzen Verhandlungen waren wir uns einig: Dank einer neuen strategischen Partnerschaft haben wir mit dem finanziellen Sukkurs unserer Partnerin die Gewähr, die Überbauung im Riethüsli sofort anzugehen und umzusetzen. Beide Genossenschaften beteiligen sich gegenseitig mit Anteilscheinkapital. Somit wird die WBG SG das fünfte Genossenschaftsmitglied der Logiscasa. Hansruedi Laich ist seit Jahren Genossenschaftsmitglied der WBG SG und wird künftig im Verwaltungsrat die WBG SG vertreten. Mit gemeinsam über 500 Wohnungen sind wir gut gerüstet, um auch bei künftigen Projekten gemeinsam aufzutreten.

Projektstand im Riethüsli

Wir starteten im 2. Halbjahr 2021. Naheliegender wählten wir das uns vertraute Team des Bauprojekts Broggepark mit den Fachleuten Christian Peter und Willy Müller von der Firma PPM Projektmanagement AG in St. Gallen aus. Gleichzeitig nahmen wir mit Sascha Koller, Teufen, einen

neuen Architekten in unser Team auf. Unsererseits sind die Geschäftsführerin Daniela Weber Conrad und die Verwaltungsräte Robert Etter und Hansruedi Laich Mitglied der Baukommission.

Da in der Baubewilligung ein nicht mehr möglicher Stützpunkt der Spitex vorgesehen war, mussten wir das Projekt anpassen. Dies beinhaltet einen neuen Wohnungsmix und entsprechende Anpassungen in der Garage und den Kellerräumlichkeiten. Ebenfalls möchten wir einen behindertengerechten Zugang von der Demutstrasse her. Diese Projektänderung bedingt im 2. Quartal 2022 eine Korrektur-Eingabe bei der Stadt St. Gallen. Wann wir mit den Arbeiten starten können hängt von allfälligen Einsprachen ab.

Neues Mitglied im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat traf sich zu drei offiziellen Sitzungen, daneben wird viel gemailt und telefoniert. Die Zusammenarbeit im Verwaltungsrat und mit der Geschäftsführerin Daniela Weber Conrad verläuft sehr gut und äusserst speditiv.

Im Verwaltungsrat zeichnet sich auf die nächste Generalversammlung vom 21. Juni 2022 eine Änderung ab. Robert Etter hat Ende 2021 das Pensionsalter als Vorsitzender und Direktor der Geschäftsleitung des Kompetenzzentrums Gesundheit und Alter der Ortsbürgergemeinde St. Gallen erreicht. Seit 2008 vertrat er die Ortsbürgergemeinde im Verwaltungsrat. Dank seines umfassenden Wissens war er ein wichtiger Fachmann in unserem Gremium. Wir danken ihm herzlich für seine langjährige erfolgreiche Mitarbeit zum Wohle unserer Genossenschaft. Wir freuen uns, dass er uns als Mitglied der Baukommission für das Projekt Riethüsli erhalten bleibt.

Als Ersatz schlägt der Verwaltungsrat als neuen Vertreter der Ortsbürgergemeinde St. Gallen Mario Gnägi, Vorsitzender der Geschäftsleitung Alterswohnsitz Bürgerspital und Altersresidenz Singenberg, vor. Dadurch verfügen wir im Verwaltungsrat wiederum über einen für uns wichtigen Fachmann im Bereich «Wohnen im Alter».

Herzlichen Dank

Die Age Stiftung hat das Projekt Broggepark erfreulicherweise finanziell unterstützt.

Die privaten Darlehen von Mietenden und Interessenten nahmen 2021 um rund 420'000 Franken zu. Dies v.a. aufgrund der Neuvermietung im Broggepark. Wir wissen das Vertrauen sehr zu schätzen.

Ich danke dem Bürgerspital und der Krebsliga im Flurgarten und dem St. Galler Hilfsverein SGHV im Linsebüelguet für die gute Zusammenarbeit. Ebenfalls gedankt sei im Broggepark den Verantwortlichen der Kirchgemeinde Straubenzell, der Dreischübe und der Physiotherapie.

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

Hansruedi Laich, Präsident

Bauprojekt im Riethüsli



Bilanz

Aktiven	Laufjahr 2021	Vorjahr 2020
Flüssige Mittel	454'031.35	405'418.36
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	122'414.45	2'991.30
Übrige kurzfristige Forderungen	115.40	518.50
Aktive Rechnungsabgrenzung	2'371.10	56'619.35
Umlaufvermögen	578'932.30	465'547.51
Finanzanlagen	20'002.00	10'002.00
Anlagewert: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St. Gallen	4'900'419.10	4'900'419.10
Wertberichtigung Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, SG	-1'620'419.10	-1'553'419.10
Nettowert: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St.Gallen	3'280'000.00	3'347'000.00
Anlagewert: Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	7'443'340.85	7'443'340.85
Wertberichtigung Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	-2'531'340.85	-2'023'340.85
Nettowert: Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	4'912'000.00	5'420'000.00
Anlagewert: Alpsteinstrasse 3, 3a	15'493'340.54	-
Wertberichtigung Alpsteinstrasse 3, 3a	-246'340.54	-
Nettowert: Alpsteinstrasse 3, 3a	15'247'000.00	-
Immobilien in Bau: Alpsteinstrasse 3 + 3a, St. Gallen	-	10'831'623.06
Sachanlagen	23'439'000.00	19'598'623.06
Emissionskosten EGW	90'485.00	25'040.00
Immaterielle Werte	90'485.00	25'040.00
Anlagevermögen	23'549'487.00	19'633'665.06
Total Aktiven	24'128'419.30	20'099'212.57
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	86'591.40	375'216.35
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-	131'308.30
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlung	267'952.30	122'310.90
kurzfristiges Fremdkapital	354'543.70	628'835.55
Hypotheken Fest (Fällig > 1 Jahr)	8'953'000.00	8'953'000.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	10'800'000.00	6'800'000.00
Darlehen Genossenschaftler	-	160'000.00
Darlehen Stockwerkeigentümergeinschaft Flurhofstrasse 7	440'000.00	-
Darlehen wbg schweiz - Stiftung Solidaritätsfonds Linsebüelguet	84'375.00	140'625.00
Darlehen wbg schweiz - Fonds de Roulement Broggepark	960'000.00	960'000.00
Darlehen wbg schweiz - Stiftung Solidaritätsfonds Broggepark	640'000.00	640'000.00
Darlehen von Mietern	1'107'317.20	727'053.75
Darlehen von Dritten	461'951.40	421'855.55
Migros Bank Baukredit	-12'240.95	-37'179.80
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	23'434'402.65	18'765'354.50
Langfristiges Fremdkapital	23'434'402.65	18'765'354.50
Total Fremdkapital	23'788'946.35	19'394'190.05
Anteilscheinkapital	50'000.00	40'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve - Reserve aus Kapitaleinlage	150'000.00	550'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	28'000.00	26'500.00
Freiwillige Gewinnreserven	80'000.00	60'000.00
Gewinnvortrag	7'022.52	1'494.53
Total Eigenkapital	315'022.52	677'994.53
Jahresgewinn	24'450.43	27'027.99
Total Passiven	24'128'419.30	20'099'212.57

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	Laufjahr 21	Vorjahr 20
Mietertrag	1'214'746.85	746'293.80
Mietzinsverluste/Leerstände	-163'634.55	-19'031.93
Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)	1'051'112.30	727'261.87
Liegenschaftsunterhalt	143'251.08	98'609.63
Parkplatzmiete "1904" Krüsistrasse 4+6	14'539.80	14'539.80
Versicherungen	4'740.75	4'799.25
Liegenschaftsteuer	17'796.00	8'682.40
Verwaltungskosten	63'285.20	39'832.20
übriger Liegenschaftenaufwand	-	358.05
Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)	243'612.83	166'821.33
Liegenschaftserfolg	807'499.47	560'440.54
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	163'363.70	175'620.50
Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)	163'363.70	175'620.50
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	824'402.19	201'000.00
Abschreibungen	824'402.19	201'000.00
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	-180'266.42	183'820.04
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	109'829.60	87'837.35
Baurechtszinsen	83'362.15	62'827.00
Finanzaufwand	193'191.75	150'664.35
Investitionsbeitrag Age Stiftung	400'000.00	-
a.o. Ertrag	400'000.00	-
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	331.70	300.55
Finanzertrag	331.70	300.55
Betriebsergebnis	26'873.53	33'456.24
Direkte Steuern	2'423.10	6'428.25
Jahresgewinn	24'450.43	27'027.99

Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung	Laufjahr 2021	Vorjahr 2020
Bilanzergebnis-Vortrag	7'022.52	1'494.93
Jahresergebnis	24'450.43	27'027.99
Total Bilanzergebnis	31'472.95	28'522.92
Vortrag auf neue Rechnung	9'472.95	7'022.52
Anteilscheinverzinsung	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve	2'000.00	1'500.00
Freiwillige Reserve	20'000.00	20'000.00
	31'472.95	28'522.52

Genossenschaftskapital CHF 50'000.00

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

Wohnbaugenossenschaft St. Gallen, St. Gallen

Die Genossenschafter haben keine persönliche Haftung und keine Nachschusspflicht.

Darlehen von Genossenschaftern, Mietern und Dritten

Darlehen von Genossenschaftern, insgesamt CHF 0.00

47 Darlehen von Mietern, insgesamt CHF 1'107'317.20

13 Darlehen von Dritten, insgesamt CHF 461'951.40

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 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 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

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

3 Verpfändete oder abgetretene (verwendete)

Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	CHF	CHF
Immobilien Buchwert	23'439'000.00	19'598'623.06
Total Grundpfandtitel	24'785'000.00	24'785'000.00
Davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	765'000.00	1'125'000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	24'020'000.00	23'660'000.00
Beanspruchte Kredite	21'877'375.00	17'536'445.20

4 Weitere ergänzende Angaben

Einmalabschreibung Linsebüelguet	400'000.00	0.00
Auflösung Kapitalreserve	400'000.00	0.00

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 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.

Mörschwil, 16. Mai 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 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

