

*Alters- und  
Wohngenossenschaft*



**JAHRES  
BERICHT  
2022**

Verwaltungsrat

Hansruedi Laich, Trogen, Präsident

Urs Freytag, Stein AR  
Mario Gnägi, Oberschan

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)

**w e b e r**  
Verwaltungen AG

## Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

Auch im 26. Geschäftsbericht dürfen wir auf ein erfolgreiches und überaus aktives Jahr zurückblicken. Wir durften mit der Überbauung Broggepark bereits das einjährige Jubiläum feiern und das 2021 übernommene Projekt Riethüsli nach einer Überarbeitung am Ende des Jahres zur Baureife führen.

Unser 25-jähriges Jubiläum haben wir nicht mit einem grossen Fest gefeiert. Dafür haben wir unserem Umfeld in Form eines speziellen Samichlaus-Päcklis gedankt. Unsere treue Mieterschaft trägt den Hauptanteil, dass sich unsere Genossenschaft positiv entwickelt hat.

Das Wohnungsangebot in der Stadt St. Gallen ist im Verhältnis zu anderen Städten nach wie vor hoch, dürfte aber in den nächsten Jahren trotz des grossen Altwohnungsbestandes abnehmen. Bei den Wohnungen fürs Alter sieht es etwas anders aus. Attraktive Wohnungen an guter Lage und zu einem fairen Preis sind nach wie vor Mangelware. Unsere Interessentenliste ist entsprechend gross. Der Verwaltungsrat hält an seiner Strategie fest und möchte weiterhin unseren jetzigen und künftigen Mieterinnen und Mietern langfristig Wohnungen fürs Alter zu zahlbaren Preisen zur Verfügung stellen. Auf unserer Homepage [www.logiscasa.ch](http://www.logiscasa.ch) kann man sich als Interessentin oder Interessent eintragen.

Obwohl wir bisher nur mit Neubauten auf dem Markt aufgetreten sind, dürfen wir den Unterhalt der Wohnungen nicht vernachlässigen. Dies umso mehr, da unser ältestes Objekt im Flurgarten Ende der Neunziger Jahre gebaut wurde. Wenn es Mieterwechsel gibt, prüft unsere Verwaltung, ob Massnahmen nötig sind. Darum investieren wir laufend auch in den Unterhalt unserer Liegenschaften.

Die Mietzinsausfälle von rund 60'000 Franken scheinen auf den ersten Blick hoch. Bei den Liegenschaften Flurgarten mit 3'000 Franken und im Linsebüelguet mit 7'000 Franken liegen diese im Rahmen der Vorjahre. Anders sieht es im Broggepark aus: Gut 30'000 Franken sind auf den letztmaligen covid-bedingten Mietzinserslass gegenüber der Dreischübe und knapp 20'000 Franken auf Leerstände bei den Garagen und Wohnungen zurückzuführen.

Erfreulich ist, dass über eine halbe Million abgeschrieben werden konnte, was die Substanz unserer Genossenschaft stärkt.

### Details zu den Liegenschaften

Im **Flurgarten (Flurhofstrasse 7)** hatten wir drei Mieterwechsel. Bei dieser Gelegenheit wurden anstelle der Badewannen Duschen eingebaut. Nach Renovations- und Reparaturarbeiten konnten wir die Wohnungen nach spätestens einem Monat wieder erfolgreich vermieten.

Im **Linsebüelguet (Krüsistrasse 4 + 6)** hatten wir fünf Mieterwechsel. Erfreulicherweise gab es trotz Renovationsarbeiten nur Leerstände von ein bis zwei Monaten.

Im **Broggepark (Alpsteinstrasse 3 und 3a)** mussten wir drei Mieterwechsel zur Kenntnis nehmen, was zu einem Leerstand von jeweils einem Monat führte.

Inzwischen präsentiert sich auch die Umgebung sehr gut. Im Herbst lud die Kirchgemeinde Straubenzell St. Gallen West zum einjährigen Jubiläum ein. Zusammen mit der zufriedenen Mieterschaft wurde dieses im kleinen Rahmen gefeiert.

Für die Dreischübe war der Start alles andere als einfach. Covid 19 führte zu einem wirklich harzigen Beginn. Wir durften auch im ersten Halbjahr 2022 dazu beitragen, dass diese Zeit erfolgreich bewältigt werden konnte. Wir freuen uns mit der Dreischübe, dass sich das Umfeld verbessert hat. Lassen sie sich doch bei entsprechender Möglichkeit von den Leistungen des Restaurants Broggepark überzeugen.

Bereits im letzten Geschäftsbericht orientierten wir Sie auch über das im Herbst 2021 von der WBG St. Gallen übernommene Projekt **Riethüsli (Demutstrasse Nr. 116 vis-à-vis des Gewerbeschulhauses)**. Obwohl bereits eine Baubewilligung vorlag, sahen wir aufgrund der Auflagen Anpassungen und Änderungen vor. Mit dem uns vertrauten Team vom Bauprojekt Broggepark mit den Fachleuten Christian Peter und Willy Müller von der Firma PPM Projektmanagement AG in St. Gallen und dem neu dazu gekommenen Architekten Sascha Koller, Teufen, legten wir Hand an. Unsererseits sind die Geschäftsführerin Daniela Weber Conrad, der ehemalige Verwaltungsrat Robert Etter und Verwaltungsratspräsident Hansruedi Laich Mitglieder der Baukommission.

Wir sind überzeugt, einige Verbesserungen erzielt zu haben. Ebenfalls führten wir Gespräche mit der Nachbarschaft, um das notwendige gegenseitige Vertrauen aufzubauen und zu festigen. Erfreulich war, dass wir nach rund neun Monaten Arbeit bereits das Änderungsgesuch der Stadt St. Gallen einreichen konnten. Anfangs 2023 erhielten wir die Baubewilligung. Im Februar 2023 starteten wir mit dem Aushub. Ob das Projekt im 4. Quartal 2024 vollendet wird, hängt von verschiedensten Faktoren ab.

Das Projekt beinhaltet neu 31 2½ und 13 3½ Zimmer-Wohnungen und einen Gewerberaum im Parterre in der Grösse von drei 2½ Zimmer-Wohnungen. Sollte keine Mieterschaft im Gesundheitsbereich gefunden werden, könnte diese Fläche mit drei 2½ Zimmer-Wohnungen ausgebaut und genutzt werden. Ebenfalls im Parterre befindet sich ein Gemeinschaftsraum für die Mieterinnen und Mieter.

### Herzlichen Dank

Der Verwaltungsrat traf sich zu zwei und die Baukommission zu neun Sitzungen. Daneben wurde viel gemailt und telefoniert. Die Zusammenarbeit verläuft in allen Gremien und mit der Geschäftsführerin Daniela Weber Conrad sehr gut und zielorientiert.

Die privaten Darlehen von Mietenden und Interessenten nahmen 2022 um rund 90'000 Franken zu. Wir wissen das Vertrauen sehr zu schätzen.

Wir danken dem Bürgerspital, 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 wünschen wir weiterhin viel Freude in unseren Liegenschaften.

Hansruedi Laich, Präsident

# Wohnen im Alter



## Projekt Riethüsli

«Anfangs 2023 erhielten wir die Baubewilligung. Im Februar 2023 starteten wir mit dem Aushub.

Ob das Projekt im 4. Quartal 2024 vollendet wird, hängt von verschiedensten Faktoren ab.»



# Bilanz

Aktiven	Laufjahr 2022	Vorjahr 2021
Flüssige Mittel	588'178.56	454'031.35
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)	112'712.90	122'414.45
Übrige kurzfristige Forderungen	161.00	115.40
Aktive Rechnungsabgrenzung	18'859.80	2'371.10
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>719'912.26</b>	<b>578'932.30</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>20'002.00</b>	<b>20'002.00</b>
Anlagewert: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St. Gallen	4'900'419.10	4'900'419.10
Wertberichtigung Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, SG	-1'620'419.10	-1'620'419.10
Nettowert: Stockwerkeigentum Flurhofstrasse 7, St.Gallen	3'280'000.00	3'280'000.00
Anlagewert: Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	7'443'340.85	7'443'340.85
Wertberichtigung Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	-2'635'340.85	-2'531'340.85
Nettowert: Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	4'808'000.00	4'912'000.00
Anlagewert: Alpsteinstrasse 3, 3a, St. Gallen	15'834'396.69	15'493'340.54
Wertberichtigung Alpsteinstrasse 3, 3a, St. Gallen	-684'396.69	-246'340.54
Nettowert: Alpsteinstrasse 3, 3a, St. Gallen	15'150'000.00	15'247'000.00
Immobilien in Bau: Riethüsi	935'679.84	-
<b>Sachanlagen</b>	<b>24'173'679.84</b>	<b>23'439'000.00</b>
Emissionskosten EGW	83'330.00	90'485.00
<b>Immaterielle Werte</b>	<b>83'330.00</b>	<b>90'485.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>24'277'011.84</b>	<b>23'549'487.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>24'996'924.10</b>	<b>24'128'419.30</b>
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	89'521.14	86'591.40
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-	-
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlung	343'766.82	267'952.30
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>433'287.96</b>	<b>354'543.70</b>
Hypotheken Fest (Fällig > 1 Jahr)	9'753'000.00	8'953'000.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	10'800'000.00	10'800'000.00
Darlehen Stockwerkeigentümergeinschaft Flurhofstrasse 7	440'000.00	440'000.00
Darlehen wbg schweiz - Stiftung Solidaritätsfonds Linsebüelguet	28'125.00	84'375.00
Darlehen wbg schweiz - Fonds de Roulement Broggepark	903'520.00	960'000.00
Darlehen wbg schweiz - Stiftung Solidaritätsfonds Broggepark	610'900.00	640'000.00
Darlehen von Mietern	1'207'656.35	1'107'317.20
Darlehen von Dritten	454'416.00	461'951.40
Migros Bank Baukredit	-	-12'240.95
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>24'197'617.35</b>	<b>23'434'402.65</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>24'197'617.35</b>	<b>23'434'402.65</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>24'630'905.31</b>	<b>23'788'946.35</b>
Anteilscheinkapital	50'000.00	50'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve - Reserve aus Kapitaleinlage	150'000.00	150'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	30'000.00	28'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	100'000.00	80'000.00
Gewinnvortrag	9'472.95	7'022.52
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>339'472.95</b>	<b>315'022.52</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>26'545.84</b>	<b>24'450.43</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>24'996'924.10</b>	<b>24'128'419.30</b>

# Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	Laufjahr 2022	Vorjahr 2021
Mietertrag	1'354'858.70	1'214'746.85
Mietzinsverluste/Leerstände	-60'046.60	-163'634.55
<b>Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)</b>	<b>1'294'812.10</b>	<b>1'051'112.30</b>
Liegenschaftsunterhalt	235'688.97	143'251.08
Parkplatzmiete "1904" Krüsistrasse 4+6	14'539.80	14'539.80
Versicherungen	10'002.75	4'740.75
Liegenschaftsteuer	19'157.60	17'796.00
Verwaltungskosten	70'492.25	63'285.20
übriger Liegenschaftenaufwand	2'000.00	-
<b>Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)</b>	<b>351'881.37</b>	<b>243'612.83</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	<b>942'930.73</b>	<b>807'499.47</b>
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	107'123.84	163'363.70
<b>Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)</b>	<b>107'123.84</b>	<b>163'363.70</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	542'056.15	824'402.19
<b>Abschreibungen</b>	<b>542'056.15</b>	<b>824'402.19</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>293'750.74</b>	<b>-180'266.42</b>
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	170'887.80	109'829.60
Baurechtszinsen	92'787.40	83'362.15
<b>Finanzaufwand</b>	<b>263'675.20</b>	<b>193'191.75</b>
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	462.55	331.70
<b>Finanzertrag</b>	<b>462.55</b>	<b>331.70</b>
Investitionsbeitrag Age Stiftung	-	400'000.00
<b>a.o. Ertrag</b>	<b>-</b>	<b>400'000.00</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>30'538.09</b>	<b>26'873.53</b>
Direkte Steuern	3'992.25	2'423.10
<b>Jahresgewinn</b>	<b>26'545.84</b>	<b>24'450.43</b>

# Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung	Laufjahr 2022	Vorjahr 2021
Bilanzergebnis-Vortrag	9'472.95	7'022.52
Jahresergebnis	26'545.84	24'450.43
<b>Total Bilanzergebnis</b>	<b>36'018.79</b>	<b>31'472.95</b>
Vortrag auf neue Rechnung	14'018.79	9'472.95
Anteilscheinverzinsung	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve	2'000.00	2'000.00
Freiwillige Reserve	20'000.00	20'000.00
	<b>36'018.79</b>	<b>31'472.95</b>



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 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.

Mörschwil, 25. Mai 2023

FEY AUDIT & CONSULTING AG

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



- Beilagen
- o Jahresrechnung 2022 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
  - o Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

**Genossenschaftskapital**

CHF 50'000.00

Seit Gründung der Genossenschaft im Jahre 1996 keine Verzinsung

**Genossenschafter**

Ortsbürgergemeinde St. Gallen, St. Gallen

Diagnose Krebs – Stiftung für krebserkrankte 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 Genossenschäftern, Mietern und Dritten**

Darlehen von Genossenschäftern, insgesamt CHF 0.00

43 Darlehen von Mietern, insgesamt CHF 1'207'656.35

14 Darlehen von Dritten, insgesamt CHF 454'416.00

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 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 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**

2022 2021

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 nicht über 10

**3 Verpfändete oder abgetretene (verwendete)**

Aktiven oder Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	CHF	CHF
Immobilien Buchwerte	24'173'679.84	23'439'000.00
Total Grundpfandtitel	24'785'000.00	24'785'000.00
Davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	765'000.00	765'000.00
Hinterlegt zur Sicherstellugn von Krediten	24'020'000.00	24'020'000.00
Beanspruchte Kredite	22'535'545.00	21'877'375.00

**4 Weitere ergänzende Angaben**

Einmalabschreibung Linsebüelguet	-	400'000.00
Auflösung Kapitalreserve	-	400'000.00

Das Haus Flurgarten ist zu 52% im Stockwerkeigentum der Genossenschaft Logiscasa und zu 48% im Stockwerkeigentum der Diagnose Krebs - Stiftung für krebserkrankte Menschen.

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

