Alters- und
Wohngenossenschaft
LOGISCASA

JAHRES BERICHT 2024

Verwaltungsrat

Heinz Kuhn, St.Gallen, 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
info@weber-verwaltungen.ch

weber Verwaltungen AG

Bericht des Präsidenten des Verwaltungsrates

An der Generalversammlung am 18. Juni 2024 durfte ich das Präsidium der Logiscasa von Hansruedi Laich übernehmen. Gleichzeitig sind die Verwaltungsräte Mario Gnägi und Urs Freytag im Amt bestätigt worden. Die Verwaltung hat sich im 28. Geschäftsjahr zu zwei, die Baukommission zu zwölf Sitzungen getroffen. Mitglieder der Baukommission waren neben dem scheidenden und dem neuen Präsidenten auch Robert Etter (ehem. VR) und die Geschäftsführerin Daniela Weber Conrad. Zum Tagesgeschäft gehörte auch der regelmässige Austausch des Präsidenten mit der Geschäftsstelle. Die Zusammenarbeit in den Gremien und mit der Geschäftsführung funktioniert bestens.

Danke

14 Jahre lang hat Hansruedi Laich die Genossenschaft geprägt. Unter seiner Führung wurde der dritte Standort Broggepark realisiert und das Projekt Riethüsliblick wurde in Angriff genommen. Auch die Pflege des Bestandes war ihm wichtig. Die strategische Partnerschaft mit der WBG St. Gallen sowie die per 1. Januar 2025 aufgegleiste Minderheitsbeteiligung an der geschäftsführenden Weber Verwaltungen AG sind weitere Meilensteine seiner Präsidialzeit.

Nach dem Motto Gutes tun und darüber reden ist unter seiner Ägide die Aussendarstellung der Genossenschaft mit eigener Website und intensivierter Medienarbeit verbessert worden. Mich hat mein Vorgänger auf das neue Amt bestens vorbereitet und schon vor meiner Wahl als Gast zu Sitzungen des Verwaltungsrates und der Baukommission eingeladen. Für sein grosses und langjähriges Engagement für die Logiscasa möchte ich Hansruedi Laich an dieser Stelle auch im Namen meiner Kollegen im Verwaltungsrat noch einmal herzlich danken.

Vermietung

Zu insgesamt 8 Mieterwechseln ist es 2024 an den Standorten Flurgarten, Linsebüelguet und Broggepark gekommen. Teilweise aufwändige Sanierungsarbeiten nach längerer Mietdauer haben zu 11 Monaten Leerstand geführt. Für einen Bestand mit 89 Wohnungen ist das wenig. Wir können praktisch Vollvermietung melden. Das ist der wichtigste Faktor für die finanzielle Stabilität der Genossenschaft. Die grosse Interessenten-Liste hilft bei der Neuvermietung. Deren Bewirtschaftung verursacht aber auch einen beträchtlichen Aufwand.

Für den Standort Riethüsliblick zeichnete sich im Rahmen der Erstvermietung ebenfalls sehr rasch Vollvermietung ab. Vorrang hatten Personen aus dem Quartier Riethüsli, die zum Teil schon jahrelang auf der Warteliste figurierten. Grundrisspläne und provisorische Mieten im Wohnungsbuch waren die Grundlage für die erste Interessensbekundung. Mit 59 provisorischen Reservierungen für die 44 angebotenen Wohnungen war die Ausgangslage komfortabel. Nach der Besichtigung der möblierten Musterwohnung sowie der Wunschwohnung im Rohbau konnten für sämtliche Wohnungen Mietverträge ausgefertigt werden (Bilderbogen: https://www.zebra.ch/anschauen/ikCJ49stTs). Die grosse Nachfrage zeigt es deutlich: Die Stadt St. Gallen braucht mehr altersgerechte und trotzdem bezahlbare Wohnungen. Die Logiscasa prüft daher Möglichkeiten für neue Projekte.

Neubau Riethüsli

Die monatlichen Sitzungen der Baukommission zeigen es: Das Neubauprojekt im Riethüsli hat das Berichtsjahr geprägt. Erfreulich ist, dass sich die seriöse Planung und die enge Projektbegleitung sowohl im Bauverlauf als auch auf der Kostenseite positiv auswirkten. Die Verzögerung bei der Fassade in Holz hatte wenig Auswirkungen auf den Terminplan. Der verspätete Abbau des Gerüstes bedeutete lediglich eine entsprechende Verschiebung der Umgebungsarbeiten.

Zur Aufrichte wurden Planende und Ausführende am 24. Oktober zu einem Nachtessen in die Mensa der Nachbarin GBS eingeladen. Rund 100 Personen durfte ich begrüssen (Bilderbogen: https://www.zebra.ch/anschauen/z8b2Btj8k4). Zahlreiche Rückmeldungen bezüglich der positiven Stimmung auf der Baustelle haben den Verwaltungsrat und die Mitglieder der Baukommission besonders gefreut. Die Lorbeeren dafür gehören Willi Müller von der Firma Peter Projektmanagement. Schon beim Projekt Broggepark hatte er mit seiner grossen Erfahrung beeindruckt. Ihn auch für das Projekt im Riethüsli wieder verpflichten zu können, war ein Glücksfall.

Investitionen in den Bestand

Für alle Bauten der Logiscasa besteht eine kurz-, mittel- und langfristige Unterhaltsplanung, auf welcher die Finanzplanung basiert. Neben dem Unterhalt und der Erneuerung von Bausubstanz und Haustechnik wird gezielt in Verbesserungen zugunsten der Bewohnerschaft investiert.

Im Flurgarten sind in drei weiteren Nasszellen Badewannen durch befahrbare Duschen ersetzt worden. Das verlängert oft den möglichen Verbleib in der «eigenen» Wohnung, wenn man auf den Rollator oder gar den Rollstuhl angewiesen ist.

Sommerlicher Wärmeschutz und ein angenehmes Mikroklima in der Umgebung sind für ältere Menschen zunehmend wichtig. So hat die Genossenschaft am Standort Broggepark Sitzgelegenheiten mit einem Schattendach realisiert. Zusammen mit der 2023 noch einmal optimierten Begrünung soll für heisse Sommertage eine gute Aufenthaltsqualität im Freien geschaffen werden.

Die Position Unterhalt hat 2024 um rund CHF 52‘000.- zugenommen. Diese Mehrkosten werden durch den um CHF 58‘000.- höheren Mietertrag mehr als ausgeglichen. Jährliche Schwankungen bei der Position Unterhalt sind zudem üblich.

Strom vom eigenen Dach

Im Broggepark und im Riethüsliblick sind für die Bereiche Heizung/Warmwasser, E-Mobilität und Fotovoltaik die St. Galler Stadtwerke Contracting-Partnerin der Logiscasa. Die Häuser Krüsistrasse 4/6 im Linsebüelguet sind seit je an der Holzschnitzelheizung der ehemaligen Stadtsäge angeschlossen. Neu liefert eine Fotovoltaik-Anlage Strom vom eigenen Dach.

Die Eignung des Dachs war gemäss den vorhandenen Katasterdaten gegeben. Der prognostizierte hohe Eigenverbrauch versprach zudem eine gute Rendite. Der Verwaltungsrat entschied

daher auf Antrag der Geschäftsführung, die Anlage an diesem Standort selbst zu realisieren. Eine Sichtprüfung des extensiv begrünten Flachdachs brachte keine Bedenken, dieses für die nächsten 25 Jahre mit Solarmodulen zu belegen. Im Angebot wurde die Erneuerung des Dachsubstrats eingerechnet, die Dachhaut kontrolliert und nötige Reparaturen wurden ausgeführt.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit diesem vorgezogenen Dachunterhalt wurden in die Stromgestehungskosten eingerechnet. Seit dem 7. Mai 2024 ist die Anlage am Netz. Die Bewohnerschaft bezieht den Solarstrom deutlich günstiger als den Strom aus dem Netz. Wie man den Eigenverbrauch durch angepasstes Nutzerverhalten optimieren kann, erfuhr die Mieterschaft bei einem kleinen Apéro. 2024 wurde in nicht ganz 8 Monaten ein PV-Ertrag von rund CHF 6‘000.- verbucht.

Der Bilanz und der Erfolgsrechnung im Geschäftsbericht 2024 können Sie entnehmen, dass die Logiscasa finanziell gut aufgestellt ist. Sie ist für neue Projekte – auch in Kooperation mit der öffentlichen Hand – parat.

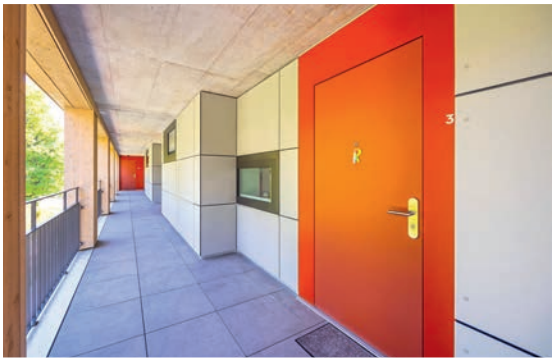
Die aktuelle Nachfrage in unserem Segment sowie die demographische Entwicklung zeigen einen klaren Handlungsbedarf.
Die Logiscasa bietet Hand.

Heinz Kuhn

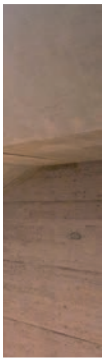
Präsident

Riethüsliblick

Stand 10. Mai 2025



116



Bilanz

Aktiven		Laufjahr 2024		Laufjahr 2023
Flüssige Mittel		43'220.94		423'307.46
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (ggü Mietern/Beteiligte)		195'615.87		153'837.28
Übrige kurzfristige Forderungen		390.85		192.50
Aktive Rechnungsabgrenzung		12'122.85		12'675.31
Umlaufvermögen		**251'350.51**		**590'012.55**
Finanzanlagen		**20'002.00**		**20'002.00**
Mobilien und Geräte		22'845.35		-
Gebäude Anlagewert: STWEG Flurhofstrasse 7, St. Gallen	4'900'419.10		4'900'419.10	
kumulierte Abschreibungen: 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
Gebäude Anlagewert: Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	7'445'147.90		7'445'147.90	
kumulierte Abschreibungen: Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	-2'836'147.90		-2'737'147.90	
Nettowert: Krüsistrasse 4+6, St. Gallen		4'609'000.00		4'708'000.00
Gebäude Anlagewert: Alpsteinstrasse 3, 3a	15'884'891.99		15'871'655.99	
kumulierte Abschreibungen: Alpsteinstrasse 3, 3a	-1'476'891.99		-1'106'655.99	
Nettowert: Alpsteinstrasse 3, 3a, St. Gallen		14'408'000.00		14'765'000.00
Gebäude im Bau: Demutstrasse 116		15'604'526.57		6'256'033.31
PV-Anlage: Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	250'552.10			-
kumulierte Abschreibungen: PV-Anlage - Krüsistrasse 4+6, St. Gallen	-25'552.10			-
Nettowert PV-Anlage: Krüsistrasse 4+6, St. Gallen		225'000.00		-
Sachanlagen		**38'149'371.92**		**29'009'033.31**
Emissionskosten EGW		75'490.00		82'280.00
Immaterielle Werte		**75'490.00**		**82'280.00**
Anlagevermögen		**38'244'863.92**		**29'111'315.31**
Total Aktiven		**38'496'214.43**		**29'701'327.86**

Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ggü Dritten)	344'567.14	494'309.36
Passive Rechnungsabgrenzung, Mietervorauszahlung	353'094.88	297'375.87
kurzfristiges Fremdkapital	**697'662.02**	**791'685.23**
Hypotheken Fest (Fällig < 1 Jahr)	16'264'500.00	7'066'500.00
Hypotheken Fest (Fällig > 1 Jahr)	4'000'000.00	4'000'000.00
Darlehen aus Obligationenanleihen der EGW	10'400'000.00	10'400'000.00
Darlehen Stockwerkeigentümergemeinschaft Flurhofstrasse 7	440'000.00	440'000.00
Darlehen wbg schweiz - Fonds de Roulement	2'110'560.00	2'167'040.00
Darlehen wbg schweiz - Stiftung Solidaritätsfonds	1'432'700.00	1'461'800.00
Darlehen von Genossenschaftern	1'300'000.00	1'400'000.00
Darlehen von Mietern	1'018'295.79	1'079'975.88
Darlehen von Dritten	414'157.70	496'350.23
Baukredit	-2'274.60	3'268.15
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	**37'377'938.89**	**28'514'934.26**
Langfristiges Fremdkapital	**37'377'938.89**	**28'514'934.26**
Total Fremdkapital	**38'075'600.91**	**29'306'619.49**
Anteilscheinkapital	50'000.00	50'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve - Reserve aus Kapitaleinlage	150'000.00	150'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	34'000.00	32'000.00
Freiwillige Gewinnreserven	150'000.00	120'000.00
Gewinnvortrag	10'708.37	14'018.79
Total Eigenkapital - ohne Jahresgewinn	**394'708.37**	**366'018.79**
Jahresgewinn	**25'905.15**	**28'689.58**
Total Passiven	**38'496'214.43**	**29'701'327.86**

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	Laufjahr 2024	Laufjahr 2023
Mietertrag	1'418'851.80	1'370'174.20
Mietzinsverluste/Leerstände	-23'558.57	-32'264.80
Liegenschaftsertrag (Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen)	**1'395'293.23**	**1'337'909.40**
Liegenschaftsunterhalt	172'128.49	120'054.04
Parkplatzmiete "1904" Krüsistrasse 4+6	14'593.80	13'328.15
Versicherungen	10'697.30	13'520.25
Liegenschaftensteuer	19'157.60	19'157.60
Verwaltungskosten	77'686.92	74'927.17
übriger Liegenschaftenaufwand	3'146.04	5'248.95
Direkter Liegenschaftsaufwand (Aufwand für Material, Waren und Dienstleistungen)	**297'410.15**	**246'236.16**
Liegenschaftserfolg	**1'097'883.08**	**1'091'673.24**
PV-Ertrag	6'499.20	-
PV-Aufwand	608.00	-
PV-Erfolg	**5'891.20**	**-**
Organkosten, Geschäftsleitung, Buchführung, übrige Rechts- und Beratungskosten	135'778.75	103'259.52
Verwaltungsaufwand (übriger betrieblicher Aufwand)	**135'778.75**	**103'259.52**
Abschreibungen und Wertberichtigungen: Gebäude	469'236.00	524'066.35
Abschreibungen und Wertberichtigungen: PV-Anlagen	25'552.10	-
Abschreibungen	**494'788.10**	**524'066.35**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**473'207.43**	**464'347.37**
Fremdkapitalzinsen und übriger Finanzaufwand	341'979.93	324'605.89
Baurechtszinsen	105'612.60	95'781.80
Finanzaufwand	**447'592.53**	**420'387.69**
Finanz-, Wertschriften- u. Beteiligungsertrag	569.80	553.60
Finanzertrag	**569.80**	**553.60**
Betriebsergebnis	**26'184.70**	**44'513.28**
Direkte Steuern	279.55	15'823.70
Jahresgewinn	**25'905.15**	**28'689.58**

Vorschlag

Vorschlag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung	Laufjahr 2024	Vorjahr 2023
Bilanzergebnis-Vortrag	10'708.37	14'018.79
Jahresergebnis	25'905.15	28'689.58
Total Bilanzergebnis	**36'613.52**	**42'708.37**
Vortrag auf neue Rechnung	4'613.52	10'708.37
Anteilscheinverzinsung	-	-
Gesetzliche Gewinnreserve	2'000.00	2'000.00
Freiwillige Reserve	30'000.00	30'000.00
	36'613.52	**42'708.37**

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

2 Darlehen von Genossenschaftern, insgesamt CHF 1'300'000.00
36 Darlehen von Mietern, insgesamt CHF 1'018'295.79
15 Darlehen von Dritten, insgesamt CHF 414'157.70
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 2024 (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	**2024**	**2023**
Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt	nicht über 10	nicht über 10

3 Verpfändete oder abgetretene (verwendete) Aktiven der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	CHF	CHF
Immobilien Buchwerte	37'901'526.57	29'009'033.31
Total Grundpfandtitel	43'823'000.00	42'678'000.00
Davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	765'000.00
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	43'823'000.00	41'913'000.00
Beanspruchte Kredite	35'945'485.40	25'538'608.15

4 Weitere ergänzende Angaben

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

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

FEY AUDIT & CONSULTING AG

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 für das am **31. Dezember 2024** 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, 8. Mai 2025

FEY AUDIT & CONSULTING AG

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

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

Beilagen
- Jahresrechnung 2024 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

FEY Audit & Consulting AG
Bachwiesstrasse 4 • CH-9402 Mörschwil
T 071 860 03 68 • info@fey-ac.ch • www.fey-ac.ch