



Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

www.bawosg.ch

JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2006



INHALTSVERZEICHNIS

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG

Vorwort des Präsidenten	2
Einladung zur 79. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll 78. Generalversammlung	4
Bericht des Vorstandes	9
Wahlen	13
Bericht des Kassiers	14
Bilanz	16
Erfolgsrechnung	18
Bericht der Kontrollstelle	20
Budget	21

ANHÄNGE

Mittelflussrechnung	22
Kontodetails	23
Vergleichszahlen Erfolgsrechnung	24
Vergleichszahlen Bilanz	25
Wohnungstabelle	26
Liegenschaftenverzeichnis	27
Kontakt	28

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Wahlversprechen gehalten?



Nicht selten versuchen gerade Politiker vor Wahlen mit unzähligen gut tönenden Wahlversprechen auf Stimmenfang zu gehen. Dies im Bewusstsein, dass ebensolche Versprechen in den Köpfen der Wählerinnen und

Wähler meist schnell vergessen gehen und eine Überprüfung daher schwierig machen.

Bereits ein Jahr ist es her, seit Sie mich an der letzten Generalversammlung zu Ihrem neuen Präsidenten gewählt haben – was ist nun von meinen «Wahlversprechen» (Seite 14 des letztjährigen Jahresberichts) geblieben?

Ziel 1: «sorgfältiger Unterhalt und periodische Anpassung der Liegenschaften an aktuelle Wohnbedürfnisse»

Neben diversen Einzel-Erneuerungen von Wohnungen langjähriger Genossenschafterinnen und Genossenschafter erfolgten umfassende Wohnungs-Renovierungen im Rahmen von Mieterwechseln.

Danebst hat der Vorstand grössere Projekte initiiert:

1. Bruggwald: Sanierung Mehrfamilienhaus Bruggwaldstrasse 20,
2. Fuchsenhalde: Erneuerung/Vergrösserung Balkone, allenfalls Fassaden-Renovation,
3. Sömmerli I: Sanierung oder Neubau Lilienstrasse 50, 52, 53 / St. Josefenstrasse 25 / Rosenfeldweg 24, 26

Ziel 2: «optimale Finanzierungsstruktur»

Mit Annahme der Statutenrevision an der letzten GV haben Sie einen wesentlichen Beitrag dazu geleistet, dass die erforderlichen Anteilscheinkapitalien pro Wohnung vereinheitlicht und auf eine der heutigen Zeit angemessene Grössenordnung angehoben werden konnten.

Ziel 3: «Effizienz in Vorstand und Verwaltung»

Nicht nur infolge der personellen Veränderungen, sondern insbesondere um eine höhere Effektivität und Effizienz zu erreichen, wurden die Strukturen und Funktionen inner- und ausserhalb des Vorstands neu organisiert. Ebenso wurden die Stellvertretungen klar geregelt. Im Verwaltungsbereich wurden diverse Arbeitsprozesse im Hinblick auf eine Effizienzsteigerung neu gestaltet.

Ziel 4: «mehr Transparenz und Kommunikation»

An der Informationsveranstaltung vom März 2006 konnten Sie vom Vorschlag einer monatlichen Sprechstunde beim Präsidenten hören. Diesbezüglich sind wir sogar noch einen Schritt weiter gegangen: Für einen persönlichen Kontakt mit dem Präsidenten können Sie jederzeit via Telefon oder E-Mail einen Termin vereinbaren. Des Weiteren haben wir eine neue Website aufgeschaltet: Machen Sie einen «Surfausflug» auf www.bawosg.ch und teilen Sie uns mit, wie Ihnen der Inhalt gefällt.

Weitere Details finden Sie im Bericht des Vorstands. Sie sehen – es wurde vieles, aber noch lange nicht alles realisiert. Wir sind der Meinung, unserer Vision einen Schritt näher gekommen zu sein; das definitive Urteil über den Erfüllungsgrad unserer Ziele liegt aber bei Ihnen. Auf alle Fälle danke ich Ihnen bestens für die vielen positiven Reaktionen und Ihren weiteren Beitrag zur Erfüllung unseres gemeinsamen Mottos:

«BAWO – gemeinsam leben, individuell wohnen!»

Daniel Trochsler, Präsident

EINLADUNG ZUR GV

Sehr geehrte Genossenschafterinnen, sehr geehrte Genossenschafter

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

79. ordentlichen Generalversammlung

Ort Hotel Ekkehard, grosser Saal, Rorschacherstrasse 50, St. Gallen
Datum Freitag, 20. April 2007
Zeit 19.30 Uhr Versammlung, anschliessend Nachtessen

- Traktanden
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers
 3. Protokoll der 78. Generalversammlung vom 21. April 2006
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 78. GV zu genehmigen.
 4. Jahresbericht des Vorstands
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2006 zu genehmigen.
 5. Jahresrechnung 2006
 6. Bericht der Revisionsstelle
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2006 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
 7. Wahlen:
 - 7.1 Vorstand
Der Vorstand beantragt, Verena Hertach und Franz Meli neu als Mitglieder des Vorstands für die restliche Amtsperiode von einem Jahr zu wählen.
 - 7.2 Revisionsstelle
Der Vorstand beantragt, Per Thorsell neu als 3. Revisor für die restliche Amtsperiode von einem Jahr zu wählen.
 8. Anträge
Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.
 9. Allgemeine Umfrage
Rednerinnen und Redner geben ihre Voten bitte am Mikrofon ab.

Bitte beachten Sie, dass neu der Mitglieder-Ausweis als Stimmkarte gilt.

Auszug aus Statuten «Art. 27 Stimmrecht»

- 1 Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.
- 2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder ein handlungsfähiges Familienmitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Es freut uns, wenn wir Sie an der Generalversammlung begrüßen dürfen.

Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO

Der Vorstand

PROTOKOLL DER 78. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Protokoll der letzten Generalversammlung

Freitag, 21. April 2006 im Hotel Ekkehard, St.Gallen

Beginn: 19.00 Uhr Nachtessen und
anschliessend Generalversammlung

- Traktanden:
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmenzähler
 3. Protokoll der 77. Generalversammlung vom 22. April 2005
 4. Protokoll der ausserordentlichen GV vom 16. September 2005
 5. Statutenrevision
 - 5.1 Einführung
 - 5.2 Beschluss über Eintreten
 - 5.3 Beratung und Bereinigung der Statuten
 - 5.4 Schlussabstimmung
 6. Informationen zum Geschäftsjahr / Bericht des Vorstandes
 7. Jahresrechnung 2005 und Bericht der Kontrollstelle
 8. Budget 2006
 9. Wahlen
 - a) Präsident / Wahlvorschlag
Daniel Trochsler
 - b) Kassier / Erneuerungswahl
 - c) Vorstand / Erneuerungswahlen
 - d) Kontrollstelle
 - e) Aktuar
 - f) Ersatzwahlen Hausvorstände
Birnbäumen, Bruggwald, Sömmerli 2, Rappenstein
 10. Allgemeine Umfrage

I. Begrüssung

Der Präsident Robert Siegrist begrüsst nebst den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern die Herren Karl Litscher, Vizepräsident der Eisenbahnergenossenschaft und Präsident des SVW Sektion Ost-



schweiz, und Daniel Trochsler, Präsidentenkandidat. Er wünscht Albert Rusch, Hausvorstand in der Siedlung Fuchsenhalde, gute Genesung.

Gemäss Präsenzlisten sind total 303 Personen anwesend. Davon sind 225 Personen stimmberechtigt, womit das absolute Mehr 113 Stimmen beträgt. Für die Schlussabstimmung der Statutenanpassung ist eine 2/3-Mehrheit von 150 Stimmen notwendig.

2. Wahl der Stimmenzähler

Es werden folgende Stimmenzähler vorgeschlagen und ohne Gegenstimme gewählt:

Die Herren Daniel Keller, Erwin Müller, Stephan Solenthaler, Oskar Bischof, Fritz Tervoort, Martin Maier, Karl Neumüller und als Frauenvertretung Corinne Weber, Manuela Mazenauer und Ingrid Thoma.

Patrick Jud stellte sogleich den Antrag: die Traktandenliste zu ändern, sodass die Wahlen vor der Statutenrevision durchgeführt werden. Aus Rücksicht auf ältere Genossenschafter, welche vielleicht früher nach Hause möchten, sei diese Änderung wünschenswert. Edith Meli findet, die Reihenfolge der Traktandenliste sei so zu belassen. Die vorgelegte Traktandenliste sei so in Ordnung. Sie erinnert an die Abänderung der Traktandenliste anlässlich der ausserordentlichen Statuten-GV.

Mit 107 Stimmen wurde der Antrag von Patrick Jud nicht angenommen. Die publizierte Traktandenliste bleibt unverändert.

PROTOKOLL DER 78.ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

3. Protokoll der 77. Generalversammlung vom 22. April 2005

In der Annahme, dass alle das Protokoll gelesen haben, wird auf das Verlesen verzichtet. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

4. Protokoll der ausserordentlichen GV vom 16. September 2005

Das Protokoll der ausserordentlichen GV «Statutenrevision» wird von den Versammlungsteilnehmern ebenfalls genehmigt.

5. Statutenrevision

5.1 Einführung

Martin Hersche verweist auf das neue Mietrecht, auf das Gesetz über Geldwäscherei, er erwähnt das Vermiet- und das Darlehensreglement. Er erwähnt die Zinsunterschiede bei Hypotheken und den Darlehen und zeigt seine detaillierten Auflistungen auf der Grossleinwand. Für Hypotheken mussten in letzter Zeit rund 0,8 % weniger Zins bezahlt werden als für die Darlehen.

5.2 Beschluss über Eintreten

Nach geheimer Abstimmung standen den 149 Ja-Stimmen 74 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen gegenüber.

5.3 Beratung und Bereinigung der Statuten

Fritz Lüthi erläutert seinen Antrag zu Art. 25, Absatz h). Er findet mit der Neufassung die Kompetenz des Vorstandes zu gross. Er erwähnt, es sei nur noch die Rede von 5 % oder 2 Mio. Franken, dazu kämen aber nochmals ca. 1,2 Mio. für den ordentlichen Unterhalt, und somit erhalte der Vorstand eine Blankovollmacht von rund 3,2 Mio. Franken. – Sein Antrag lautet: der Artikel 25, Abs. h) ist zu streichen, die alte Version: «Genehmigung des Voranschlages für das kommende Geschäftsjahr» sei beizubehalten. Den Worten von Karl Litscher, Präsident der Eisen-

bahner-Genossenschaft, ist zu entnehmen, dass die vorgeschlagenen 5 % als gangbare Grösse zu bezeichnen sind, dabei sei auch zu beachten, dass nicht Bodenkäufe und laufender Unterhalt miteinander vermischt werden. Er schlägt vor, dem Vorschlag des Vorstandes zuzustimmen.

Der Antrag von Fritz Lüthi wurde mit 99 Ja- zu 123 Nein-Stimmen bei 3 Enthaltungen abgelehnt.

Als Ausgangslage dient das Büchlein Statutenrevision 2005 vom August 2005.

Gemäss Geschäftsbericht 2006 werden folgende Änderungsanträge vorgeschlagen:

■ Art. 3, Abs. I

Die Formulierung: «Sie ist im Besonderen bestrebt, Wohnraum für Familien anzubieten» wird ersatzlos gestrichen.

Mit 220 Stimmen wurde diesem Antrag zugestimmt.

■ Art. 4, Abs. 5

Der Absatz «Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.» wird ebenfalls ersatzlos gestrichen.

Diese Anpassung ist mit 217 Stimmen gutgeheissen worden.

■ Art. 25, Abs. I, Bst. h

«Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen und/oder Gesamtanierungen, deren Kosten 5% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.»

Obigem Antrag haben 133 Personen zugestimmt.

■ Art. 25, Abs. I Bst. n (Ergänzung)

Beschlussfassung über die Höhe der Jahresbeiträge.

Diesem Ergänzungsantrag stimmten 140 Personen zu.

Die Statutenkommission schlägt die folgenden Änderungsanträge vor:

■ Art. 15 Genossenschaftsanteile, Abs. I

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die

PROTOKOLL DER 78. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG



Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 200.– und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Diesem Antrag stimmten 204 Teilnehmer zu.

■ Art. 39, Abs. 2

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 21. April 2006 angenommen worden und treten per 1. Mai 2006 in Kraft. Dieser Änderung wird mit 183 Stimmen zugestimmt.

Für die Schlussabstimmung der Statutenanpassung sind 150 Stimmen erforderlich, was einer 2/3-Mehrheit der 225 Stimmberechtigten entspricht. In dieser Schlussabstimmung Statutenrevision wurde den neuen Statuten mit 157 Ja und 66 Nein bei 2 Enthaltungen zugestimmt.

6. Informationen zum Geschäftsbericht / Bericht des Vorstandes

Auf den Seiten 9 bis 12 finden Sie verschiedene Einzelheiten über die Tätigkeiten des Vorstandes, über Vermietungen, Mietzinsen/Nebenkosten, Sanierungen und Renovationen.

Nachdem aus den Reihen der Versammlungsteilnehmer keine weiteren Ausführungen gewünscht wurden, ist dieser Bericht ohne Gegenstimme genehmigt

worden. Beat Koller bedankt sich beim Präsidenten für seine Arbeit.

7. Jahresrechnung 2005 und Bericht der Kontrollstelle

Der Finanzchef Martin Hersche legt einige Gedanken zur Jahresrechnung 2005 dar. Einzelheiten daraus finden Sie auf den Seiten 17 bis 19. Auf den Seiten 20 bis 23 sind die Bilanz und die Erfolgsrechnung 2005 dokumentiert.

Das Budget 2006 ist auf der Seite 25 dargestellt. Weitere Details, wie Mittelflussrechnung, Fonds und Amortisationskonto, Vergleichszahlen mit Vorjahren, Wohnungstabelle und Liegenschaftsverzeichnis, sind auf den Seiten 26 bis 31 abgedruckt.

Herr Jud verlangt Auskunft wegen der Aufwertung des Heizöls und der Nichtgewährung einer Mietzinsreduktion wegen sinkenden Hypothekarzinsen. Die Argumente von Martin Hersche und des Revisors André Lindner überzeugten ihn nicht. Seine Schlussfolgerung daraus: Er könne auch vom Rekursrecht Gebrauch machen.

Der Revisor André Lindner verliert den auf Seite 24 abgedruckten Revisionsbericht. Nachdem keine weiteren Einwände sowohl zur Jahresrechnung 2005 als auch zum Revisionsbericht gemacht wurden, stimmten die Versammlungsteilnehmer mit 139 Ja und 44 Nein und einigen Enthaltungen den Anträgen der Revisoren zu.



PROTOKOLL DER 78.ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

8. Budget 2006

Für das Jahr 2006 ist ein ausgeglichenes Budget mit einem Umsatz von rund 4,1 Mio. Franken erstellt worden. Beim Aufwand sind als grösste Posten die Kapitalzinsen mit 1,1 Mio., Unterhalt/Reparaturen mit 1,2 Mio. und eine Rückstellung für Sanierungen mit 1,1 Mio. aufgeführt, die zu erwartenden Mietzinseinnahmen sind mit 3,7 Mio. budgetiert.

Das Budget 2006 wurde ohne grosse Wortmeldungen von der Mehrheit der Anwesenden genehmigt.

9. Wahlen

■ Präsident

Nebst dem vom Vorstand vorgeschlagenen Kandidaten Daniel Trochsler hat sich auch Beat Koller für das Amt des Präsidenten beworben. An einem Informationsabend konnten sich die Bewerber den Genossenschaftlern vorstellen. Leider war an diesem Abend Beat Koller nicht anwesend. Aus den vorherigen Bewerbungsgesprächen und den Diskussionen im Anschluss an den Informationsabend und Gespräche im Vorstand ist der Wahlvorschlag entstanden.

André Lindner erwähnt die Kandidatur von Beat Koller und streift den Briefversand zugunsten von Beat Koller. Doch in einer Ecke des Saales entsteht ein Aufruhr mit Zwischenrufen, wie: der Redner sei befangen usw. André Lindner erläutert, er wolle sachlich und nicht emotional als Genossenschaftler argumentieren, doch er konnte die Rede nicht zu Ende führen.

Edith Rusch ermahnte die Teilnehmer zur Vernunft, die ganze Sache gleiche einem Kindergarten.

Hans Bleiker streift in kurzen Worten die Vorgänge und das Verhalten an der ausserordentlichen Statuten-GV oder anlässlich der Bewerbungsgespräche. Er bittet Beat Koller, seine Kandidatur zurückzuziehen.

Martin Hersche empfiehlt, die Kandidatur Daniel Trochsler zu unterstützen.

Die Auszählung der 221 eingegangenen Stimm-



zettel ergab folgendes Resultat: Gewählt zum Präsidenten mit 133 Stimmen ist Daniel Trochsler. Beat Koller erreichte 79 Stimmen, diverse Namen erhielten total 4 Stimmen, und 5 ungültige Stimmzettel waren auch dabei. – Gewählt ist Herr Daniel Trochsler.

■ Kassier

Nachdem sich Martin Hersche weiterhin als Kassier der BAWO zur Verfügung stellt, wird er durch Mehrheit der Anwesenden in seinem Amt bestätigt.

■ Vorstand

Für eine weitere Amtsperiode stellen sich zur Verfügung: Josef Sutter, BAWO Ost; Beat Wettstein, Bruggwiesen; Gion Berini, Domänen; Albert Rusch, Fuchsenhalde; Beat Koller, Hinterberg; Danilo Coka, Sömmerli 1; Hermann Bösch, Sömmerli 3.

Diese Vorstandsmitglieder wurden alle *in corpore* wiedergewählt.

■ Kontrollstelle

Nach wie vor wird die Kontrollstelle durch Karl Germann und André Lindner vertreten, welche für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt wurden. Die dritte Vertretung ist immer noch vakant.

■ Aktuar

Durch den Rücktritt von Franz Meli, Siedlung Rappenstein/Aktuar, ist zurzeit dieser Posten verwaist. Wird voraussichtlich intern im Vorstand gelöst.

PROTOKOLL DER 78. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG



- Ersatzwahlen Hausvorstände Birnbäumen, Bruggwald, Sömmerli 2, Rappenstein
Für die Siedlung Sömmerli 2 empfiehlt sich Daniel Koster als Nachfolger von Willi Kuhn zum Hausvorstand. Die Teilnehmer stimmen diesem Vorschlag zu. Für die Siedlungen Birnbäumen und Rappenstein konnten noch keine Nachfolger gefunden werden.

10. Allgemeine Umfrage

Martin Hersche entschuldigte sich formell für seine Äusserungen anlässlich des Informationsabends im Kaufmännischen Berufszentrum vom 24. März 2006 wie folgt:

«Ich entschuldige mich bei Georges Kummer für meine Aussage, dass die Mietzinse der Siedlung Rappenstein zu den tiefsten der BAWO gehören und gehört haben. Es war nie meine Absicht, bei dieser Aussage jemanden zu verletzen. Ich gehe davon aus, dass die angedrohte Verleumdungsklage somit hinfällig ist.»

Den zurückgetretenen Vorstandsmitgliedern wurden noch Blumen überreicht. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgten und bereits einige Personen den Saal verlassen hatten, erklärte der Präsident um 23.00 Uhr die Generalversammlung als geschlossen.

St.Gallen, 21. April 2006

Franz Meli, Aktuar

BERICHT DES VORSTANDES

I. Vorstand

I.1 Organisation

Im Jahr 2006 tagte der Vorstand an 8 ordentlichen Sitzungen. Die Traktandenliste wurde an der ersten Sitzung nach der letztjährigen Generalversammlung angepasst und ist seither wie folgt strukturiert:

1. Begrüssung & Protokoll der letzten Sitzung
2. Pendenzenliste
3. Mitteilungen aus den Siedlungen
4. Mitteilungen des Präsidenten
5. Finanzen
6. Mietwesen
7. Diverses

Das Gesprächsklima ist offen und angenehm.

Der Vorstand hat sich infolge nicht mehr besetzter Vakanzen verkleinert. Schon aus diesem Grund war eine Neuorganisation angebracht. Die wichtigsten realisierten Vorhaben zur Steigerung von Effektivität und Effizienz sind die folgenden:

■ Schaffung der Stelle «Siedlungs-Verantwortlicher»

Von einem Vorstandsmitglied wird inskünftig vermehrt funktionales Know-how (z.B. Bauwesen, Recht, Finanzen, Marketing, Organisation etc.) und vor allem strategisches, «BAWO-siedlungsübergreifendes» Denken und Arbeiten erwartet. Auf der anderen Seite ist in der Siedlung vor Ort eine Person gefragt, die für die Bewohnerinnen und Bewohner da ist und die sämtliche Funktionen ausübt, welche auf operativer Ebene anfallen. Wir haben daher die neue Stelle «Siedlungs-Verantwortlicher» geschaffen. Eine gleichzeitige Vorstandstätigkeit ist damit nicht mehr verbunden. Die BAWO bewegt sich hin zu einer funktionalen Organisation. Und schliesslich haben Genossenschafterinnen und Genossenschafter so vermehrt die Möglichkeit, ein Amt zu übernehmen, das ihren Interessen und Fähigkeiten optimal entspricht.

■ Regelung der Stellvertretungen

Den Funktionen von Präsident und Kassier fallen die meisten Verwaltungsaufgaben der BAWO zu. Fällt z.B.

der Präsident aus, könnte der Kassier wohl am schnellsten dessen Aufgaben wahrnehmen. Daher ist der Kassier neu Stellvertreter des Präsidenten. Letzterer vertritt wiederum den Kassier. Auch die weiteren Vorstandsmitglieder werden entweder untereinander oder durch den Präsidenten vertreten.

■ Handelsregister-Mutationen

Der Handelsregister-Eintrag hat schon seit geraumer Zeit nicht mehr mit der aktuellen Statuten- und Vorstandssituation übereingestimmt. Mit Tagebuch vom 30.10.06 sind die erforderlichen Mutationen vorgenommen worden.

Handelsregister des Kantons St. Gallen - Hauptregister													
Firmennummer		Rechtsnatur		Eintragung/Löschung		Uebertretung							
CH-320.5.001.243-2		Genossenschaft		02.10.1929		von: 320.5.001.243-2/a auf:				1			
Alle Eintragungen													
Ri	LO	Firma Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen (BAWO) Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO								Ref	Sitz		
1										1	St. Gallen		
Ri	LO	Anteilsbeine CHF 200.--								Ref	Adresse der Firma		
1										1	Leute-Pöschelstrasse 32 9000-St.-Gallen		
										2	c/o-Georg-Jusser 9000-St.-Gallen		
										6	c/o-Robert-Siegler 9000-St.-Gallen		
										9	Vedlinstrasse 45 9000 St. Gallen		
Ri	LO	Zweck Bau- und Wohngenossenschaftige und gemischt Wohnungen zu errichten, zu erhalten und zu verwalten, und zwar namentlich durch Erwerb von Land oder Baurechten, Bau, Kauf oder Miete von Wohnhäusern oder Wohnungsbauwerken. Deckung des Bedarfs an präkognitiven und nach ihrem Beschaffenheit den Wohnbedürfnissen Rechnung tragenden Wohnungen. Der Übersiedlungsfall ist dauernd der Förderung des Wohnungsbau gewidmet. In gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihrem Mitgliedern, präkognitiven Wohnern zu verschaffen und zu erhalten durch Erwerb von Land und Baurechten, Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechenden und laufenden Unterhalt sowie periodische Erneuerung der bestehenden Bauten, Errichtung von Ersatzbauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können. Beanspruchung von Förderungsbeiträgen nach dem eidgenössischen Wohnbauförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen, Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf Basis der Kostendeckung. Die Tätigkeit der Gesellschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.								Ref			
1													
Ri	LO	Bemerkungen, Angaben betreff. Übernahme von Aktiven und Passiven								Ref	Statutendatum		
										1	13.09.1929		
										1	(Auslassung)		
										7	25.10.1984		
										9	21.04.2006		
Ri	LO	Haftung, Nachschusspflicht und weitere Pflichten der Genossenschafter								Ref	Publikationsorgan		
1		Haftung: Ohne-gewinnliche Haftung								1	SWAB		
1		Haftung: Jeder-Genossenschafter hat mind.-1-Anteilsbein-zu-CHF-200.--zu-übernehmen											
1		Haftung: Eintrittsgebühr für natürliche Personen CHF 25.-- und für juristische Personen CHF 50.--											
1		Ohne persönliche Haftung und ohne Nachschusspflicht											
1		Pflichten: Jeder Genossenschafter hat Anteile in der Höhe von mindestens CHF 100.-- zu übernehmen. Genossenschafter, die Minderheiten der Genossenschaft bilden, müssen zusätzlich weitere Anteile (Wohnungsanteile), jedoch max. 50, übernehmen.											
1		Pflichten: Eintrittsgebühr von max. CHF 100.--											
Ri	LO	Zweigniederlassung								Ri	LO	Zweigniederlassung	
Ri	Ref	TS-Nr	TS-Datum	SHAB	SHAB-Datum	Seite	Ri	Ref	TS-Nr	TS-Datum	SHAB	SHAB-Datum	Seite
BO	1	137	11.01.1945	23	29.03.1945	355	OH	7	3790	30.05.2002	106	05.06.2002	8
UF	1	3029	30.07.1991	154	13.08.1991	3523	FB	8	2074	20.01.2005	24	03.02.2005	8
PA	3	3193	16.05.1992	103	01.06.1992	2504	AS	9	7806	30.10.2006	214	03.11.2006	11
GE	4	4563	11.07.1994	137	18.07.1994	4004							
FK	5	3134	16.11.1998	226	20.11.1998	7943							

St. Gallen, 03.11.2006 07:55

Fortsetzung auf der folgenden Seite 2

■ Auftragsvergaben

Der Präsident hat sich bereits intensiv mit der Handwerkerliste der BAWO beschäftigt. Diese war mit mehreren hundert Adressen enorm lang. Dass damit auch Qualität und Preise leiden, liegt auf der Hand.

Mit einer Konzentration auf maximal 3 bis 5 Lieferanten pro Arbeitsgattung erhoffen wir uns eine markante Verbesserung. Auch die Prozesse der Auftragsvergabe sind nun klar definiert und erste positive Effekte daraus realisiert.

1.2 Personen

Seit der Generalversammlung 2006 waren die Siedlungen Birnbäumen, Bruggwald und Rappenstein ohne Betreuung. Nach diversen Gesprächen konnten die folgenden Lösungen gefunden werden:

- Marianne und Gion Berini, seit Jahrzehnten bewährte Verantwortliche für die Siedlung Domänen, betreuen seit Sommer 2006 auch die Siedlung Bruggwald.
- Edith und Franz Meli zeichnen trotz Rücktritt aus dem Vorstand weiterhin für die Siedlung Rappenstein verantwortlich.
- Die Siedlung Birnbäumen wird mangels anderer Interessenten vom Präsidenten direkt betreut.

Der Vorstand dankt für die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen!

Auf die diesjährige Generalversammlung hin haben folgende Personen ihren Rücktritt aus dem Vorstand eingereicht:

- Beat Wettstein, Siedlungsvorstand Bruggwiesen
- Beat Koller, Siedlungsvorstand Hinterberg
- Daniel Koster, Siedlungsvorstand Sömmerli 2

Die BAWO dankt den Herren, wie auch den Gattinnen, Manuela Koller und Daniela Wettstein, herzlich für ihre geleistete Arbeit.

Die Übernahme solcher Ämter ist nicht selbstverständlich. Umso mehr freut es uns, dass wir Ihnen für alle Vakanzen Nachfolgelösungen präsentieren dürfen:

- **Bruggwiesen:** Die Liegenschaften befinden sich unmittelbar gegenüber der Siedlung Rappenstein und werden daher mit dieser vereinigt. Edith und Franz Meli als Genossenschafter und Vorstands-

mitglieder mit jahrzehntelanger Erfahrung haben sich bereit erklärt, nochmals zusätzlich Verantwortung zu übernehmen. Unterstützt werden Sie dabei von Helen Germann, Rappensteinstrasse 46, die dagegen ihre Funktion als Hauswartin abgeben wird.

- **Hinterberg:** Manuela Koller, Gattin des abtretenden Vorstands Beat Koller, wird die Betreuung inskünftig als Siedlungs-Verantwortliche weiterführen.
- **Sömmerli 2:** Verena Hertach, Zwyszigstrasse 27, ist bereit, sich im Vorstand zu engagieren und die Siedlung Sömmerli 2 zu betreuen. Frau Hertach ist mit einem 60-%-Pensum an der Sprachheilschule St.Gallen beschäftigt. Ihr zur Seite steht ihr Lebenspartner, Urs Tellenbach, stv. Hauswart und Chauffeur in der Valida St.Gallen.
- **Birnbäumen:** Bereits im Jahr 2005 kurz als Verantwortlicher engagiert, konnten wir Daniel Lepri (mit Unterstützung durch seine Gattin Olivia), Birnbäumen 31c, nochmals für die Übernahme der Siedlungs-Verantwortung gewinnen.
- **Revisionsstelle:** Auch hier blieb die Besetzung des 3. Revisors seit geraumer Zeit vakant. Mit Per Thorsell, Birnbäumen 21c, dürfen wir Ihnen nun einen ausgewiesenen Fachmann zur Wahl vorschlagen. Herr Thorsell verfügt über einen Abschluss als «dipl. Steuersekretär GFS» und ist als solcher auf dem Steueramt Gossau beschäftigt.

Wir danken allen Damen und Herren für ihre Bereitschaft, sich für die BAWO zu engagieren, und wünschen ihnen schon jetzt viel Freude an ihren neuen Aufgaben!

1.3 Kommunikation

Der Vorstand legt grossen Wert auf Transparenz und offene Kommunikation. Daher hat sich im Berichtsjahr auch in diesem Bereich einiges getan:

- **Gespräche und Kontakte des Präsidenten:** Gleich nach der letztjährigen Generalversammlung ging der Präsident daran, sämtliche Siedlungen zu besuchen, um sich ein Bild von den Liegen-

schaften und deren Zustand zu verschaffen. Ferner war und ist es dem Präsidenten aber auch ein Anliegen, möglichst viele Bewohnerinnen und Bewohner persönlich kennen zu lernen.



Der Wechsel des Präsidiums von Robert Siegrist zu Daniel Trochsler und der Umzug der Verwaltung von der Schmiedgasse an die Vadianstrasse 45 verliefen problemlos. An dieser Stelle auch nochmals ein herzlicher Dank an Robert Siegrist und sein Team für die Bemühungen während der Übergangsphase.

■ **Statistik:** Damit Sie sich eine Vorstellung machen können, was die BAWO-Verwaltung an Kontakten mit sich bringt, hier einige Zahlen (01.05.06 bis 13.03.07):

- eingehende Telefonanrufe: 632
- eingehende E-Mails: 748

Dazu kommen natürlich ausgehende Telefonate und E-Mails, der traditionelle Briefverkehr in Papierform sowie die persönlichen Kontakte.



■ **Website:** Seit geraumer Zeit ist die vom Präsidenten zusammen mit einem Spezialisten neu erarbeitete Homepage www.bawosg.ch online. Sie finden darin nicht nur zahlreiche Informationen zur BAWO, sondern auch eine aktuelle Übersicht über freie Mietobjekte.

Als nächstes Projekt möchte der Vorstand gerne eine BAWO-Zeitung für Sie, werte Genossenschafterin,

werner Genossenschafter, realisieren. Wir denken, dass es im elektronischen Zeitalter auch wieder vermehrt geschätzt wird, Informationen in Papierform zu erhalten.

2. Mitglieder

In der Zeit vom 01.01.06 bis 31.12.06 mussten wir von folgenden Genossenschafts-Mitgliedern oder Angehörigen Abschied nehmen:

- Giesinger Angelina, Lilienstrasse 38
- Graf Lina, Bruggwaldstrasse 18
- Hafner Hermann, Hinterberg 67
- Huesmann Willi Pit, Rappensteinstrasse 47
- Rechsteiner Anni, Rappensteinstrasse 45
- Schär Virginia, Bruggwaldstrasse 20

Per 31.12.06 waren 457 Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von 26 und ist auf den neuen Statuten-Artikel 7 zurückzuführen, wonach jede volljährige natürliche sowie jede juristische Person, welche in einem Mietobjekt wohnt, Mitglied unserer Genossenschaft werden kann.

3. Siedlungen

3.1 Mietwesen

Im Jahr 2006 erfolgten 44 Wohnungswechsel, was wiederum der bei der BAWO seit Jahren üblichen Quote von rund 10% entspricht.

3.2 Renovationen/Sanierungen

Auch im Jahr 2006 sind in sämtlichen Siedlungen diverse Renovationen und Ersatzinvestitionen vorgenommen worden. Diese haben sich hauptsächlich auf Wohnungswechsel konzentriert.

Ausnahme bildet die Flachdach-Sanierung der Liegenschaft Rappensteinstrasse 40/42/44, mit welcher Ende 2006 begonnen wurde.



Wie vom Präsidenten letztes Jahr angekündigt, verfolgt der Vorstand folgende Vision:

Die BAWO stellt ihren Mitgliedern Wohnraum «mit überdurchschnittlich gutem Preis-Leistungs-Verhältnis zur Verfügung».

Damit diese Vision nicht unrealisiert bleibt, sind neben dem laufenden Unterhalt periodisch auch Anpassungen der Liegenschaften an aktuelle Wohnbedürfnisse erforderlich.

Deshalb hat der Vorstand auf Basis von Liegenschaftsanalysen und Finanzbudgets die Planung von grösseren Erneuerungsprojekten an die Hand genommen:

- Sanierung Mehrfamilienhaus Bruggwaldstrasse 20
Diese Liegenschaft ist etwas ganz Besonderes – handelt es sich doch quasi um das Gründungsobjekt der BAWO mit Jahrgang 1929. Auf der anderen Seite befinden sich aber die technischen Installationen und Einrichtungen noch teilweise im Urzustand. Ebenso entspricht die Raumaufteilung nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Der Vorstand möchte daher eine umfassende Innenrenovation vornehmen.
- Erneuerung/Vergrösserung Balkone und Fassadenrenovation Fuchsenhalde

Sie haben es vielleicht festgestellt: Bei gewissen Balkonen beginnt der Beton zu bröckeln. Die Sicherheit ist zwar nach wie vor gewährleistet, aber die Balkone der Liegenschaften sollten aus Optik des Vorstands erneuert und bei dieser Gelegenheit vergrössert werden. Ebenso wird die Renovation der Fassaden geprüft.

- Sömmerli I – Umfassende Erneuerung oder Ersatzneubau Lilienstrasse 50, 52, 53 / St. Josefstrasse 25 / Rosenfeldweg 24, 26

Bei den erwähnten Objekten präsentiert sich die Situation ähnlich derjenigen an der Bruggwaldstrasse 20: veraltete elektrische und sanitäre Anlagen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen. Hinzu kommen eine nicht mehr zeitgemässe Raumaufteilung sowie ein schlechter Zustand der Gebäudehülle. Der Vorstand lässt deshalb die Varianten «umfassende Sanierung» und «Ersatzneubau» prüfen.

Baubeginn ist für dieses und nächstes Jahr vorgesehen, mit klarer Priorität bei der Sanierung der Liegenschaft Bruggwaldstrasse 20. Wir haben alle betroffenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter bereits frühzeitig direkt informiert und werden dies selbstverständlich auch weiterhin je nach Projektfortschritt tun.

Falls es die Baukostenhöhe erfordert, werden wir rechtzeitig eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen, an der über die Mittelfreigabe befunden wird.

Der Vorstand ist sich überdies bewusst, dass die Vorhaben Umtriebe verursachen und nicht bei allen Bewohnerinnen und Bewohnern das gleiche Mass an Zustimmung auslösen. Trotzdem hoffen wir, dass Sie die Projekte mittragen – nicht nur weil wir bemüht sein werden, Ihnen die Umbauphase so erträglich wie möglich zu gestalten, sondern vor allem überzeugt sind, dass Sie am Endergebnis Ihre Freude haben werden!

Abschliessend dankt der Vorstand für Ihr Vertrauen und wünscht Ihnen auch im laufenden Jahr alles Gute und viel Wohnvergnügen in der BAWO!

St.Gallen, im März 2007 DT

Daniel Trochsler, Präsident

ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2006

	Siedl.verantwortung	Funktion	seit
Vorstand			
Daniel Trochsler	Birnbäumen	Präsident	2006
Martin Hersche		Kassier/Vizepräsident	2002/2006
Josef Sutter	BAWO Ost	Vorstand	2000
Beat Wettstein	Bruggwiesen	Vorstand	2004
Gion Berini	Domänen	Vorstand	1982
Albert Rusch	Fuchsenhalde	Vorstand	1980
Beat Koller	Hinterberg	Vorstand	2001
Danilo Coka	Sömmerli 1	Vorstand	2004
Daniel Koster	Sömmerli 2	Vorstand	2006
Hermann Bösch	Sömmerli 3	Vorstand	1992
Kontrollstelle			
André Lindner		1. Revisor	2004
Karl Germann		2. Revisor	2000
Vakant		3. Revisor	offen
Siedlungsverantwortliche (ohne Vorstandsfunktion)			
Marianne Berini	Siedlung Bruggwald		2006
Franz Meli	Siedlung Rappenstein		1986/2006

ERSATZWAHLEN VORSTAND

Name	Adresse	Funktion
Hertach Verena	Zwyszigstrasse 27, St.Gallen	Vorstandsmitglied Siedlungs-Verantwortliche Sömmerli 2
Meli Franz	Rappensteinstrasse 45, St.Gallen	Vorstandsmitglied Siedlungs-Verantwortlicher Rappenstein

ZUWAHL REVISIONSSTELLE

Thorsell Per	Birnbäumenstrasse 21c, St.Gallen	3. Revisor
--------------	----------------------------------	------------

VAKANZEN

keine

RÜCKTRITTE VORSTAND

Koller Beat	Hinterberg 29, St.Gallen	Vorstandsmitglied
Koster Daniel	Zwyszigstrasse 31, St.Gallen	Vorstandsmitglied
Wettstein Beat	Rappensteinstrasse 36, St.Gallen	Vorstandsmitglied

BERICHT DES KASSIERS

Finanzielle Berichterstattung

Es freut uns, dass wir das Jahr 2006 besser als budgetiert abschliessen konnten. Der Präsidentenwechsel ging reibungslos über die Bühne, alle Sachgeschäfte wurden ordnungsgemäss übergeben. Dafür möchte ich Robert Siegrist und unserem neuen Präsidenten Daniel Trochsler herzlich danken.

Im vergangenen Jahr haben wir, bezogen auf die Finanzen, hauptsächlich an der Umsetzung der Statutenrevision gearbeitet.

Sie hat einen grossen Einsatz gefordert. Wir dürfen heute sagen, dass es sich gelohnt hat. Der wichtige Grundsatz der Gleichbehandlung aller Genossenschafter konnte mit der Einführung der Genossenschafts- und Wohnungsanteilscheine umgesetzt werden. Neu sind auch WohnungspartnerInnen und erwachsene Familienmitglieder als GenossenschaftlerInnen herzlich willkommen. Bald können wir die Aktion «Anteilschein-Erhöhung» abschliessen. Das Eigenkapital der BAWO hat bis Ende 2006 um CHF 869 255.– zugenommen. Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung.

Bereits im Sommer wurden Darlehen von aussenstehenden Personen zurückbezahlt. Die bestehenden verzinslichen Darlehen von total CHF 5 999 100.– stammen ausnahmslos von BAWO-GenossenschaftlerInnen. Wir bedanken uns bei Ihnen für das ausgesprochene Vertrauen. Bereits durften wir einige neue DarlehensgeberInnen begrüssen. Das neu gestaltete Angebot des Darlehenskontos mit aktuell 2,5 % Zins überzeugt. Die Darlehensgelder werden bei der BAWO anstelle von Bank-Hypotheken eingesetzt. Wir geben Ihnen gerne weitere Auskünfte dazu.

Bilanz

Im vergangen Jahr wurde der BAWO-eigene Heizölvorrat weiter reduziert. Durch den warmen Winter jedoch in kleinerem Ausmass als prognostiziert. Per Ende Jahr umfasst das BAWO-Lager immer noch 113 173 Liter. Im Laufe des Jahres werden auch die letzten Heizöl-Liter bezogen.

Die Rückzahlung der verzinslichen Darlehen von aussenstehenden Personen wurde kompensiert

durch neue Hypotheken. Das aktuelle Zinsumfeld ermöglichte eine günstige Hypothekenerhöhung, was sich deutlich bei den tieferen Kapitalzinsen zeigt.

Der ehemalige Erneuerungsfonds wurde auf die übrigen Reserven übertragen. Erstmals werden Rückstellungen für Sanierungen dem neuen Erneuerungsfonds zugewiesen. Dank tiefer Unterhaltskosten beträgt die Zuweisung aus der Erfolgsrechnung CHF 1,675 Mio.

Erfolgsrechnung

Einerseits resultierten dank der Reduktion des Fremdkapitals (Hypotheken und verzinsliche Darlehen) tiefere Zinszahlungen, auf der anderen Seite ergaben sich aus Renovationen bei Mieterwechseln grössere Mietzinserträge. Insgesamt lagen die Kosten für Unterhalt und Reparaturen erheblich unter unseren Erwartungen. Aufgeschoben ist nicht aufgehoben – unter dem Strich können wir eine bedeutend höhere Zuweisung an den Erneuerungsfonds (Rückstellung für Sanierungen) machen als budgetiert. Die Rechnung 2006 schliesst mit einem Gewinn von CHF 1254.81 ab.

Wir beantragen der Generalversammlung CHF 70 000.– aus dem Gewinnvortrag den gesetzlichen Reserven zu zuweisen (Art. 21, Ziff. I).

Kennzahlen

Die «neuen» finanziellen Kennzahlen können sich sehen lassen. Die Fremdkapitalbelastung (Hypotheken und Darlehen) im Verhältnis zur amtlichen Schätzung liegt erstmals unter 58%. Angesichts der Tatsache, dass rund 25% der Gesamtausgaben der BAWO auf Kapitalszinszahlungen entfallen, liegt uns sehr viel daran, diese Kennzahl möglichst tief zu halten. Das Eigenkapital ist dank der neuen Statuten auf rund CHF 1,3 Mio. gestiegen. Unsere soliden Bilanzkennzahlen werden uns weiterhin helfen, zu ausgezeichneten Bedingungen Hypothekargelder zu erhalten.

Nebenkosten

Der Preis für 100 Liter Heizöl hat sich in den letzten Monaten bei gut CHF 70.– gehalten. Es scheint

unwahrscheinlich, dass das Preisniveau vom Jahr 2003 von rund CHF 43.– wieder erreicht wird. Im Vorstand hat sich die Überzeugung durchgesetzt, dass Isolationsverbesserungen bei Gebäudesanierungen gut investiertes Geld sind. Wir werden in Zukunft diesem Bereich grosse Aufmerksamkeit schenken. Wir freuen uns, wenn Sie uns bei Erneuerungsentscheidungen in dieser Hinsicht unterstützen.

Budget

Im Jahr 2007 sind bedeutende und umfassende Sanierungen geplant. Wir budgetieren dazu nebst den bereits vorhandenen Rückstellungen einen Betrag von CHF 1,160 Mio. für Sanierungen (Erneuerungsfonds). Bei den Hypothekarzinsen erwarten wir mindestens eine weitere Erhöhung von aktuell 3,25% (März 2007) auf 3,5% oder 3,75% gegen Ende Jahr. Wir werden Sie rechtzeitig über eine allfällige Mietzinserhöhung informieren. Mit der Mietzinsanpassung wird voraussichtlich auch die Pauschale für

die Cablecom von CHF 23.– an den effektiven Preis von CHF 25.37 angehoben. Weitere Anpassungen der Nebenkosten erfolgen bei Bedarf.

Geschätzte Genossenschafterinnen,
geschätzte Genossenschafter

Wir freuen uns, Ihnen von einer kerngesunden Genossenschaft berichten zu können. Es liegt uns viel daran, die BAWO in eine erfolgreiche Zukunft zu führen. Die neuen Statuten zeigen uns den Weg. Mit der neuen Homepage werden wir künftig schneller von unserer Arbeit und unseren Plänen berichten können. Wir freuen uns, wenn Sie unsere Projekte unterstützen.

Herzlichen Dank dafür:



Martin Hersche, Kassier

BILANZ

Aktiven

	2006 in CHF	2005 in CHF
Flüssige Mittel	9 174 777.56	1 493 390.88
Sparkonti	26 183.53	3 860.15
Wertschriften	97 375.00	97 375.00
Forderungen	4 774.85	1 729.48
Heizölvorrat	1 525 088.90	2 126 188.70
Aktive Rechnungsabgrenzung	2 490.00	0.00
Umlaufvermögen	1 200 809.84	464 974.21
Liegenschaften	39 432 750.00	39 432 750.00
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	39 432 751.00	39 432 751.00
Bilanzsumme	40 633 560.84	39 897 725.21

Passiven

	2006 in CHF	2005 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	-21 084.35	-9 719.50
Mieterverrechnungskonto	237 546.95	294 245.15
übrige Kreditoren	392 180.45	491 390.38
Kreditoren	608 643.05	775 916.03
Zinslose Darlehen	3 300.00	748 000.00
Verzinsliche Darlehen	5 999 100.00	8 967 400.00
Darlehen	6 002 400.00	9 715 400.00
1. Hypotheken	19 690 000.00	17 590 000.00
2. Hypotheken	4 465 000.00	4 465 000.00
3. Hypotheken	2 830 000.00	2 830 000.00
Hypotheken	26 985 000.00	24 885 000.00
Erneuerungsfonds	1 675 000.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	28 767.55	26 913.75
Fremdkapital	35 299 810.60	35 403 229.78
Amortisationskonto	4 017 000.00	4 017 000.00
Erneuerungsfonds	0.00	30 000.00
Zinslose Anteilscheine	925 000.00	87 000.00
Gesetzliche Reserven	220 000.00	220 000.00
Übrige Reserven	100 215.55	70 215.55
Gewinnvortrag per 31.12.2005	70 279.88	69 385.39
Gewinn Geschäftsjahr	1 254.81	894.49
Eigenkapital	1 316 750.24	447 495.43
Bilanzsumme	40 633 560.84	39 897 725.21

ERFOLGSRECHNUNG

Aufwand

	Budget 2006 in CHF	Abw.	2006 in CHF	2005 in CHF
Hypothekenzinsen			841 178.65	808 904.65
Darlehenszinsen			204 267.85	316 186.95
Kapitalzinsen	1 090 000.00	-4,1 %	1 045 446.50	1 125 091.60
Steuern und Beiträge	57 000.00	1,5 %	57 835.85	57 154.80
Versicherungsprämien	72 000.00	-0,6 %	71 554.20	71 672.45
Mieterwechsel			309 397.05	493 615.20
Unterhalt			582 220.06	718 242.06
Sanierungen			15 188.05	1 289 999.35
Zuweisung Erneuerungsfonds			1 675 000.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	2 348 000.00	10,0 %	2 581 805.16	2 501 856.61
Abgaben und Gebühren	380 000.00	0,4 %	381 503.87	378 225.23
Personalaufwand Verwaltung			61 546.01	63 755.55
Entschädigung Vorstand			43 228.70	48 412.00
Entschädigung Kontrollstelle			2 230.00	2 220.00
Sachaufwand			77 287.19	76 659.67
Verwaltungsaufwand	195 000.00	-5,5 %	184 291.90	191 047.22
Neutraler Aufwand	4 000.00	-4,2 %	3 833.22	6 196.27
Abschreibungen	0.00		0.00	0.00
Total Aufwand	4 146 000.00	4,3 %	4 326 270.70	4 331 244.18
Gewinn			1 254.81	894.49
Total			4 327 525.51	4 332 138.67

Ertrag

	Budget 2006 in CHF	Abw.	2006 in CHF	2005 in CHF
Mietzinseinnahmen	3 710 000.00	2,4 %	3 798 553.00	3 727 036.05
NK-Pauschalen	420 000.00	-0,9 %	416 232.00	417 368.00
Beiträge	11 000.00	7,6 %	11 841.00	11 242.00
Neutraler Ertrag	5 000.00	194 %	14 695.33	5 065.15
Ausserord. Ertrag			86 204.18	171 427.47
Total Ertrag	4 146 000.00	4,4 %	4 327 525.51	4 332 138.67

Gewinnermittlung

Ertrag	4 327 525.51
Aufwand	-4 326 270.70
Reingewinn	1 254.81

Gewinnverteilung

Reingewinn	1 254.81
Gewinnvortrag	70 279.88
Zuweisung gesetzl. Reserven	-70 000.00
Gewinnvortrag neu	1 534.69

BERICHT DER KONTROLLSTELLE

Revisorenbericht über das Geschäftsjahr 2006 zuhanden der Generalversammlung vom 20. April 2007

Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der BAWO, Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen für das am 31. Dezember 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilen wir die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Wir haben festgestellt, dass für die Darstellung der Vermögenslage die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze angewendet wurden. Gemäss unserer Beurteilung entsprechen Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Gewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Aus dem Gewinnvortragskonto werden CHF 70 000.– den gesetzlichen Reserven zugewiesen.

Der Gewinn des Geschäftsjahres 2006 von CHF 1254.81 wird mit dem Gewinnvortragskonto verrechnet.

Wir empfehlen Ihnen die folgenden Anträge:

1. Die Bilanz und die Erfolgsrechnung samt Gewinnverteilung für das Geschäftsjahr 2006 sind zu genehmigen.
2. Dem gesamten Vorstand, vorab dem Präsidenten Herrn Daniel Trochsler und dem Kassier Herrn Martin Hersche, ist für den grossen Einsatz und die geleistete Arbeit der beste Dank auszusprechen sowie Entlastung zu erteilen.

St.Gallen, 10. März 2007



K. Germann, Revisor



A. Lindner, Revisor

BUDGET

		2007 in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	1 040 000
	Steuern und Beiträge	57 000
	Versicherungsprämien	72 000
	Unterhalt Reparaturen	1 383 000
	Zuweisung Erneuerungsfonds	1 160 000
	Öffentliche Abgaben	380 000
	Verwaltungskosten	120 000
	Sonstiger Aufwand	75 000
	Abschreibungen	0
	Neutraler Aufwand	4 000
	Total	4 291 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-3 850 000
	NK-Pauschalen	-420 000
	Beiträge	-11 000
	Neutraler Ertrag	-10 000
	Total	-4 291 000
Ausserord. Aufw./Ertr.	Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	0
Gewinn/Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2006 in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	1 255
	Amortisationen	0
	Einlagen Erneuerungsfonds	0
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	1 255
	Zunahme Hypotheken	2 100 000
	Zunahme verzinsliche Darlehen	0
	Zunahme Anteilscheinkapital	838 000
	Zunahme zinsloses Darlehenskapital	0
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	2 938 000
	Total Mittelherkunft	2 939 255
Mittelverwendung	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf)	0
	Mittelverwendung im Investitionsbereich	0
	Hypotheken, Rückzahlungen	0
	Abnahme verzinsliche Darlehen	2 968 300
	Abnahme zinsloses Darlehen	744 700
	Mittelverwendung im Finanzierungsbereich	3 713 000
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	-773 745
Veränderung Nettoumlaufvermögen	Flüssige Mittel/Wertschriften	790 410
	Forderungen	3 046
	Aktive Rechnungsabgrenzung	-57 620
	Veränderung Umlaufvermögen	735 836
	Kreditoren	-167 273
	Rückstellungen	1 675 000
	Passive Rechnungsabgrenzung	1 854
	Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	1 509 581
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	-773 745

KONTODETAILS

		2006 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2006	197 051.00
	Wassereinkauf bei SGSW 2006	-139 975.00
	Abwassergebühren Stadt 2006	-65 733.53
	Saldo 2006 (Reserveauflösung)	-8 657.53
	Reservebestand Vorjahr	165 305.33
	Reservebestand per 31.12.06	156 647.80
Heizölvorrat extern	Bestand 31.12.05, Liter: 392 998 (CHF 37.72)	148 226.10
	Bezug 2005, Liter: 279 825	
	Bestand am 31.12.06, Liter: 113 173 (CHF 37.72)	42 685.10
Amortisationskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand am 31.12.05	4 017 000.00
	Abschreibungen 2006	0.00
	Bestand am 31.12.06	4 017 000.00
Erneuerungsfonds	Bestand am 31.12.05	30 000.00
	Umbuchung auf übrige Reserven 2006	-30 000.00
	Zuweisung 2006	1 675 000.00
	Bestand am 31.12.06	1 675 000.00

VERGLEICHSAHLEN

Erfolgsrechnung

	2006 in CHF	2005 in CHF	2004 in CHF	2003 in CHF
Ertrag				
Mietzinseinnahmen	4 214 785	4 144 404	3 940 797	3 900 185
Beiträge	11 841	11 242	11 077	11 124
	4 226 626	4 155 646	3 951 874	3 911 309
Aufwand				
Finanzaufwand	-1 045 447	-1 125 092	-1 148 647	-1 162 808
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	100 900	176 493	70 517	12 356
	3 282 079	3 207 047	2 873 744	2 760 858
Unterhalt aus Mieterwechsel	-309 397	-493 615	-542 527	-360 962
Allgemeiner Unterhalt	-582 220	-718 242	-643 500	-778 526
Sanierungen	-15 188	-1 289 999	-999 737	-355 894
Rückstellung für Sanierung / Erneuerungsfonds	-1 675 000	0	0	-600 000
Abgaben und Gebühren	-381 504	-378 225	-374 800	-379 448
Steuern	-57 836	-57 155	-55 927	-54 682
Versicherungsprämien	-71 554	-71 673	-71 815	-70 148
Verwaltungsaufwand	-184 292	-191 048	-181 769	-157 525
Neutraler Aufwand	-3'833	-6 196	-3 411	-2 915
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	0	0	0	0
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude	0	0	0	0
Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0	0
Betriebserfolg	1 255	894	258	759

Bilanz

	2006 in CHF	2005 in CHF	2004 in CHF	2003 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	1 200 810	464 974	512 644	2 118 585
Anlagevermögen	39 432 751	39 432 751	39 432 751	37 782 751
	40 633 561	39 897 725	39 945 395	39 901 336
Passiven				
Fremdkapital	27 625 711	26 435 830	23 919 294	24 024 793
Verzinsliche Darlehen	5 999 100	8 967 400	11 532 500	11 383 000
Amortisationskonto	4 017 000	4 017 000	4 017 000	4 017 000
Erneuerungsfonds	1 675 000	30 000	30 000	30 000
Eigenkapital	1 316 750	447 495	446 601	446 543
	40 633 561	39 897 725	39 945 395	39 901 336
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	57 001 000	56 638 000	55 958 000	55 065 000
Buchwert der Liegenschaften	35 415 750	35 415 750	35 415 750	33 765 750
Hypotheken	26 985 000	24 885 000	22 045 000	21 795 000
Verzinsliche Darlehen	5 999 100	8 967 400	11 532 500	11 383 000
Hypothek. Belastung inkl. verz. Darlehen	32 984 100	33 852 400	33 577 500	33 178 000
Belastung in % der amtlichen Schätzung	57,9%	59,8%	60,0%	60,3%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	62,1%	62,5%	63,3%	61,3%

WOHNUNGSTABELLE

	Anz. Häuser	1 1/2-Zimmer-WHng	2-Zimmer-WHng	2 1/2-Zimmer-WHng	3-Zimmer-WHng	3 1/2-Zimmer-WHng	4-Zimmer-WHng	4 1/2-Zimmer-WHng	5-Zimmer-WHng	5 1/2-Zimmer-WHng	Total WHG	4-Zimmer EFH	4 1/2-Zimmer EFH	Total EFH	Garagen	Abstellplätze	Räume	Läden	Total Garagen/Räume
BAWO Ost																			
– Lukasstrasse	4						14		2										
– Lindenstrasse	1								4							4			1
– Kesselhaldenstrasse	3						8		2		30								5
Birnbäumen																			
– Birnbäumenstrasse	15						30				30								
Bruggwald																			
– Bruggwaldstrasse	7	6	3	3	12		18	1	3		46				9				9
Bruggwiesen																			
– Rappensteinstrasse	9	15	9		27			12		6	69				41	24	2		67
Domänen																			
– Domänenstrasse	2		8				16		4		28								
Fuchshalde																			
– Fuchsenstrasse	4						18		10						13		2		
– Ittisstrasse	2				6		6				40								15
Hinterberg																			
– Hinterberg	6				24			12		12	48				22	8	1		31
Rappenstein																			
– Rappensteinstrasse	5					12		15		3	30				25				25
Sömmerli 1																			
– Lilienstrasse	14							6				3	8						
– St. Josefenstrasse	1						2												
– Rosenfeldweg	6						2	2			12		4	15					
Sömmerli 2																			
– Zwyszigstrasse	6			4		20		16		4	44				48	9	2		59
Sömmerli 3																			
– Zwyszigstrasse	1	18	1	11		9					39								
	86	39	21	18	69	41	114	64	25	25	416	3	12	15	149	54	7	1	211

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

	Anzahl Objekte	Erstellungs- kosten in CHF	Schätzungs- jahr	amtlicher Verkehrswert in CHF	Gebäudevers. Summe in CHF
BAWO Ost	30	2 112 850	99/03/04	3 770 000	6 845 000
– Lukasstrasse					
– Lindenstrasse					
– Kesselhaldenstrasse					
Birnbäumen	30	1 665 000	2006	4 880 000	5 850 000
– Birnbäumenstrasse					
Bruggwald	46	1 749 100	98/99/06	3 904 000	6 805 000
– Bruggwaldstrasse					
Bruggwiesen	69	10 486 360	2005	9 580 000	13 486 000
– Rappensteinstrasse					
Domänen	28	1 125 000	2003	2 600 000	3 780 000
– Domänenstrasse					
Fuchsenhalde	40	2 830 000	98/99	4 795 000	8 500 000
– Fuchsenstrasse					
– Ittisstrasse					
Hinterberg	48	3 496 000	2004	5 463 000	9 422 000
– Hinterberg					
Rappenstein	30	4 238 700	1998	4 600 000	7 340 000
– Rappensteinstrasse					
Sömmerli I	27	764 000	2006	5 649 000	7 266 000
– Lilienstrasse					
– St.Josefenstrasse					
– Rosenfeldweg					
Sömmerli 2	44	10 965 740	1999	7 500 000	9 927 000
– Zwyssigstrasse		*)			
Sömmerli 3	39		1999	4 260 000	6 000 000
– Zwyssigstrasse					
		39 432 750		57 001 000	85 221 000

*) Erstellungskosten inkl. Sömmerli 3

KONTAKT

Homepage

www.bawosg.ch

Präsident

Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO
Daniel Trochsler
Betriebsökonom HWW/FH
c/o KMU Finanz AG
Vadianstrasse 45
9000 St. Gallen

Telefon: 071 222 29 29

Fax: 071 222 29 30

E-Mail: info@bawosg.ch

Kassier

Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO
Martin Hersche
Betriebswirtschafter HF
Buchhalter mit eidg. Fachausweis
Lilienstrasse 45
9000 St.Gallen

Telefon: 071 278 87 68

E-Mail: bawo@bluemail.ch

