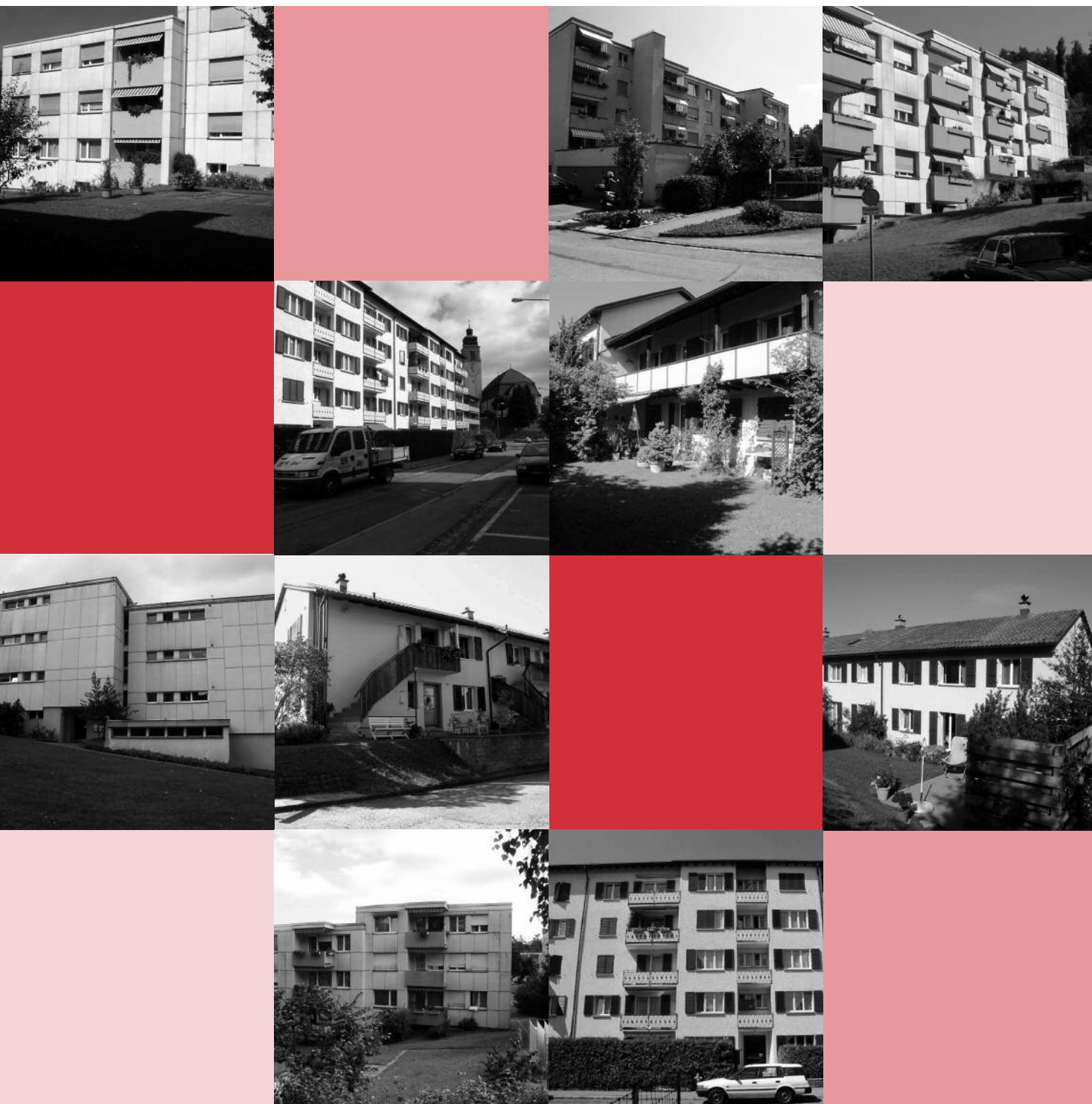




Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

www.bawosg.ch

JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2007



INHALTSVERZEICHNIS

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG

Vorwort des Präsidenten	2
Einladung zur 80. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll 79. Generalversammlung	5
Bericht des Vorstandes	8
Wahlen	14
Bericht des Kassiers	17
Bilanz	20
Erfolgsrechnung	22
Bericht der Kontrollstelle	24
Budget	25

ANHÄNGE

Mittelflussrechnung	26
Ausweis der Fonds und des Amortisationskontos	27
Vergleichszahlen Erfolgsrechnung	28
Vergleichszahlen Bilanz	29
Wohnungstabelle	30
Liegenschaftenverzeichnis	31
Kontakt	32

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Die BAWO in Bewegung!



Wetterkapriolen im Frühling, die verzweifelte Suche nach Ylenia, überraschende Wendungen im Bundesrat und hohe Milliardenverluste aus der US-Hypothekenkrise: Dies sind nur einige Themen, welche die Schweiz im Jahr 2007 prägten. Aber auch in der BAWO hat sich letztes Jahr Einiges bewegt. Leben in einer Wohnbaugenossenschaft bedeutet eben mehr, als einfach eine Wohnung zu mieten:

Als Genossenschafterin oder Genossenschafter entscheiden Sie mit Ihrem Stimm- und Wahlrecht mit, in welche Richtung sich die BAWO inskünftig bewegen soll.

Genossenschaften arbeiten nicht gewinnorientiert. Das heisst, die Erträge werden nicht von Aktionären abgeschöpft, sondern verbleiben in der BAWO, um laufende Kosten, Unterhalt und Investitionen finanzieren zu können. Statistiken zeigen, dass nicht zuletzt auch dank schlanker Organisation die Mietpreise für Genossenschaftswohnungen rund 20% tiefer als im übrigen Wohnungsmarkt liegen.

Und schliesslich in meinen Augen ebenfalls wichtig: Genossenschafterinnen und Genossenschafter halten auch Werte wie Solidarität und gute Nachbarschaft überdurchschnittlich hoch.

Damit wir und unsere nachfolgenden Generationen weiter von diesen Vorteilen profitieren können, müssen wir die BAWO aber in Bewegung halten. Die Rahmenbedingungen im Allgemeinen und die Wohnbedürfnisse im Speziellen sind einem immer schnelleren Wandel unterworfen. Dazu nur ein Beispiel:

Beanspruchte eine Person im Jahr 1970 noch durchschnittlich 26,7 m² an Wohnfläche, so waren es im Jahr 2000 bereits 42,2 m². Das entspricht in 30 Jahren einer Steigerung von 58%. Prognosen gehen weiter-

hin nicht von einer Trendwende aus. Auf ein zeitgemässes, komfortables Zuhause werden Herr und Frau Schweizer auch in Zukunft Wert legen.

Die «jüngste» Immobilie unserer Genossenschaft trägt Baujahr 1972. Es ist daher offensichtlich, dass einige unserer Häuser und Wohnungen in Sachen Grundriss und Komfort nicht mehr in allen Teilen dem heutigen Standard entsprechen. Laufen wir daher Gefahr, Wohnungen inskünftig nur noch mit Mühe oder gar nicht mehr vermieten zu können? Ich meine, die BAWO verfügt ausnahmslos über Liegenschaften an guten bis sehr guten Lagen mit grosszügigem Umschwung. Damit haben unsere Vorväter den richtigen Grundstein zum Erfolg gelegt. Nun ist es wichtig, stufenweise unsere Liegenschaften dem heutigen Komfort anzupassen, sie energietechnisch zu optimieren und durch Änderung der Grundrisse, Ersatz- oder Neubauten mehr Platz zu generieren. Mit der Komplettsanierung unseres ältesten Mehrfamilienhauses an der Bruggwaldstrasse 20 haben wir bewiesen, dass dies möglich ist. Und auch die Mietzinse sind zwar auf einem anderen Niveau als vorher, verfügen aber immer noch über ein überdurchschnittlich gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Nicht alle Wünsche können gleichermassen und auf ein Mal erfüllt werden. Der eine oder die andere ist mit dem Bestehenden zufrieden und sieht in Renovationsvorhaben (zumindest im Moment) eher Umtriebe und drohende höhere Mietzinse. Ich denke jedoch, genau in solchen Situationen ist es wichtig, Einzelinteressen in den Hintergrund zu stellen und im Sinne der Genossenschaft langfristig zu denken und handeln – denn: «Wer nicht mit der Zeit geht, geht mit der Zeit!»

Daniel Trochsler, Präsident

EINLADUNG ZUR GV

Sehr geehrte Genossenschafterinnen, sehr geehrte Genossenschafter

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

80. ordentlichen Generalversammlung

Ort Hotel Ekkehard, grosser Saal, Rorschacherstrasse 50, 9000 St. Gallen

Datum Freitag, 25. April 2008

Zeit 19.30 Uhr Versammlung, anschliessend Nachtessen

- Traktanden
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers
 3. Protokoll der 79. Generalversammlung vom 20. April 2007
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 79. GV zu genehmigen.
 4. Jahresbericht des Vorstands
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2007 zu genehmigen.
 5. Jahresrechnung 2007
 6. Bericht der Revisionsstelle
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2007 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
 7. Statutenanpassung
Zufolge Änderung des Revisionsrechts beantragt der Vorstand, die Artikel 33 und 34 gemäss Vorschlag auf Seite 16 dieses Geschäftsberichts anzupassen.
 8. Wahlen:
 - 8.1 Vorstand, Erneuerungswahlen
Der Vorstand beantragt,
 - a) Daniel Trochsler als Präsident
 - b) Martin Hersche als Kassier und Vizepräsident
 - c) Gion Berini, Hermann Bösch, Danilo Coka, Verena Hertach und Josef Sutter für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren wieder zu wählen.
 - 8.2 Vorstand, Ersatz- (a) und Zuwahlen (b)
Der Vorstand beantragt, Urs Bruderer (a), Helen Germain (a) sowie Marianne Berini (b) für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren neu zu wählen.
 - 8.3 Revisionsstelle
Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstelle die Dareva AG, St. Gallen und als interne Revisionsstelle die Herren André Lindner und Per Thorsell, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr zu wählen.
 9. Projektierungskredit «Sömmerli I»
Der Vorstand beantragt Ihnen, dem Projektierungskredit zuzustimmen.
 10. Anträge
Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.
 11. Allgemeine Umfrage
Rednerinnen und Redner geben ihre Voten bitte am Mikrofon ab.

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

Auszug aus den 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 79. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Protokoll der 79. ordentlichen Generalversammlung vom 20. April 2007, 19.30 Uhr, im Hotel Ekkehard

Begrüssung

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschaftler/innen zu seiner 1. und zur 79. Generalversammlung der BAWO. Er bedankt sich bei den Anwesenden für seine Wahl zum Präsidenten vor einem Jahr. Das Amt bereitet ihm viel Freude, und die Aufgaben sind vielfältig und spannend.

Aufgrund der Statutenrevision sind nur Genossenschaftler/innen zur Generalversammlung zugelassen. Gemäss Eingangskontrolle sind 180 Genossenschaftler/innen anwesend, womit das absolute Mehr 91 Stimmen beträgt.

Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht.

Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers

Es werden folgende Stimmzähler vorgeschlagen und mit 179 Stimmen bei 1 Gegenstimme gewählt:

1. Reihe: Herr Bleiker
2. Reihe: Herr Cozzio
3. Reihe: Herr Meli
4. Reihe mit Vorstandstisch: Herr Ochsenbein
5. Reihe: Herr Kunz
6. Reihe: Herr Jäger
7. Reihe: Herr Bischof
8. Reihe: Frau Bösch

Als Protokollführer wird Daniel Täscher vorgeschlagen und mit 178 Stimmen bei 2 Gegenstimmen gewählt.

Protokoll der 78. Generalversammlung vom 21. April 2006

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 78. Generalversammlung zu genehmigen.

Es werden keine Anmerkungen zum Protokoll der 78. Generalversammlung gemacht. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

Ein herzlicher Dank wird dem Verfasser Franz Meli ausgesprochen.

Jahresbericht des Vorstands

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2006 zu genehmigen.

Daniel Trochsler gibt dazu nochmals mündliche Erläuterungen ab, unterlegt mit Leinwand-Projektionen. Insbesondere geht er auf die 3 Schwerpunkte ein, die er im 1. Amtsjahr gesetzt hat:

- Anpassung der internen Strukturen und Prozesse
- Intensivierung der Kommunikation
- Planung der nächsten Renovationsprojekte im Hinblick unserer Vision, dass die BAWO ihren Mitgliedern Wohnraum mit überdurchschnittlichem Preis-Leistungs-Verhältnis anbieten soll.

Im Anschluss an die Ausführungen des Präsidenten melden sich 4 Versammlungsteilnehmer zu Wort:

Herr Keller, Hinterberg, will wissen, ob bei einem Neubau im Sömmerli I mit einem Mietzinsaufschlag auch für nicht dort wohnhafte Mieter zu rechnen sei. Daniel Trochsler erwähnt, dass sich alle Liegenschaften und Wohnungen selbst tragen müssen. Eine Mietzinserhöhung in anderen Liegenschaften wegen eines allfälligen Bauvorhabens Sömmerli I (Quersubventionierung) werde es daher nicht geben.

Frau Schneider, Sömmerli I, meint, dass im Sömmerli I die elektrischen Anlagen zum Teil auf eigene Kosten erneuert worden seien. Die Siedlung wurde vor 60 Jahren gebaut. Sie fragt, warum nur ein Teil der Gebäude sich in schlechtem Zustand befinden sollen und wünscht weitere Details zum Projekt. Frau Schneiders Ehegatte ergänzt, dass die BAWO mit den Neubauten nur mehr Profit erwirtschaften wolle und verlangt die Einberufung einer Siedlungsversammlung. Daniel Trochsler verweist darauf, dass die Bewohner sehr frühzeitig und schon zwei Mal schriftlich informiert worden seien und sich beide Male niemand gemeldet habe. Im Projekt wurden diejenigen Häuser berücksichtigt, welche eine ungünstige horizontale Raumaufteilung (Wohnungen im Parterre und 1. OG) aufweisen und eine Einheit bilden.

Es sei klar, dass auch in anderen Objekten Renovationsbedarf bestehen würde, alles könne aber wegen beschränkter Ressourcen nicht auf ein Mal gemacht

PROTOKOLL DER 79. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

werden. Martin Hersche ergänzt, dass das Vorhaben verschiedene Abhängigkeiten aufweist, z. B. von der Stadt. Sobald weitere Neuigkeiten vorhanden sind, werden die Bewohner weiter informiert.

Herr Tarnutzer, Sömmerli I, wünscht, dass die betroffenen Parteien mit ins Projekt einbezogen werden und dass die GV über die Realisation des Vorhabens entscheidet. Der Präsident erwähnt nochmals, dass vor einem allfälligen Abbruch von Liegenschaften laut Statuten ein GV-Beschluss erforderlich wäre.

Jahresrechnung 2006

Vor einem Jahr haben die Genossenschafter/innen der BAWO neue Statuten gegeben. Im abgelaufenen Jahr ist es nun darum gegangen, die Bestimmungen der Statuten umzusetzen.

Die wichtigsten Veränderungen im Bereich Finanzen haben die verzinslichen Darlehen und die Anteilscheine betroffen. Aktuell besitzen 102 Genossenschafter/innen ein Konto bei der BAWO. Gesamthaft stehen dadurch der BAWO CHF 6 142 000.– zur Verfügung. Die BAWO muss um diesen Betrag weniger Hypotheken aufnehmen. Die Mindesteinlage in die Darlehenskasse beträgt CHF 5000.– und wird aktuell mit 2,5% verzinst. Die Details können aus dem Darlehenskassenreglement entnommen werden.

Ein weiterer wichtiger Punkt war die Umwandlung der zinslosen Darlehen in Anteilsscheine mit zusätzlicher Erhöhung. Jeder Genossenschafter/in hat zudem eine persönliche Mitgliederkarte erhalten. Die genannten Umstellungen haben für die BAWO wesentliche Vorteile:

- jedes Genossenschaftsmitglied kann sich ausweisen,
- jedes Genossenschaftsmitglied leistet bezüglich Kapitaleinzahlung die gleichen abgestuften Wohnungsanteile,
- das Stimmrecht an der Generalversammlung wird über klare Vollmachtsregelungen festgelegt,
- die Eigenkapitalbasis wurde stark verbessert, was sich inskünftig in tieferen Hypothekarzinsen zeigen wird.

Die BAWO befindet sich in einer guten Verfassung. Die wesentlichen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten können aus den jährlichen Einnahmen bezahlt werden, d. h. es muss keine Fremdfinanzierung in Anspruch genommen werden.

Im Jahre 2006 konnten CHF 1,675 Mio. in den Erneuerungsfonds gelegt werden. Mit diesem Geld sollen die Sanierungsarbeiten finanziert werden.

Der Vorstand verzichtet bewusst auf zusätzliche Hypotheken, damit die Zinsbelastung tief bleibt. Denn die Zinskosten machen rund 25% der Gesamtkosten der BAWO aus.

Der Vorstand beantragt, CHF 70 000.– aus dem Gewinnvortrag den gesetzlichen Reserven zuzuweisen. Der Grund dafür liegt im Obligationenrecht. Das Eigenkapital beläuft sich auf neu CHF 1 316 750.– und der Verkehrswert der Gebäude auf gut CHF 57 Mio.

Die Zinssituation hat sich in den letzten Monaten wesentlich verändert. Die Kurzfristzinsen sind um mehr als 1% gestiegen und steigen weiter. Der Unterschied zwischen einer jährigen und einer 10-jährigen Hypothek beträgt nur 0,3%. Die BAWO wird im Herbst Festhypotheken von ca. CHF 6 Mio. erneuern. Der Zinssatz der variablen Hypotheken wird wahrscheinlich in diesem Jahr nochmals nach oben angepasst. Mieterhöhungen sind vorerst keine vorgesehen. Falls für die anstehenden Sanierungen auf Grund der Kosten ein Generalversammlungsbeschluss nötig wird, werden die Genossenschafter/innen zu einer ausserordentlichen Generalversammlung eingeladen.

Martin Hersche bedankt sich bei Daniel Trochsler und Elmar Mayer für deren geleisteten Einsätze.

Herr E. Müller, Hinterberg, wünscht, weniger abhängig von der Cablecom zu sein. Daniel Trochsler erläutert, dass die Marktentwicklung im TV-/Radiobereich genau beobachtet wird. Derzeit sei es aber noch nicht klar, wohin der Markt gehe, und es bestehe zum jetzigen Zeitpunkt keine überzeugende Alternative.

PROTOKOLL DER 79.ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Bericht der Revisionsstelle

Karl Germann verliest den auf Seite 20 abgedruckten Revisionsbericht. Er beantragt,

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung samt Gewinnverteilung für das Geschäftsjahr 2006 zu genehmigen und
- dem gesamten Vorstand die Entlastung zu erteilen. Die Genossenschaftler/innen stimmen den Anträgen ohne Gegenstimme zu.

Wahlen

- Vorstand

Der Vorstand beantragt, Verena Hertach und Franz Meli neu als Mitglieder des Vorstandes für die restliche Amtsperiode von 1 Jahr zu wählen.

Verena Hertach wird mit 180 Stimmen und Franz Meli mit 179 Stimmen bei 1 Gegenstimme gewählt.

Daniel Trochsler bedankt sich bei den zurückgetretenen Vorstandsmitgliedern Beat Koller, Daniel Koster und Beat Wettstein für die geleistete Arbeit und überreicht ihnen ein Präsent.

Des Weiteren werden Marianne und Gion Berini für ihre 25-jährige Vorstandstätigkeit mit einem Präsent geehrt.

Folgende Siedlungs-Verantwortliche wurden eingesetzt:

- Birnbäumen:

Als neuer Siedlungs-Verantwortlicher amtiert Daniel Lepri.

- Bruggwiesen:

Diese Siedlung wird mit der Siedlung Rappenstein zusammengeführt. Als Verantwortliche amten Edith und Franz Meli und als stellvertretende Siedlungs-Verantwortliche Helen Germann.

- Hinterberg:

Als Siedlungs-Verantwortliche amtiert Manuela Koller.

- Sömmerli 2:

Als neue Siedlungs-Verantwortliche amten Verena Hertach und Urs Tellenbach.

- Revisionsstelle:

Der Vorstand beantragt, Per Thorsell neu als 3. Revisor für die restliche Amtsperiode von 1 Jahr zu wählen. Per Thorsell wird einstimmig gewählt.

Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

Allgemeine Umfrage

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Daniel Trochsler gratuliert Martha Frey-Krüsi mit einem Blumenstrauss. Sie ist das älteste Genossenschaftsmitglied und wohnt am 1. Mai 2007 seit 55 Jahren in der BAWO.

Schluss der Sitzung: 21.00 Uhr

Protokoll: Daniel Täschler

Präsident: Daniel Trochsler

13. Mai 2006

BERICHT DES VORSTANDES

I. Vorstand

I.1 Organisation

Im Jahr 2007 tagte der Vorstand an 7 ordentlichen Sitzungen. Für die Begleitung grösserer Projekte wie z.B. die Sanierung des Mehrfamilienhauses Bruggwald 20 werden jeweils Projektgruppen gebildet. Das Gesprächsklima ist offen und angenehm.

■ **Schaffung der Stelle als «Siedlungs-Verantwortlicher»**

Mit der letztes Jahr neu geschaffenen Position des «Siedlungs-Verantwortlichen» konnten gute Erfahrungen gesammelt werden. Diese Person ist erste Kontaktperson für die Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort und übt sämtliche Funktionen aus, welche auf operativer Ebene anfallen.

■ **Auftragsvergaben**

Die Handwerkerliste wurde auf maximal 5 Lieferanten pro Arbeitsgattung gestrafft. Es geht dabei um die Erreichung folgender Ziele:

1. Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen BAWO und Handwerkern
2. Steigerung der Qualität
3. Verbesserung der Konditionen

Als Beispiel sei die neu ausgehandelte Zusammenarbeit mit zwei Haushaltgeräte-Anbietern erwähnt: Die Bewirtschaftung der BAWO-Siedlungen wurde unter den beiden Firmen aufgeteilt. Damit können diese mit einem gewissen jährlichen Umsatz rechnen; auf der anderen Seite profitiert die BAWO von höheren Rabatten und einer definierten Produkte- und Servicequalität.

I.2 Personen

Mit der Generalversammlung im Jahr 2007 konnten alle Vakanzen besetzt werden. Auf dieses Jahr stehen folgende Mutationen an:

■ **Bruggwald:** Seit Sommer 2006 betreut Marianne Berini, Domänenstrasse 5, in vorbildlicher Art und Weise unsere Liegenschaften an der Bruggwaldstrasse. Mit diesem Rucksack an Erfahrungen möchte sie sich nun auch im Vorstand einbringen.

■ **Fuchsenhalde:** Albert Rusch, Siedlungsvorstand, hat seinen Rücktritt eingereicht. Er übt diese Funktion seit dem Jahr 1980 aus und ist damit dienstältestes Vorstandsmitglied. Die BAWO dankt Albert Rusch und seiner Gattin Edith herzlich für den jahrzehntelangen Einsatz und wünscht ihnen eine Zukunft mit mehr Freizeit, viel Genuss und alles Gute. Als Nachfolger dürfen wir Ihnen Urs und Manuela Bruderer; Fuchsenstrasse 24, vorstellen. Sie sind seit 10 Jahren bei der BAWO wohnhaft. Frau Bruderer ist Hausfrau, Herr Bruderer Heizungsmonteur.

■ **Rappenstein 1 und 2 (vormals «Bruggwiesen»):** Der Wechsel in der Siedlungsverantwortung läuft planmässig. Mit Unterstützung von Edith und Franz Meli, Rappensteinstrasse 45, konnte sich Helen Germann, Rappensteinstrasse 46, während des letzten Jahres mit den neuen Aufgaben vertraut machen. Franz Meli tritt demzufolge vom Vorstand zurück und wird von Helen Germann abgelöst. Auch diesen drei Personen gebührt ein grosser Dank für die in Vergangenheit und Zukunft geleisteten Arbeiten.

■ **Revisionsstelle:** Zufolge Einführung des neuen eidgenössischen Revisionsaufsichtsgesetzes müssen wir das Revisionsmandat extern vergeben. Mit der Dareva AG St.Gallen können wir Ihnen eine kompetente Gesellschaft zur Wahl vorschlagen. Zur weiteren Prüfqualität trägt neu ferner eine sogenannte «Interne Kontrollstelle» bei. Hauptaufgabe wird die Überwachung der internen Strukturen und Prozesse sein. Die beiden bisherigen Revisoren, André Lindner und Per Thorsell, verfügen bereits über diesbezügliche Erfahrung und haben sich bereit erklärt, diese Aufgabe zu übernehmen. Ein besonderer Dank geht an Karl Germann, welcher seit 8 Jahren das Amt des Revisors gewissenhaft ausgeübt hat. Nachdem seine Gattin zur Zuwahl in den Vorstand vorgeschlagen wird, zieht er sich aus seinem Amt zurück.

Wir möchten es schliesslich nicht versäumen, auch allen anderen Personen, die sich für die BAWO enga-

gieren, so z.B. Haus- und Heizwarte, herzlich für ihre Arbeit zu danken.

1.3 Kommunikation

Traditionellerweise gehören zu einer Wohnbaugenossenschaft auch Anlässe, um das Gemeinschaftsgefühl zu fördern und sich besser kennen zu lernen. Diverse



Siedlungen haben auch im Jahr 2007 z.B. Grillfeste, Adventsfeiern, Gartentage etc. durchgeführt.

■ **Statistik:** Die BAWO-Verwaltung pflegt die Kontakte eher auf nüchternen Ebene (obwohl auch der Präsident an Anlässe eingeladen wird – herzlichen Dank dafür!). Hier wiederum eine kleine Statistik (Messperiode 01.01.07-31.12.07):

■ eingehende Telefonanrufe: 782

■ eingehende E-Mails: 848

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

■ **Website:** Die seit letztem Jahr neu gestaltete Homepage www.bawosg.ch findet grossen Anklang.



Insbesondere viele Neuvermietungen haben ihren Ursprung in einer Kontaktnahme über unsere Website. Genossenschafter finden darin aber auch laufend neue Informationen über die BAWO.

2. Mitglieder

In der Zeit vom 01.01.07 bis 31.12.07 mussten wir von folgenden Genossenschafts-Mitgliedern oder Angehörigen Abschied nehmen:

- Bänziger Bruno, Birnbäumenstrasse 27
- Beleffi Hildegard, Hinterberg 27
- Gächter Elisabeth, Bruggwaldstrasse 20
- Gozzi Marino, Lukasstrasse 58
- Gühning Walter, Hinterberg 29
- Pfister Ferdinand, Zwyszigstrasse 29
- Schmidhauser Lidy, Zwyszigstrasse 24
- Schoch Walter, Hinterberg 29
- Tervoort Fritz, Rappensteinstrasse 49

Per 31.12.07 waren 457 Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht einem unveränderten Stand gegenüber dem Vorjahr. Seit der Statutenrevision im Jahr 2006 kann jede (und nicht mehr nur noch eine) volljährige natürliche sowie jede juristische Person, welche in einem Mietobjekt wohnt, Mitglied unserer Genossenschaft werden.

3. Siedlungen

3.1 Mietwesen

Im Jahr 2007 waren 42 (Vorjahr: 44) Wohnungswechsel zu verzeichnen.

3.2 Renovierungen/Sanierungen – laufende Projekte

Traditionellerweise werden Wohnungswechsel jeweils zum Anlass genommen, Renovierungen durchzuführen. Aber auch langjährige Genossenschafter haben von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gegen einen Mietzinsaufschlag Renovierungen (z.B. Malerarbeiten) u/o Investitionen (z.B. Geschirrspüler) bei der BAWO in Auftrag zu geben. Das BAWO-Angebot ist einfach und transparent: Renovationskosten lösen eine monatliche Mietzinserhöhung von 0,6%, Investitionen eine solche von 1,0% auf den von der BAWO bezahlten Betrag aus. Der Entscheid, ob eine Renovation getätigt wird, liegt bei der BAWO-Verwaltung und ist abhängig von der Art der Arbeit und den ansonsten laufenden Renovationsprojekten. Bei Interesse melden Sie sich bei der Verwaltung – wir geben Ihnen gerne weitere Auskunft.

Neben dem laufenden Unterhalt sind periodisch auch Anpassungen der Liegenschaften an aktuelle Wohnbedürfnisse erforderlich. Dies auf der Basis von strategischen Liegenschaftsanalysen und Finanzbudgets. Nachfolgend einige Erläuterungen zu unseren grösseren Bauprojekten:

- Sanierung Mehrfamilienhaus Bruggwaldstrasse 20
Nach Einholung verschiedener Offerten konnte Anfang September 2007 mit der umfassenden Innensanierung der Liegenschaft begonnen werden. Neben einer seriösen Planung war dies nicht zuletzt möglich dank der Flexibilität der bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner. Fünf Mieter haben innerhalb unserer Genossenschaft neue Wohnungen bezogen, eine Mieterin hat eine externe Wohnung gefunden, ist mittlerweile aber ebenfalls wieder zur BAWO zurückgekehrt. Im Namen des Vorstands ein herzliches Dankeschön! Im Februar wurde der Umbau planmässig vollendet.



Ein in die Jahre gekommenes Haus birgt meistens Unvorhergesehenes. Nicht zuletzt deswegen hat sich der Vorstand für die Ausführung mittels GU und Kostendach von CHF 1,0 Mio. entschieden. Im Nachhinein hat sich dies gelohnt: Die Kostenüberschreitung gegenüber Budget betrug rund 10%, die wir dadurch nicht haben übernehmen müssen.

Am Samstag, 1. März 2008, durften wir Ihnen das Ergebnis an einem Tag der offenen Tür vorstellen. Die sechs Wohnungen verfügen nunmehr über komplett neue Inneneinrichtungen (inklusive Wasser- und Elektroleitungen), zeitgemässe Wohnflächen von 86 m² (3,5-Zimmer-Wohnungen) und 94 m² (4,5-Zimmer-Wohnungen) sowie grosszügige Balkone respektive Sitzplätze mit 12 m² Grundriss.

Und auch bei potenziellen Mietern stossen die Wohnungen auf Interesse: Anfang März waren bereits fünf der sechs Wohnungen reserviert.

Dass das Projekt in Rekordzeit hat abgeschlossen werden können, ist schliesslich auch ein Verdienst der am Bau beteiligten Personen. Ein Dank gebührt daher Herrn René Grob, Geschäftsführer Virtuell Bau GmbH, allen Handwerkern sowie unserem internen Projektteam bestehend aus Marianne und Gion Berini, Martin Hersche und Daniel Trochsler.

■ Erneuerung/Vergrösserung Balkone Fuchsenhalde



Ebenfalls im Rahmen eines Werkvertrags mit Kostendach von CHF 1,38 Mio. wurden diese Arbeiten an die in St.Gallen ansässige Virtuell Bau GmbH vergeben.

Mit Start 7. Januar 2008 wurden die bestehenden zu kleinen, baufälligen Balkone sowie die darüber liegenden Dachpartien vollständig entfernt. Zudem erhalten die Keller- und Garagendecken eine zeitgemässe Isolation mit dem Zweck, den Komfort für die angrenzenden Wohnungen zu steigern und den Energieverbrauch zu senken. Die neuen Balkone und Sitzplätze verfügen über eine Fläche von gut 9 m² (Länge 4,2 m x Breite 2,3 m). Dank der zusätzlichen Leicht-Verglasung können die Aussenbereiche auch in den Übergangszeiten Frühling und Herbst genutzt werden. Weiter gute

Witterung vorausgesetzt, sollte das Projekt mit den Gärtnerarbeiten Anfang Mai 2008 abgeschlossen sein.

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



Während des Jahres 2007 hat der Vorstand weitere Abklärungen vornehmen lassen, um eine solide Datenbasis zur Fällung eines Entscheids bezüglich Art und Weise der Erneuerung der vorerwähnten Gebäude zu erhalten. Im Rahmen eines Vorprojekts wurden folgende Varianten erstellt:

- Variante 1a: Sanierung der bestehenden Gebäude
- Variante 1b: Sanierung der bestehenden Gebäude + Anbau
- Variante 2a: Abbruch der bestehenden Gebäude + Neubau
- Variante 2b: Abbruch der bestehenden Gebäude + Neubau 4 Mehrfamilienhäuser

Unter Berücksichtigung sämtlicher Vor- und Nachteile ist die Variante 2b aus Sicht der Experten die beste Lösung. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter wurden respektive werden über die Details der Varianten informiert. Ziel soll sein, ihnen die nötigen umfassenden Informationen zu geben, damit Sie an der Generalversammlung über den beantragten Projektierungskredit abstimmen können.

■ Birnbäumen



Die frei gewordene Parterre-Wohnung Birnbäumen 27 wurde quasi als Testobjekt genutzt, um Komfort und Grundriss zu verändern. Neben der Erneuerung von Boden- und Wandbelägen wurde eine neue Küche eingebaut, der Öl-Ofen durch eine Natursteinheizung ersetzt sowie das «gefangene» Zimmer zugunsten eines grosszügigeren Wohnbereichs aufgelöst.

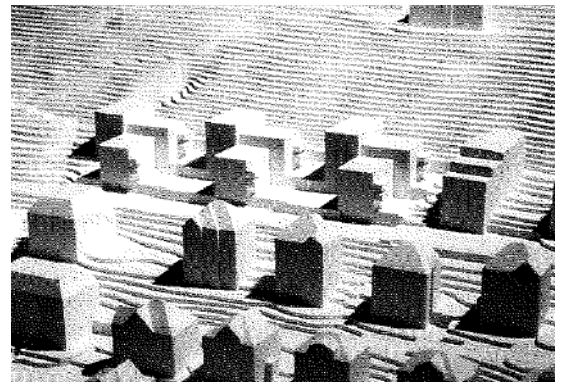
Birnbäumen 31c: Hier hat sich die Konstellation so ergeben, dass die Wohnungen im Parterre und im Obergeschoss durch die Installation einer Treppe zu einer Einheit haben zusammengeführt werden können. Damit präsentiert sich nun ein komfortables Reihenhaus mit rund 140 m² Wohnfläche in familienfreundlicher Umgebung.

Noch ein Wort zu den bei den Objekten installierten Natursteinheizungen: Vom Lieferanten wurden uns tiefere Betriebskosten als bei Ölöfen in Aussicht gestellt – die diesbezügliche Erfahrung bleibt vorerst abzuwarten. Wesentliche Vorteile des Systems sind unsererseits aber die Verringerung von schädlichen Emissionen sowie die Möglichkeit, über den optionalen Bezug von Ökostrom einen Umweltbeitrag leisten zu können.

■ Projekt Gesshalde

Im März 2007 sind wir von der Ortsbürgergemeinde St.Gallen eingeladen worden, an einem Projektwettbewerb zur Überbauung des Areals Gesshalde (nähe Drei Weieren) teilzunehmen. Die BAWO hat letztmals in den siebziger Jahren Neubauten erstellt. Mit der Möglichkeit, im Bau-

recht neue Wohnungen zu erstellen, könnten wir unser Immobilien-Portefeuille sinnvoll ergänzen. Der Vorstand hat sich daher entschlossen, am Wettbewerb mitzumachen. Zusammen mit Hug Architekten St.Gallen haben wir einen Bebauungsvorschlag ausgearbeitet. Ganz zum Sieg hat es zwar nicht gereicht, aber immerhin ist unser Projekt von einer neunköpfigen Jury als eines der drei besten beurteilt worden. Die BAWO darf sich also durchaus sehen lassen, und genossenschaftlicher Wohnungsbau wird anscheinend in der Stadt St.Gallen nach wie vor geschätzt.



3.3 Renovierungen/Sanierungen – neue Projekte

■ Bruggwald – Ersatz Wohnungstüren

Mit Ausnahme der neu sanierten Liegenschaft Bruggwald 20 haben alle Wohnungseingangstüren ein Alter von 40 bis über 50 Jahren erreicht. Sowohl aus schall- wie aus feuerschutztechnischen Gründen sind sie nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechend. Der Austausch wird deshalb in diesem Jahr erfolgen.

■ Hinterberg – Sanierung Treppenhäuser

Mit über 40 Jahren ist die Lebensdauer der Treppenbeläge in unseren 6 Mehrfamilienhäusern Hinterberg 25, 27, 29, 31, 67 und 69 abgelaufen. Dies äussert sich nicht nur in losen Plättli, sondern in einem generell nicht mehr modern wirkenden Erscheinungsbild. Treppenhäuser vermitteln einen ersten Eindruck, weshalb der Vorstand deren Sanierung für dieses Jahr vorgesehen hat. In zwei



Liegenschaften wurde mit den Arbeiten bereits begonnen, die restlichen werden voraussichtlich im Verlaufe des zweiten und dritten Quartals renoviert.

■ Rappenstein 2 – Erneuerung Zugangswege und Beleuchtung

Bereits im 2. Semester 2007 durften wir die Zugangswege zu unseren Liegenschaften Rappensteinstrasse 40/42/44 neu pflastern lassen. Die Erfahrungen sind gut, sodass wir in diesem und im nächsten Jahr dieselben Arbeiten auch für die Aufgänge zu den Häusern 46/48/50 sowie 34/36/38 ausführen lassen werden.

■ Sömmerli 2 – Renovation Küchen und Nasszellen

Zur Prüfung vorgesehen ist eine Erneuerung von Küchen- und Badeinrichtungen in unseren Mehrfamilienhäusern Zwysigstrasse 25–31. Mit über 30 Jahren ist die Lebensdauer mehr als abgelaufen. Die Realisierung des Projekts wird nicht vor 2009 geschehen – wir werden Sie zu gegebener Zeit weiter informieren.

■ Sömmerli 3 – Erneuerung Liftanlage

Unsere Liegenschaft Zwysigstrasse 24 ist mit 10 Stockwerken der «Wolkenkratzer» der BAWO. Entsprechend stark beansprucht wird die Liftanlage. Nach 35 Jahren ist es Zeit, diese zu ersetzen. Der Auftrag mit einer Summe von gut CHF 100'000.– ist an Aufzüge Boltshuser Schweiz AG vergeben und wird nach den Sommerferien realisiert. Wir werden Sie rechtzeitig über den detaillierten Ablauf informieren.

Bauvorhaben bringen immer auch in einem gewissen Mass Lärm, Staub und sonstige Umtriebe mit sich. Überdies können nicht alle Projekte, welche auf der «Wunschliste» stehen, gleichzeitig realisiert werden. Geduld, Verständnis und gegenseitige Rücksichtnahme ist von uns allen gefragt. Der Vorstand dankt Ihnen schon jetzt für Ihren Beitrag.

Wir wünschen Ihnen auch im laufenden Jahr alles Gute und viel Wohnvergnügen in der BAWO!

St. Gallen, im März 2008 DT

Ihr Präsident
Daniel Trochsler

ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2007

	Siedlungsverantwortung	Funktion	seit
Vorstand			
Trochsler Daniel		Präsident	2006
Hersche Martin		Kassier/Vizepräsident	2002/2006
Sutter Josef	BAWO Ost	Vorstand	2000
Berini Gion	Domänen	Vorstand	1982
Rusch Albert	Fuchsenhalde	Vorstand	1980
Meli Franz	Rappenstein 1+2	Vorstand	1986/2007
Coka Danilo	Sömmerli 1	Vorstand	2004
Hertach Verena	Sömmerli 2	Vorstand	2007
Bösch Hermann	Sömmerli 3	Vorstand	1992
Kontrollstelle			
Lindner André		1. Revisor	2004
Germann Karl		2. Revisor	2000
Thorsell Per		3. Revisor	2007
Siedlungsverantwortliche (ohne Vorstandsfunktion)			
Lepri Daniel	Birnbäumen		2007
Berini Marianne	Bruggwald		2006
Koller Manuela	Hinterberg		2007
Germann Helen	Rappenstein 2		2007

ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

ERNEUERUNGSWAHLEN VORSTAND

Name	Adresse	Funktion
Trochsler Daniel	Schloss-Watt-Strasse 317 9402 Mörschwil	Präsident
Hersche Martin	Lilienstrasse 45 9000 St.Gallen	Kassier und Vizepräsident
Berini Gion	Domänenstrasse 5 9000 St.Gallen	Vorstandsmitglied Siedlungs-Verantwortlicher Domänen
Bösch Hermann	Zwyssigstrasse 24 9000 St.Gallen	Vorstandsmitglied Siedlungs-Verantwortlicher Sömmerli 3
Coka Danilo	Lilienstrasse 36 9000 St.Gallen	Vorstandsmitglied Siedlungs-Verantwortlicher Sömmerli 1
Hertach Verena	Zwyssigstrasse 27 9000 St.Gallen	Vorstandsmitglied Siedlungs-Verantwortliche Sömmerli 2
Sutter Josef	Lindenstrasse 153 9016 St.Gallen	Vorstandsmitglied Siedlungs-Verantwortlicher BAWO-Ost

ERSATZ- UND ZUWAHLEN VORSTAND

Berini Marianne	Domänenstrasse 5, 9008 St. Gallen	Vorstandsmitglied Siedlungs-Verantwortliche Bruggwald
Bruderer Urs	Fuchsenstrasse 24, 9000 St. Gallen	Vorstandsmitglied Siedlungs-Verantwortliche Fuchsenhalde
Germann Helen	Rappensteinstrasse 46 9000 St. Gallen	Vorstandsmitglied Siedlungs-Verantwortliche Rappenstein 1+2

VAKANZEN

keine

RÜCKTRITTE

Rusch Albert	Ittisstrasse 5, 9016 St. Gallen	Vorstandsmitglied Siedlungs-Verantwortlicher Fuchsenhalde
--------------	------------------------------------	--

WAHL REVISIONSSTELLEN

Externe Revisionsstelle

Wahlvorschlag zu Händen GV: DAREVA AG, Burggraben 27, 9004 St. Gallen
vertreten durch Herrn Sandro D'Antuono

Interne Revisionsstelle

Wahlvorschlag zu Händen GV: André Lindner, Rosenfeldweg 19, 9000 St.Gallen
Per Thorsell, Birnbäumenstrasse 21c, 9000 St.Gallen

Vorschlag Statutenänderung

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer und Konstituierung

1. Als externe Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen.
2. Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Art. 729 Abs. 1 OR. Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.
3. Die interne Revisionsstelle besteht aus zwei fachkundigen natürlichen Personen aus den Reihen der GenossenschaftlerInnen. Die Unabhängigkeit muss gewährleistet sein.
4. Die interne und externe Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 34 Aufgaben

1. Die externe Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
2. Die interne Revisionsstelle ist berechtigt an den Sitzungen des Vorstandes mit beratender Stimme teilzunehmen. Sie überwacht die internen Strukturen und Prozesse und arbeitet an wichtigen Projekten des Vorstandes mit.
3. Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.
4. Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
5. Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
6. Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

BERICHT DES KASSIERS

Finanzielle Berichterstattung

Wir dürfen Ihnen eine ausgeglichene Rechnung präsentieren. Sie ist das Ergebnis einer guten Kostenplanung und von sehr geringen Leerständen. Ein Zeichen dafür, dass im ganzen Vorstand gute Arbeit geleistet wird und die vorhandenen Mittel sorgfältig investiert werden.

Das Jahr 2007 verlief aus finanzieller Sicht im Rahmen der Erwartungen. An der Zinsfront entwickelte sich im Frühling ein starker Druck nach oben. Mit den Negativmeldungen aus den USA im Sommer flachten die Erwartungen deutlich ab. Die Zinsen sind seither recht stabil geblieben. Es hat sich gezeigt, dass wir je nach gewähltem Hypothekarprodukt langsamer oder schneller von steigenden Zinsen betroffen sind.

Die BAWO finanziert sich seit langem hauptsächlich mit Festhypotheken und aus der Darlehenskasse. Der Grossteil des Zinsaufwandes ist so relativ stabil und gut kalkulierbar. Das schützt uns vor grossen Ausschlägen und häufigen Mietzinsanpassungen.

Leider kommt es immer wieder vor, dass Mietverhältnisse aus finanziellen Gründen gekündigt werden müssen. Im vergangenen Jahr hat die BAWO zwei Mietverhältnisse gekündigt. Dank der Erhöhung des Anteilscheinkapitals konnte ein Verlust vermieden werden. Bei der Wiedervermietung berücksichtigen wir die Bonität unserer neuen Genossenschafter verstärkt. Der Mahnprozess wird konsequent ausgeführt.

Im Jahr 2007 betrug die Teuerung rund 2 % (Konsumentenindex). Wir spüren das auch bei Unterhaltsarbeiten – mit mehr erhalten wir immer weniger. Es ist bei der BAWO nicht üblich, dass Kostensteigerungen auf die Miete überwält. Mietzinsanpassungen erfolgen jeweils bei Hypothekarzinsänderungen und Investitionen. Langjährige GenossenschafterInnen profitieren so von tieferen Mietzinsen. Bei identischen Erneuerungen bzw. Investitionen werden jedem Mieter die gleichen Zinsanpassungen berechnet. Prozentual gesehen sind die Unterschiede teilweise erheblich. Freuen Sie sich am insgesamt guten Preis-Leis-

tungs-Verhältnis statt sich über Einzelaufschläge oder prozentuale Zahlen zu ärgern.

Wie sich die Teuerungszahlen in den kommenden Jahren entwickeln, können wir nicht voraussehen. Es ist uns jedoch ein Anliegen, die «BAWO-Praxis» so lange wie möglich weiterzuführen – zu Ihren Gunsten und für ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Bilanz/Darlehenskasse

Mit den grossen Investitionen in unser ältestes Haus sind auch unsere Liquiditätsreserven zurückgegangen. Weitere Investitionen folgen. Erfreulich hat sich unsere Darlehenskasse entwickelt. In Zeiten, wo sogar grosse Banken wackeln, dürfen wir von unserer Darlehenskasse nur positiv berichten. Das Darlehenskassegeld wird ausschliesslich zur Finanzierung der BAWO-Immobilien eingesetzt. Der Wert der Immobilien beläuft sich gemäss Verkehrswertschätzung auf rund 57 Mio. Bilanziert sind rund 36 Mio. (40 Mio. abzüglich Amortisationen von CHF 4 Mio.). Davon werden rund 26 Mio mit Hypotheken, rund 6 Mio. mit der Darlehenskasse finanziert und der Rest mit Eigenkapital und Erneuerungsreserven.

In der Vergangenheit gab es aus statutarischen Gründen eine Verschiebung zu Lasten der Darlehenskasse hin zu den Hypotheken (Seite 29). – Nützen Sie die Möglichkeit, Ihrer BAWO Geld zur Verfügung zu stellen. Mit aktuell 2,75 % Zins finden Sie kaum ein vergleichbares Angebot bezüglich Sicherheit und Transparenz. Gerne gebe ich Ihnen dazu bei Bedarf weitere Auskünfte.

Durch die Auflösung von Rückstellung für Zinsänderungsrisiken konnte dem Erneuerungsfonds zusätzlich CHF 90 000.– zugewiesen werden. Der Erneuerungsfonds weist einen Bestand von 1,95 Mio aus. Ein erster Bezug ist für 2008 geplant.

Erfolgsrechnung

Die Erträge entwickelten sich im erwarteten Rahmen. Dank Renovationsarbeiten und Sanierungen bei Wohnungswechseln konnten alle Wohnungen weiterver-

mietet werden. In der Regel führen die Renovationskosten auch zu höheren Mieten, was sich an den steigenden Mietzinseinnahmen zeigt.

Dank gestiegener Zinsen war es möglich, einige Kapitalzinserträge zu erwirtschaften. Dies zeigt sich im neutralen Ertrag, der weit über dem Budget liegt.

Bei den Abgaben und Gebühren liegt der Rückgang hauptsächlich bei der veränderten Abrechnung einzelner Objekte unserer Siedlung Sömmerli I. Die Kosten für Wasser/Abwasser laufen neu direkt über die einzelnen GenossenschaftlerInnen und nicht mehr über die BAWO. Zudem hat die Stadt die Gebühr für die Entwässerung gesenkt.

Letztmals wurde im Frühling 2007 aus dem Öllager Heizöl bezogen. Es entstehen uns fortan keine weiteren Lagerkosten mehr. Es sind jedoch auch keine Bezüge zu den seinerzeit tieferen Einstandspreise mehr möglich.

Kennzahlen

Die Entwicklung der «Fremdkapitalbelastung in % der amtlichen Schätzung» ist weiterhin positiv (Seite 26). Das zeigt deutlich, dass die BAWO für Fremdkapitalgeber (Banken oder Darlehensgeber) attraktiv ist und bleiben will. Die Zinskosten sind die grössten Fixkosten für die BAWO. Entsprechende Aufmerksamkeit widmen wir diesem Punkt. Allen Darlehensgebern danken wir an dieser Stelle für ihr Vertrauen.

Nebenkosten

Wir betrachten die Entwicklung der Heizölpreise mit Sorge. Die BAWO hat einen jährlichen Heizölbedarf von gut 425 000 Litern. Die folgende Grafik soll die Preisentwicklung verdeutlichen.

Noch im Jahr 2002 war der Heizölpreis in etwa bei CHF 38.– pro 100 Liter; im 2007 war er mit CHF 78.– bereits rund doppelt so teuer. Im laufenden Jahr müssen für 100 Liter Preise von über CHF 100.– bezahlt werden. Bei der Akontoanpassung vom letzten Jahr haben wir einen Preis von CHF 75.– ange-

nommen. Jetzt gehen wir davon aus, dass die Akonto-Zahlungen für die Heizperiode 2007/2008 nicht ausreichen und im Sommer mit Nachzahlungen gerechnet werden muss. Im Herbst werden wir wohl um eine weitere Akontoanpassung nicht herumkommen.

Konsumentenpreise

Heizöl Extra-Leicht Jahresmittel

ab 1997 in Fr./100 l, bis 1996 in Fr./100 kg

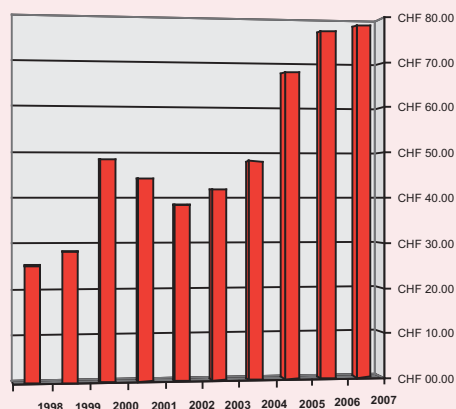
1 kg Heizöl = 11,86 kWh

1 l Heizöl = 10 kWh

Preise inklusive Mehrwertsteuer

Jahresmittel	9001–14 000 l
2007	78.24
2006	76.83
2005	67.72
2004	48.03
2003	41.72
2002	38.47
2001	44.30
2000	48.32
1999	28.28
1998	25.33

Ø Heizölpreis in CHF



Der Wasserverbrauch der BAWO hat in den vergangenen Jahren weiter zugenommen. Ein m³ Wasser (1000 Liter) kostet in St. Gallen inkl. Abwassergebühr CHF 4.49. Der Vorstand hat darum entschieden, die Armaturen im Bad/WC mit Wassersparventilen aus-

zurüsten. Einerseits tragen wir so dem Umweltschutzgedanken Rechnung und hoffen den steigenden Wasserverbrauch stabilisieren zu können.

Budget 2008

Der Vorstand hat die Ausgaben im Jahr 2008 den Einnahmen angepasst, so dass wieder ein ausgeglichenes Budget präsentiert werden kann. Erstmals wird für Sanierungsarbeiten auf den Erneuerungsfonds zurückgegriffen. Der Erneuerungsfonds dient dazu, steuerneutrale Rückstellungen für grosse Investitionen zu ermöglichen.

Wir erwarten in diesem Jahr keine Mietzinsanpassung. Die Zinsunsicherheiten für Hypothekarkredite sind jedoch beträchtlich.

Geschätzte Genossenschafterinnen, geschätzte Genossenschaftler

Wir freuen uns, Ihnen von einer gesunden Genossenschaft berichten zu können. Mit den vorliegenden Projekten wollen wir den Erfolg der BAWO weiterführen. Die Voraussetzungen stimmen uns zuversichtlich. BAWO-Genossenschaftler sollen weiterhin von einem unvergleichlichen Preis-Leistungs-Verhältnis profitieren. Helfen Sie mit bei der Erneuerung!

Herzlichen Dank dafür.



Martin Hersche, Kassier

BILANZ

Aktiven

	2007 in CHF	2006 in CHF
Flüssige Mittel	470 653.86	917 477.56
Sparkonti	563.06	26 183.53
Wertschriften	0.00	97 375.00
Forderungen	11 740.92	4 774.85
Heizölvorrat	216 634.40	152 508.90
Aktive Rechnungsabgrenzung	771.05	2 490.00
Umlaufvermögen	700 363.29	1 200 809.84
Liegenschaften	39 432 750.00	39 432 750.00
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	39 432 751.00	39 432 751.00
Bilanzsumme	40 133 114.29	40 633 560.84

Passiven

	2007 in CHF	2006 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	48 881.25	-21 084.35
Mieterverrechnungskonto	1 52 080.35	237 546.95
übrige Kreditoren	566 140.41	392 180.45
Kreditoren	767 102.01	608 643.05
Zinslose Darlehen	0.00	3 300.00
Verzinsliche Darlehen	6 053 550.00	5 999 100.00
Darlehen	6 053 550.00	6 002 400.00
1. Hypotheken	18 465 000.00	19 690 000.00
2. Hypotheken	4 465 000.00	4 465 000.00
3. Hypotheken	2 830 000.00	2 830 000.00
Hypotheken	25 760 000.00	26 985 000.00
Erneuerungsfonds	1 950 000.00	1 675 000.00
Passive Rechnungsabgr.	33 042.55	28 767.55
Fremdkapital	34 563 694.56	35 299 810.60
Amortisationskonto	4 017 000.00	4 017 000.00
Zinslose Anteilscheine	1 159 400.00	925 000.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	220 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag per 31.12.2006	1 534.69	70 279.88
Gewinnvortrag Geschäftsjahr	1 269.49	1 254.81
Eigenkapital	1 552 419.73	1 316 750.24
Bilanzsumme	40 133 114.29	40 633 560.84

ERFOLGSRECHNUNG

Aufwand

	Budget 2007 in CHF	Abw.	2007 in CHF	2006 in CHF
Hypothekarzinsen			907 007.35	841 178.65
Darlehenszinsen			1 64 661.30	204 267.85
Kapitalzinsen	1 040 000.00	3.0%	1 071 668.65	1 045 446.50
Steuern und Beiträge	57 000.00	17,1%	66 723.25	57 835.85
Versicherungsprämien	72 000.00	4,2%	74 991.80	71 554.20
Mieterwechsel			471 868.00	309 397.05
Unterhalt			658 350.66	582 220.06
Sanierungen			1 243 589.35	15 188.05
Zuweisung Erneuerungsfonds			185 000.00	1 675 000.00
Unterhalt und Reparaturen	2 543 000.00	0,6%	2 558 808.01	2 581 805.16
Abgaben und Gebühren	380 000.00	-6,9%	353 631.79	381 503.87
Personalaufwand Verwaltung			58 460.71	61 546.01
Entschädigung Vorstand			53 273.80	43 228.70
Entschädigung Kontrollstelle			2 220.00	2 230.00
Sachaufwand			66 689.23	77 287.19
Verwaltungsaufwand	195 000.00	-7,4%	180 643.74	184 291.90
Neutraler Aufwand	4 000.00	49,2%	5 969.00	3 833.22
Abschreibungen	0.00		0.00	0.00
Total Aufwand	4 291 000.00	0,5%	4 312 436.24	4 326 270.70
Gewinn			1 269.49	1 254.81
Total			4 313 705.73	4 327 525.51

Ertrag

	Budget 2007 in CHF	Abw.	2007 in CHF	2006 in CHF
Mietzinseinnahmen	3 850 000.00	-0,6%	3 828 220.30	3 798 553.00
NK-Pauschalen	420 000.00	-3,1%	407 092.50	416 232.00
Beiträge	11 000.00	8,0%	11 878.00	11 841.00
Neutraler Ertrag	10 000.00	249%	34 861.39	14 695.33
Ausserord. Ertrag			31 653.54	86 204.18
Total Ertrag	4 291 000.00	0,5%	4 313 705.73	4 327 525.51

Gewinnermittlung

Ertrag	4 313 705.73
Aufwand	-4 312 436.24
Reingewinn	1 269.49

Gewinnverteilung

Reingewinn	1 269.49
Gewinnvortrag	1 534.69
Zuweisung gesetzl. Reserven	-0.00
Gewinnvortrag neu	2 804.18

BERICHT DER KONTROLLSTELLE

Revisorenbericht über das Geschäftsjahr 2007 zuhanden der Generalversammlung vom 25. April 2008

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 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Auf Basis von Stichproben prüften wir die Posten und Angaben der Jahresrechnung.

Ferner beurteilten wir die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere gründliche Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Im Weiteren haben wir 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.

Der im Geschäftsjahr 2007 erwirtschaftete Gewinn von CHF. 1269.49 wird mit dem Gewinnvortragskonto verrechnet.

Wir empfehlen der Generalversammlung die folgenden Anträge:

- Die Bilanz und die Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2007 sind zu genehmigen.
- 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, 22. Februar 2008



K. Germann, Revisor



A. Lindner, Revisor



Per Thorsell, Revisor

BUDGET

		2008 in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	1 100 000
	Steuern und Beiträge	58 000
	Versicherungsprämien	77 000
	Unterhalt Reparaturen	2 114 000
	Balkonerweiterung Siedlung Fuchsenhalde (+/-15%)	1 442 000
	Öffentliche Abgaben	366 000
	Verwaltungskosten	132 000
	Sonstiger Aufwand	73 000
	Abschreibungen	0
	Bezug aus Erneuerungsfonds	-934 000
	Neutraler Aufwand	7 000
	Total	4 435 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-3 969 000
	NK-Pauschalen	-429 000
	Beiträge	-11 000
	Neutraler Ertrag	-26 000
	Total	-4 435 000
Ausserord. Aufw./Ertr.	Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	0
Gewinn/Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2007 in CHF	
Mittelherkunft	Jahresgewinn	1 269	
	Amortisationen	0	
	Bezug Erneuerungsfonds	0	
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	1 269	
	Zunahme Hypotheken	0	
	Zunahme verzinsliche Darlehen	670 550	
	Zunahme Anteilscheinkapital	332 750	
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	1 003 300	
	Total Mittelherkunft	1 004 569	
	Mittelverwendung	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf)	0
Mittelverwendung im Investitionsbereich		0	
Hypotheken, Rückzahlungen		1 225 000	
Abnahme verzinsliche Darlehen		616 650	
Abnahme Anteilscheinkapital		97 800	
Abnahme zinsloses Darlehen		3 300	
Mittelverwendung im Finanzierungsbereich		1 942 750	
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-938 181	
Veränderung Nettoumlaufvermögen		Flüssige Mittel/Wertschriften	-569 819
		Forderungen	6 966
	Aktive Rechnungsabgrenzung	62 406	
	Veränderung Umlaufvermögen	-500 447	
	Kreditoren	158 459	
	Rückstellungen	275 000	
	Passive Rechnungsabgrenzung	4 275	
	Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	437 734	
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	-938 181	

AUSWEIS DER FONDS UND DES AMORTISATIONSKONTOS

		2007 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2007	186 543.50
	Wassereinkauf bei SGSW 2007	-126 405.99
	Abwassergebühren Stadt 2007	-64 514.15
	Saldo 2007 (Reserveauflösung)	-4 376.64
	Reservebestand Vorjahr	156 647.80
	Reservebestand per 31.12.07	152 271.16
Heizölvorrat extern	Bestand 31.12.06, Liter: 113'173 (CHF 37.72)	42 685.10
	Bezug 2007, Liter: 113'173	
	Bestand am 31.12.07, Liter: 0	0
Amortisationskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand am 31.12.06	4 017 000.00
	Abschreibungen 2007	0.00
	Bestand am 31.12.07	4 017 000.00
Erneuerungsfonds	Bestand am 31.12.06	1 675 000.00
	Zuweisung aus Kreditoren	90 000.00
	Einlage 2007	185 000.00
	Bestand am 31.12.07	1 950 000.00
Gesetzliche Reserve	Bestand am 31.12.06	220 000.00
	Zuweisung 2007	70 000.00
	Bestand am 31.12.07	290 000.00
übrige Reserve	Bestand am 31.12.06	100 215.55
	Zuweisung 2007	0.00
	Bestand am 31.12.07	100 215.55

VERGLEICHSAHLEN

Erfolgsrechnung

	2007 in CHF	2006 in CHF	2005 in CHF	2004 in CHF
Ertrag				
Mietzinseinnahmen	4 235 313	4 214 785	4 144 404	3 940 797
Beiträge	11 878	11 841	11 242	11 077
	4 247 191	4 226 626	4 155 646	3 951 874
Aufwand				
Finanzaufwand	-1 071 669	-1 045 447	-1 125 092	-1 148 647
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	66 515	100 900	176 493	70 517
	3 242 037	3 282 079	3 207 047	2 873 744
Unterhalt aus Mieterwechsel	-471 868	-309 397	-493 615	-542 527
allgemeiner Unterhalt	-658 351	-582 220	-718 242	-643 500
Sanierungen	-1 243 589	-15 188	-1 289 999	-999 737
Rückstellung für Sanierung / Erneuerungsfonds	-185 000	-1 675 000	0	0
Abgaben und Gebühren	-353 632	-381 504	-378 225	-374 800
Steuern	-66 723	-57 836	-57 155	-55 927
Versicherungsprämien	-74 992	-71 554	-71 673	-71 815
Verwaltungsaufwand	-180 644	-184 292	-191 048	-181 769
Neutraler Aufwand	-5 969	-3 833	-6 196	-3 411
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden				
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	0	0	0	0
Ausserordentlicher Aufwand				
Betriebserfolg	1 269	1 255	894	258

Bilanz

	2007 in CHF	2006 in CHF	2005 in CHF	2005 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	700 363	1 200 810	464 974	512 644
Anlagevermögen	39 432 751	39 432 751	39 432 751	39 432 751
	40 133 114	40 633 561	39 897 725	39 945 395
Passiven				
Fremdkapital	26 560 144	29 300 711	26 435 830	23 919 294
Verzinsliche Darlehen	6 053 550	5 999 100	8 967 400	11 532 500
Amortisationskonto	4 017 000	4 017 000	4 017 000	4 017 000
Erneuerungsfonds	1 950 000	1 675 000	30 000	30 000
Eigenkapital	1 552 420	1 316 750	447 495	446 601
	40 133 114	42 308 561	39 897 725	39 945 395
Kennzahlen				
Verkehrswert (amtl. Schätzung)	57 001 000	57 001 000	56 638 000	55 958 000
Buchwert der Liegenschaften	35 415 750	35 415 750	35 415 750	35 415 750
Hypotheken	25 760 000	26 985 000	24 885 000	22 045 000
Verzinsliche Darlehen	6 053 550	5 999 100	8 967 400	11 532 500
Hypothek. Belastung inkl. verz. Darlehen	31 813 550	32 984 100	33 852 400	33 577 500
Belastung in % der amtlichen Schätzung	55,8%	57,9%	59,8%	60,0%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	62,1%	62,1%	62,5%	63,3%

WOHNUNGSTABELLE

	Anz. Häuser	1 1/2-Zimmer-WHg	2-Zimmer-WHg	2 1/2-Zimmer-WHg	3-Zimmer-WHg	3 1/2-Zimmer-WHg	4-Zimmer-WHg	4 1/2-Zimmer-WHg	5-Zimmer-WHg	5 1/2-Zimmer-WHg	Total WHG	4-Zimmer-EFH	4 1/2-Zimmer-EFH	7 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					1	27				28			1	1					
Bruggwald																				
– Bruggwaldstrasse	7	6	3	12	3	12	4	3			43						9			9
Rappenstein 2																				
– 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	
– Iltisstrasse	2			6			6				40									15
Hinterberg																				
– Hinterberg	6			24			12		12		48					22	8	1		31
Rappenstein I																				
– Rappensteinstrasse	5				12		15		3		30					25				25
Sömmerli I																				
– 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	18	18	69	45	105	67	25	25	416	3	12	1	16	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	7 187 400
– Lukasstrasse					
– Lindenstrasse					
– Kesselhaldenstrasse					
Birnbäumen	29	1 665 000	2006	4 880 000	6 159 000
– Birnbäumenstrasse					
Bruggwald	43	1 749 100	98/99/06	3 904 000	7 145 300
– Bruggwaldstrasse					
Rappenstein 2	69	10 486 360	2005	9 580 000	14 160 200
– Rappensteinstrasse					
Domänen	28	1 125 000	2003	2 600 000	3 969 000
– Domänenstrasse					
Fuchsenhalde	40	2 830 000	98/99	4 795 000	8 925 000
– Fuchsenstrasse					
– Ittisstrasse					
Hinterberg	48	3 496 000	2004	5 463 000	9 893 200
– Hinterberg					
Rappenstein I	30	4 238 700	1998	4 600 000	7 707 000
– Rappensteinstrasse					
Sömmerli I	27	764 000	2006	5 649 000	7 629 800
– Lilienstrasse					
– St.Josefenstrasse					
– Rosenfeldweg					
Sömmerli 2	44	10 965 740	1999	7 500 000	10 423 400
– Zwyszigstrasse		*)			
Sömmerli 3	39		1999	4 260 000	6 300 000
– Zwyszigstrasse					
		39 432 750		57 001 000	89 499 300

*) Erstellungskosten inkl. Sömmerli 3

KONTAKT

Homepage

www.bawosg.ch

Präsident

Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO
Daniel Trochsler
Betriebsökonom HWV/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

