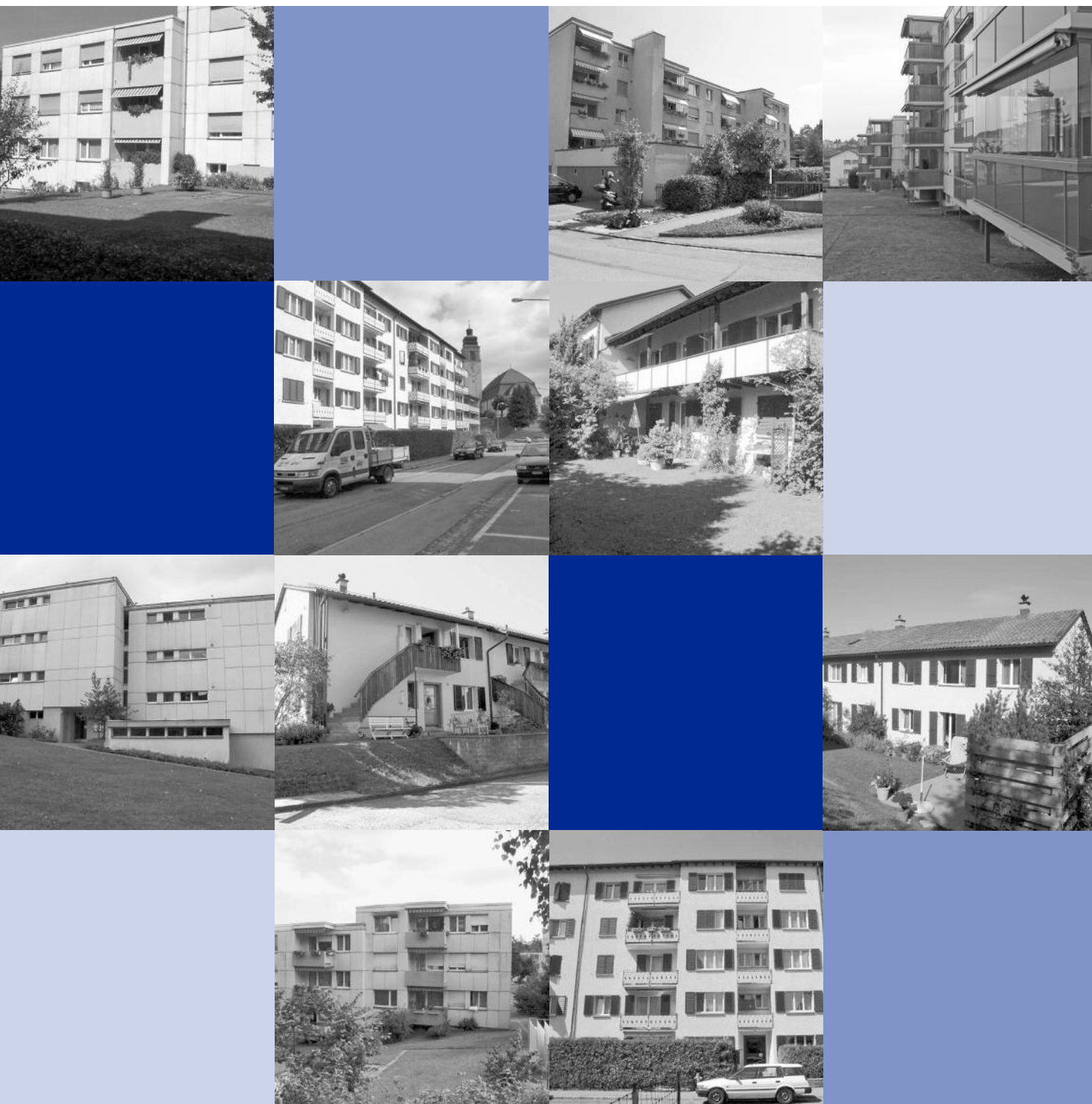




Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

www.bawosg.ch

JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2008



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
Gehrenacker 7
9030 Abtwil

Telefon: 071 278 87 68

E-Mail: bawo@bluemail.ch

INHALTSVERZEICHNIS

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG

Vorwort des Präsidenten	2
Einladung zur 81. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll 80. Generalversammlung	4
Bericht des Vorstandes	8
Wahlen	14
Bericht des Kassiers	15
Bilanz	18
Erfolgsrechnung	20
Bericht der Kontrollstelle	22
Budget	23

ANHÄNGE

Mittelflussrechnung	24
Ausweis der Fonds und des Amortisationskontos	25
Vergleichszahlen Erfolgsrechnung	26
Vergleichszahlen Bilanz	27
Wohnungstabelle	28
Liegenschaftenverzeichnis	29

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

«Yes, we can!»

2008 – ein wiederum turbulentes Jahr: Zwei schwere Naturkatastrophen mit über zweihunderttausend Toten in Burma und China, eine friedliche EURO 08 in Österreich und der Schweiz, der Rücktritt Schmidts und die Wahl von Maurer in der Schweiz und Obama in den USA. Und schliesslich über das ganze Jahr zunehmende weltweite Erschütterungen der Finanz- und Realmärkte, ausgelöst durch die US-Hypothekenkrise. Mittlerweile sind bereits drei Monate des neuen Jahres vergangen, und die Schweiz steckt wie praktisch die ganze Welt in einer Rezession. Muss nun auch eine Wohnbaugenossenschaft wie die BAWO den Gürtel enger schnallen? Welche Auswirkungen hat eine Rezession auf eine Wohnbaugenossenschaft?

Auch die Immobilienmärkte in der Schweiz werden sich kaum dem Abwärtsstrudel entziehen können. Tiefere Gewinn- und Einkommenserwartungen werden die Nachfrage nach Immobilien sinken lassen. Gewerbeflächen sind dabei stärker betroffen als Wohnungen. Dem Wohnungsmarkt, insbesondere auch in der Stadt St.Gallen, kommt zugute, dass zumindest bis Anfang 2009 die Zuwanderung aus dem Ausland seit Einführung der EU-Personenfreizügigkeit unvermindert hoch bleibt. Bei der BAWO bleiben die Leerstandsquoten bis zum heutigen Tag tief, und wir gehen davon aus, dass günstiger Wohnraum auch in rezessiven Phasen gefragt bleibt. Allenfalls muss aber mit leicht höheren Mietzinsausfällen gerechnet werden. Auf dieser Basis erwarten wir 2009 Mieterträge im Rahmen des Vorjahres.

Um die Wirtschaft zu stützen und mit Liquidität zu versorgen, hat die Schweizerische Nationalbank das Zielband für kurzfristige Zinsen (3-Monats-LIBOR) auf ein historisches Tief von 0,0% bis 0,75% gesenkt. Damit profitiert die BAWO mit ihrem ausgezeichneten Rating bei neu aufzunehmenden Hypotheken von ausserordentlich tiefen Hypothekarzinsen.

Die Verzinsung der in unserer Darlehenskasse eingeleghen Gelder orientiert sich am 5-jährigen Satz für Kassenobligationen. Wir rechnen für 2009 demzufolge auch bei dieser Refinanzierungsquelle mit keinen wesentlich höheren Zinskosten.

Schliesslich gehen wir davon aus, dass die Rezession bald auch die Baubranche erfassen wird und damit die seit Jahren beträchtlich steigenden Preise stoppen wird. Die Realisation unserer geplanten grösseren Bauprojekte Sömmerli 1 und 2 fällt unter diesem Aspekt sicher nicht in die schlechteste Zeit.

Zusammengefasst dürfte die Aufwandseite also ebenfalls stabil bleiben.

Die BAWO kann somit im Rezessionsjahr 2009 ein solides finanzielles Ergebnis erwarten und unter diesen Voraussetzungen guten Gewissens auch an die Realisierung grösserer Bauprojekte gehen – getreu dem im Jahr 2008 berühmt gewordenen Satz: «Yes, we can!».



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Trochsler'.

Daniel Trochsler, Präsident

EINLADUNG ZUR GV

Sehr geehrte Genossenschafterinnen, sehr geehrte Genossenschafter

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

81. ordentlichen Generalversammlung

- Ort Restaurant Adler, grosser Saal, St.Georgenstrasse 84, 9000 St.Gallen
Datum Freitag, 24. April 2009
Zeit 19.30 Uhr Versammlung, anschliessend Nachtessen
- Traktanden
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers
 3. Protokoll der 80. Generalversammlung vom 25. April 2008
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 80. GV zu genehmigen.
 4. Jahresbericht des Vorstands
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2008 zu genehmigen.
 5. Jahresrechnung 2008
 6. Bericht der Revisionsstelle
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2008 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
 7. Wahlen:
 - 7.1 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 einem Jahr zu wählen.
 8. Baukredit «Sömmerli 1»
Der Vorstand beantragt, dem Baukredit zuzustimmen.
 9. Baukredit «Sömmerli 2»
Der Vorstand beantragt, dem Baukredit 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 Ihr Mitglieder-Ausweis als 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.

Wir freuen uns, Sie an der Generalversammlung begrüßen zu dürfen.

Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO

Der Vorstand

PROTOKOLL DER 80. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Protokoll der 80. ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2008, 19.30 Uhr, im Hotel Ekkehard

Begrüssung

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschaftler/innen zur 80. Generalversammlung der BAWO.

Gemäss den Präsenzlisten sind 161 stimmberechtigte Genossenschaftler/innen anwesend; das absolute Mehr beträgt somit 81 Stimmen.

Als Gast wird Herr Paul Zingg, Finanzchef der Baugenossenschaft für schönes Wohnen, willkommen geheissen.

Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht.

Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers

Es werden folgende Stimmzähler vorgeschlagen und gewählt:

1. Reihe: Herr Bösch
2. Reihe: Herr Licciano
3. Reihe: Herr Rostetter
4. Reihe: Herr Engeler
5. Reihe: Herr Bleiker
6. Reihe: Herr Bold
7. Reihe: Herr Schai
8. Reihe: Herr Schai

Als Protokollführer wird Daniel Täschler vorgeschlagen und gewählt.

Protokoll der 79. Generalversammlung vom 20. April 2007

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 79. GV zu genehmigen.

Es werden keine Anmerkungen zum Protokoll der 79. GV gemacht. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

Ein herzlicher Dank wird dem Verfasser Daniel Täschler ausgesprochen.

Jahresbericht des Vorstands

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2007 zu genehmigen.

Daniel Trochsler gibt dazu nochmals mündliche Erläuterungen ab, unterlegt mit Leinwand-Projektionen. Insbesondere geht er auf die folgenden Schwerpunkte ein:

1. Anpassungen der internen Strukturen und Prozesse
2. Förderung des Genossenschaftsgedankens
3. Renovationsprojekte Mehrfamilienhaus Bruggwaldstrasse 20 und Siedlung Fuchsenhalde

Daniel Keller ergreift das Wort in Bezug auf die Informationspolitik im Projekt Sömmerli I. Er moniert, dass die Informationsveranstaltung schlecht besucht war und fordert die Genossenschaftler/innen auf, inskünftig daran teilzunehmen. Er bedankt sich beim Vorstand für die gute Informationspolitik.

Der Jahresbericht wird schliesslich ohne Gegenstimme genehmigt.

Jahresrechnung 2007

Martin Hersche freut sich, von einer gesunden Genossenschaft berichten zu können.

Im vergangenen Jahr hat der Vorstand wichtige Projekte in Angriff genommen. Aus finanzieller Sicht sind das folgende Aufgaben gewesen:

- die abschliessende Umsetzung der neuen Statuten bezüglich Anteilsscheine,
- das einheitliche Vorgehen bei Mietzinsanpassungen aufgrund von Wohnungserneuerungen,
- die Vorbereitungen auf die neuen Revisionsanforderungen.

Rückblickend ist im Jahr 2007 einmal mehr ein funktionierendes Inkasso- und Mahnwesen wichtig gewesen. Aufgrund von Zahlungsrückständen haben zwei Wohnungskündigungen ausgesprochen werden müssen. Dank frühzeitigem Handeln hat so ein finanzieller Schaden vermieden werden können. Es wurde festgestellt, dass bei einzelnen Mietern die Zahlungsmoral sinkt. Daher wird bei Neuvermietungen konsequent ein Betreuungsauszug verlangt.

PROTOKOLL DER 80.ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Im letzten Herbst wurden die Heizkosten-Akontozahlungen in der Annahme von einem durchschnittlichen Einkaufspreis von CHF 75.–/100l neu berechnet. Heute kosten 100 Liter Heizöl rund CHF 110.–, also bereits 30% mehr. Nachzahlungen nach der Nebenkostenabrechnung im Juni 2008 sind leider zu erwarten. Eine weitere Anpassung der Heizkosten-Akontozahlungen wird voraussichtlich noch diesen Herbst erfolgen.

Der durchschnittliche Finanzierungszins der BAWO liegt bei rund 3,5%. Dies entspricht auch der Zinsbasis für die Mietzinsberechnung. Einzig in der Siedlung Sömmerli I hat nach dem Beschluss der Schlichtungsbehörde ein Zinssatz von 3,25% gegolten. Nach der Mietzinserhöhung per April 2008 gilt auch dort eine Mietzinsbasis von 3,5%. Im Jahr 2008 ist mit keiner Mietzinsanpassung zu rechnen.

Die Optimierung der Nebenkosten ist bei jeder Sanierungsplanung ein Thema. Die BAWO verfolgt das Ziel, einerseits die Nebenkosten zu reduzieren, und andererseits diese verbrauchergerecht verteilen zu können. Vor einer Erneuerung werden die Gebäude einer intensiven Analyse unterzogen. So ist beispielsweise bei der Sanierung des Gebäudes Bruggwaldstrasse 20 entschieden worden, sogenannte Wasserzähler zu installieren. Das bedeutet, dass auf den Zeitpunkt der Nebenkostenabrechnung hin der Warm- und Kaltwasserverbrauch abgelesen wird und anschliessend individuell und verbrauchsgerecht in Rechnung gestellt werden kann.

Die BAWO hat Geld für Investitionen z.B. Küchen- bzw. Bad/WC-Erneuerungen. Was geschieht aber, wenn Parkplätze fehlen und diese zu verminderter Vermietbarkeit führen? Oder wenn im Vergleich zu anderen Mietobjekten zu wenig Wohnfläche vorhanden ist? Im vergangenen Jahr haben wir uns intensiv mit solchen Problemen befasst und Lösungen gesucht. Zwei Beispiele sind die Siedlung Fuchsenhalde und das Haus an der Bruggwaldstrasse 20.

Es versteht sich von selbst, dass Investitionen auch höhere Mietzinsen nach sich ziehen, denn schliesslich hat sich ein Mehrnutzen für den Mieter ergeben. Dass jedoch bereits wieder alle Wohnungen vermietet

sind, zeigt doch, dass die BAWO richtig investiert hat und das Preis-/Leistungsverhältnis für unsere Genossenschafter/innen sehr gut ist.

Für das finanzielle Wohlergehen ist entscheidend, wie das Geld investiert wird. Grundsätzlich regeln die Statuten den Auftrag des Vorstandes in Art. 5. In der Regel zeigen sich Auswirkungen von Investitionen im Immobilienwesen meistens verzögert. Der Vorstand hält sich beim Sanierungsprogramm an einen langfristigen Investitionsplan. Darin werden auch die finanziellen Möglichkeiten der BAWO berücksichtigt. So gewähren wir, dass der finanziellen Stärke der BAWO Sorge getragen wird und auch spätere Generationen von den Vorteilen profitieren können.

Die BAWO hat letzten Herbst an einem Wettbewerb der Ortsbürgergemeinde St.Gallen teilgenommen. Es ging um einen Neubau (im Baurecht) im Wert von rund CHF 12 Mio. Unsere Kalkulation ist vom Grundsatz ausgegangen, dass die Mieten kostendeckend berechnet werden müssen. Wir haben den Zuschlag nicht bekommen, bei den Vorbereitungsarbeiten jedoch einiges dazugelernt.

Ein Neubau muss finanziert werden. Das gilt auch für den angestrebten Neubau in der Siedlung Sömmerli I. Auch hier gilt der Grundsatz, dass die Mieten kostendeckend berechnet werden müssen und nicht zu einer Quersubventionierung führen dürfen. Das halten wir bei jeder Investition gleich.

Die Veränderungen in der Bilanz sind hauptsächlich in der Abnahme der Kontoguthaben zu finden. Einerseits hinterlassen Projekte wie Bruggwald mit einer Investitionssumme von rund CHF 1 Mio. ihre Spuren, andererseits haben wir im Herbst 2007 CHF 1 Mio. Hypotheken zurückzahlen können. Voraussichtlich ist diese Reduktion nur von kurzer Dauer. Für die laufenden Projekte z.B. Balkonvergrösserung Fuchsenhalde ist wieder Geld nötig.

Es gibt grundsätzlich zwei Möglichkeiten, wie die BAWO zu Neugeldern kommt. Entweder werden mehr Darlehen gezeichnet, oder wir melden uns bei einer Bank zum Abschluss einer Hypothek. Die Mittelflussrechnung auf Seite 24 zeigt, dass der Darlehensbestand trotz Auszahlungen von gut CHF 616 000.– um rund

PROTOKOLL DER 80. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

CHF 50 000.– auf CHF 6 053 550.– angestiegen ist. Das bedeutet, dass wir Darlehenseingänge von CHF 670 000.– verzeichnen durften. Ihr Vertrauensbeweis gegenüber dem Vorstand könnte nicht grösser sein. Vielen Dank dafür.

Die Zinssituation ist aus heutiger Sicht stabil. Die aktuelle Teuerung von gut 2% beinhaltet jedoch Spielraum für eine Zinserhöhung. Die konjunkturelle Unsicherheit hingegen wirkt dieser Tendenz entgegen. Wir sind gespannt, in welche Richtung sich die Zinsen bewegen.

Beim Erstellen des Budgets ist wie immer auf die finanziellen Möglichkeiten der BAWO Rücksicht genommen worden. Wir planen erstmals einen Bezug aus dem Erneuerungsfonds. Entsprechend erwarten wir ein ausgeglichenes Ergebnis.

Im vergangenen Jahr wurden wie erwähnt verschiedene Projekte in Angriff genommen. Die Zusammenarbeit im Vorstand ist ausgezeichnet. Wir sind bestrebt, Probleme anzupacken und zukunftsorientiert zu lösen.

Martin Hersche bedankt sich an dieser Stelle beim Präsidenten Daniel Trochsler für seinen grossen Einsatz. Ebenso bedankt er sich bei Elmar Mayer für seinen unermüdlichen Einsatz bei allen Arbeiten rund um die Buchhaltung.

Bericht der Revisionsstelle

André Lindner verliest den auf Seite 24 abgedruckten Revisionsbericht. Er beantragt,

■ die Bilanz und die Erfolgsrechnung samt Gewinnverteilung für das Geschäftsjahr 2007 zu genehmigen und

■ dem gesamten Vorstand die Entlastung zu erteilen. Die Genossenschafter/innen stimmen den Anträgen ohne Gegenstimme zu.

Statutenanpassung

Zufolge Änderung des Revisionsrechts beantragt der Vorstand, die Artikel 33 und 34 gemäss Vorschlag auf Seite 16 dieses Geschäftsberichts anzupassen.

Die Genossenschafter/innen stimmen der Statutenanpassung zu.

Wahlen

■ 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.

Daniel Trochsler, Martin Hersche, Gion Berini, Hermann Bösch, Danilo Coka, Verena Hertach und Josef Sutter werden einstimmig gewählt.

Daniel Trochsler bedankt sich bei den zurückgetretenen Vorstandsmitgliedern und Revisoren für die geleisteten Arbeiten. Es sind dies: Franz Meli, Albert Rusch und Karl Germann. Ein Dank gebührt auch Herr und Frau Lauper, Stellvertreter von Albert und Edith Rusch.

■ Vorstand, Ersatz- (a) und Zuwahlen (b)

Der Vorstand beantragt, Urs Bruderer (a), Helen Germann (a) sowie Marianne Berini (b) für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren neu zu wählen.

Urs Bruderer, Helen Germann und Marianne Berini werden einstimmig gewählt.

■ 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.

Als externe Revisionsstelle wird die Dareva AG, St.Gallen, bei einer Gegenstimme gewählt. Als interne Revisionsstelle werden die Herren André Lindner und Per Thorsell bei einer Gegenstimme gewählt.

Projektierungskredit «Sömmerli I»

Der Vorstand möchte einen Teil der Liegenschaft im «Sömmerli I» erneuern. Es wurde ein Vorprojekt erstellt bezüglich Art und Weise der Sanierung. Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile ist aus Sicht der Experten ein Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern die beste Variante. Der Vorstand möchte daher das Projekt eine Phase weitertreiben («Projektierung» =

PROTOKOLL DER 80.ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Baupläne und Kostenschätzung +/-10%). Nach deren Vorliegen stimmt die GV erneut ab über die Realisierung.

Der Vorstand beantragt, einem Kredit von max. CHF 300 000.– für die Projektierung des Bauvorhabens «Sömmerli I» zuzustimmen.

Herr Tarnutzer wendet ein, dass die Prüfung der Sanierungsvariante nur sehr dürftig ausgefallen ist. Wenn dem Projektierungskredit zugestimmt wird, geschehe folgendes: 12 Mieter werden auf die Strasse gestellt. Dies sei kein sozialverträgliches Vorgehen. Alternativwohnungen wurden von der BAWO zwar angeboten, jedoch fällt bei einem Umzug das soziale Umfeld weg. Bei der Variante Neubau wurde keine Etappierung vorgesehen.

Herr Tarnutzer stellt folgenden Gegenantrag:

■ Die Variante Sanierung soll nochmals einer intensiven Prüfung unterzogen werden.

Der Gegenantrag Tarnutzer wird mit 8 Zustimmen und eindeutigem Gegenmehr abgelehnt.

Der Projektierungskredit wird mit 143 Zustimmen bei 7 Gegenstimmen gutgeheissen.

Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

Allgemeine Umfrage

Daniel Keller beantragt, dass bei der nächsten GV mehr Mikrofone zur Verfügung gestellt werden.

Daniel Trochsler erläutert, dass aufgrund der vorhandenen Infrastruktur es nicht möglich ist, zusätzliche Mikrofone anzubieten.

Die Versammlung wird mit der Einladung zum Nachtessen, zufolge der 80. GV inklusive Dessert, geschlossen.

Schluss der Sitzung: 21.25 Uhr

Protokoll: Daniel Täscher

Präsident: Daniel Trochsler

14. Juni 2008

BERICHT DES VORSTANDES

I. Vorstand

I.1 Organisation

Im Jahr 2008 tagte der Vorstand an 8 ordentlichen Sitzungen. Für die Begleitung grösserer Projekte wie z.B. der Balkon-Erneuerung «Fuchsenhalde», der Renovation Küche/Bad «Sömmerli 2» oder der vorgesehenen Ersatz-Neubauten «Sömmerli 1» werden jeweils Projektgruppen gebildet.

Dank guter Planung ist die Präsenz jeweils sehr hoch und der Ablauf effizient.

■ Interne und externe Revision

Die Revision des Geschäftsjahres 2008 wurde erstmals im Rahmen des seit 1. Januar 2008 geltenden neuen Revisionsaufsichtsgesetzes durchgeführt. Die externe Revisionsstelle prüft dabei die Jahresrechnung nach Art. 727a OR; Aufgaben und Verantwortung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Obwohl von Gesetzes wegen nicht vorgeschrieben, sehen die BAWO-Statuten zusätzlich eine interne Revisionsstelle vor. Sie fokussiert auf die Überwachung unserer internen Strukturen und Prozesse, nimmt an den Vorstandssitzungen mit beratender Stimme teil und arbeitet an wichtigen Projekten des Vorstands mit.

I.2 Personen

Mit der Generalversammlung im Jahr 2008 konnten wiederum alle entstandenen Vakanzen besetzt werden. Die neu gewählten Vorstandsmitglieder;

- Marianne Berini, Bruggwald,
- Urs Bruderer, Fuchsenhalde,
- Helen Germann, Rappenstein 1 + 2,

haben sich gut und schnell mit ihren neuen Aufgaben vertraut gemacht.

Wir danken an dieser Stelle auch allen anderen Personen, die sich für die BAWO engagieren, so z.B. Buchhalter, Haus- und Heizwarte, herzlich für ihre Arbeit und freuen uns, wenn wir weiterhin auf ihren Einsatz zählen dürfen.

I.3 Kommunikation

Wohnen bei der BAWO heisst auch, für einander da zu sein, gemeinsam etwas zu unternehmen oder gemütlich zusammensitzen. So sind auch im Jahr 2008 Gartentage, Adventsfeiern, Sommerfeste etc. in verschiedenen Siedlungen organisiert worden.



■ **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 01.01.08–31.12.08):

- eingehende Telefonanrufe: 867
- eingehende E-Mails: 821

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

Am 27. September 2008 hat unser Dachverband, der Schweizerische Verband für Wohnungswesen SVW, die jährliche Versammlung in St.Gallen abgehalten. Ehrengast war Frau Bundesrätin Doris Leuthard. Als grösste St.Galler Baugenossenschaft hatten wir die Möglichkeit, die BAWO Teilnehmern aus der ganzen Schweiz zu präsentieren.



■ **Website:** Dank unserer modernen Homepage www.bawosg.ch können Sie sich laufend über Aktuelles zu Projekten und freien Mietobjekten informieren.



Wünschen Sie als Genossenschafterin, als Genossenschafter, eine persönliche Beratung oder zusätzliche Informationen zu einem Thema? Vereinbaren Sie mit uns einen Besprechungstermin – wir sind gerne für Sie da!

2. Mitglieder

In der Zeit vom 01.01.08 bis 31.12.08 mussten wir von folgenden Genossenschafts-Mitgliedern oder Angehörigen Abschied nehmen:

- Diehl Gerda, Zwysigstrasse 24
- Edelmann Hans, Rappensteinstrasse 41
- Favre Erna, Lukasstrasse 56
- Niedermann Claire, Kesselhaldenstrasse 5
- Tondini Franco, Rappensteinstrasse 46

Per 31.12.08 waren 458 (Vorjahr 481) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme von 23 (2007: +24).

3. Siedlungen

3.1 Mietwesen

Im Jahr 2008 waren 43 (Vorjahr: 44) Wohnungswechsel zu verzeichnen.

3.2. Renovationen/Sanierungen – abgeschlossene Projekte

Auch letztes Jahr wurden Mieterwechsel jeweils zum Anlass genommen, umfassende Wohnungs-Renovationen durchzuführen. Im Jahr 2008 von der Möglichkeit vermehrt Gebrauch gemacht haben langjährige Genossenschafter, gegen einen Mietzinsaufschlag Renovationen (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, im Jahr 2008 abgeschlossenen Bauprojekten:

■ Erneuerung/Vergrösserung

Balkone Fuchsenhalde

Im Rahmen eines Werkvertrags mit Kostendach von CHF 1,38 Mio. erhielt diese Arbeiten die in St.Gallen ansässige Virtuell Bau GmbH. Mit Start 7. Januar 2008 wurden die bestehenden zu kleinen, baufälligen Balkone sowie die darüber liegenden Dachpartien vollständig entfernt. Sind die Bauarbeiten anfangs nicht zuletzt dank des milden Wetters plangemäss voran gegangen, so haben sich im Verlaufe der Zeit vermehrt Verzögerungen und Patzer eingeschlichen. Die Schwierigkeiten, neue Balkone an eine ältere Fassade anzuschliessen, wurden unterschätzt. Es haben sich insbesondere Probleme mit den Abschlussblechen und unerwünschten Wassereintritten ergeben. Ebenso waren diverse Glaselemente beschädigt, und die

gesamte Art und Weise der Mängelbehebung blieb für Bewohnerinnen und Bewohner wie auch für den Vorstand unbefriedigend. Mit entsprechender Hartnäckigkeit von Siedlungsvorstand und Präsident konnten die Mängel schliesslich doch beseitigt und das Projekt mit Datum vom 21. Januar 2009 abgeschlossen werden.



Stadt St.Gallen

Amt für Baubewilligungen
Neugasse 3
9004 St.Gallen
Telefon: 071 224 53 34
Telefax: 071 224 51 09
www.baubewilligungen.stadt.sg.ch
andreas.reich@stadt.sg.ch

PP 9004 St.Gallen
amt für Baubewilligungen, Neugasse 3
Bau- und Wohnungsgenossenschaft
St.Gallen BAWO
c/o KMU Finanz AG
Daniel Trochsler
Vadianstrasse 45
9000 St.Gallen

St.Gallen, 23. Januar 2009

**Baugesuch 46214 / Vergrößerung Balkonanlagen, Balkonverglasungen an der Illisstrasse 3,5 und Fuchsenstrasse 18, 20, 22, 24
Abschluss Baugesuch**

Sehr geehrter Herr Trochsler

Bei der Schlussabnahme vom 21. Januar 2009 haben wir festgestellt, dass die Bauarbeiten ordnungsgemäss ausgeführt wurden. Wir schliessen das Baugesuch ab.

Wir danken Ihnen für die angenehme Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse

Andreas Reich
Baubaufsicht

Der Vorstand dankt den Betroffenen an dieser Stelle nochmals speziell für die nicht immer leicht aufzubringende Geduld und das Verständnis. Schliesslich zählt aber das Resultat: Die neuen Balkone und Sitzplätze verfügen über eine Fläche von grosszügigen 9 m² (Länge 4,2 m x Breite 2,3 m). Und dank der zusätzlichen Leicht-Verglasung können die Aussenbereiche auch in den Übergangszeiten Frühling und Herbst genutzt werden.



Bauberechnung Fuchsenhalde

Projekinhalt:	Abbruch/Neuerstellung/ Vergrößerung Balkone
Projektpartner:	Virtuellbau (GmbH), St.Gallen
Realisation:	Januar – November 2008
Projekt-Budget:	CHF 1 380 000.00
Bauberechnung:	CHF 1 380 408.45
Bauberechnung zu Lasten BAWO:	CHF 1 380 408.45
Projektbegleitung BAWO (gem. Reglement):	CHF 9 700.00
Total Kosten:	CHF 1 390 108.45

■ Birnbäumen

Im Frühling 2008 konnte die Parterre-Wohnung Birnbäumen 27 mit der Erneuerung von Boden- und Wandbelägen, dem Einbau einer neuen Küche und dem Ersatz des Öl-Ofens durch eine Natursteinheizung auf einen zeitgemässen Standard gehoben werden. Zuzug eines unerwartet schnellen Auszugs einer langjährigen Genossenschafterin wurde dann bereits im Sommer auch die darüber liegende Wohnung im selben Stil umfassend renoviert. Besondere Herausforderung war hier

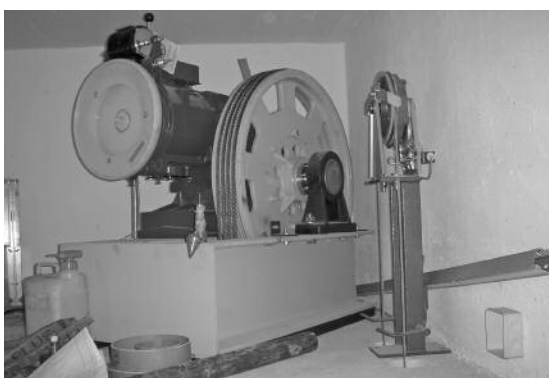


BERICHT DES VORSTANDES

der Einbau einer Badewanne in eine doch recht kleine Nasszelle. Das Ergebnis ist gelungen – Mutter und Kleinkind haben grosse Freude daran!

■ Sömmerli 3 – Erneuerung Liftanlage Zwysigstrasse 24

Pünktlich wurde mit dem Einbau der neuen Liftanlage in unserem Hochhaus begonnen. Die Bewohnerinnen mussten während rund eines Monats auf den Aufzug verzichten und sich im Treppensteigen üben. Zwischenzeitlich wird der neue Lift aber rege benützt. Der Zähler registriert pro Monat rund 10 000 Fahrten!



- Hinterberg – Sanierung Treppenhäuser
Mit über 40 Jahren war die Lebensdauer der Treppenbeläge in unseren 6 Mehrfamilienhäusern Hinterberg 25, 27, 29, 31, 67 und 69 abgelaufen. Zwischenzeitlich sind sämtliche Treppenhäuser inklusive zugehöriger Beleuchtung und Fenster erneuert. Vor allem das Abspitzen der alten Bodenbeläge mit Presslufthammer verursachte einigen Lärm. Umso grösser ist die Freude an den neuen, modernen, hellen Treppenhäusern.



- Bruggwald – Ersatz-Wohnungstüren
Mit Ausnahme der neu sanierten Liegenschaft Bruggwald 20 haben alle Wohnungseingangstüren ein Alter von 40 bis über 50 Jahre erreicht. Im Frühsommer wurden diese daher durch neue Türen ausgetauscht, die sowohl heutigen schall- als auch feuerschutz-technischen Ansprüchen entsprechen.

Bauberechnung Bruggwald 20

Projekthalt:	Totalsanierung
Projektpartner:	Virtuellbau (GmbH), St.Gallen
Realisation:	August 2007 – April 2008
Projekt-Budget (Kostendach):	CHF 1 000 000.00
Projektkosten:	CHF 1 075 000.00
Zusatzaufträge BAWO:	CHF 34 571.05
Bauberechnung zu Lasten BAWO:	CHF 1 034 571.05
Projektbegleitung BAWO (gem. Reglement):	CHF 7 800.00
Total Kosten:	CHF 1 042 371.05

Alle Bauvorhaben bringen immer mehr oder weniger Lärm, Staub und sonstige Umtriebe mit sich. Vorstand und Siedlungsverantwortliche danken Ihnen für Ihr Verständnis.

3.3 Renovierungen/Sanierungen – laufende Projekte

■ Sömmerli I – Ersatzneubau Lilienstrasse 50, 52, 53 / St. Josefenstrasse 25 / Rosenfeldweg 24, 26. An der letztjährigen Generalversammlung haben Sie mit überwältigendem Mehr dem Projektierungskredit für Ersatzneubauten im «Sömmerli I» (4 MFH à je 5 Wohnungen, Tiefgarage mit 48 Parkplätzen) zugestimmt.

Es wurde darauf hin eine Baukommission mit folgenden Mitgliedern gebildet:

Jucker Heinz, Bauingenieur (Vorsitz)

Signer Roland, Bauleiter

Hug Hanspeter; Architekt

Coka Danilo, Siedlungsvorstand Sömmerli I

Hersche Martin, Finanzchef BAWO

Trochsler Daniel, Präsident BAWO

In diversen Sitzungen konnten folgende Aufgaben im Rahmen der Projektierung realisiert werden:

Ausarbeiten des Bauprojekts mit allen für das Baugesuch notwendigen Plänen (insbesondere des Gestaltungsplans)

Präzisieren des Konstruktions- und Materialkonzepts

Verhandeln mit Behörden und Dienststellen und Berücksichtigen ihrer Anforderungen

Festlegen der Qualitätsstandards für die Ausführung (z.B. Minergie / Behindertengerechtes Bauen)

Erstellen des Kostenvoranschlags mit einer Genauigkeit von +/- 10% und Beschreibung der vorgesehenen Arbeiten und Lieferungen

Nachführen des generellen Zeitplans für das Bauvorhaben

Der für das Bewilligungsverfahren erforderliche Gestaltungsplan liegt zum Zeitpunkt der Verfassung dieses Berichts beim Stadtrat. Auf 16. April 2009 ist eine weitere Informationsveranstaltung für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter vorgesehen. Ziel soll sein, ihnen die nötigen umfassenden Informationen zu geben, damit an der Generalversammlung über den beantragten Baukredit abgestimmt werden kann.



Sömmerli 2 – Renovation Küchen und Nasszellen
Mit über 30 Jahren ist die Lebensdauer der Küchen- und Badeinrichtungen, wie auch der Elektro- und Leitungsinfrastruktur mehr als abgelaufen.



BERICHT DES VORSTANDES



Die Renespa AG, Planungen und Bauerneuerungen, Weinfelden/St.Gallen, hat im Oktober 2008 eine Liegenschaftsanalyse mit verschiedenen Sanierungsvorschlägen erarbeitet. Die Varianten wurden daraufhin bei den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern in die Vernehmlassung geschickt. Über 80% begrüßen grundsätzlich eine Renovation, bei den verschiedenen Möglichkeiten der Neugestaltung von Küche und Bad gehen die Meinungen weiter auseinander. Wir haben einen zweiten Anbieter zur Abgabe einer Offerte eingeladen, damit Sie an der Generalversammlung über einen Kreditantrag entscheiden können zur Sanierung der Liegenschaften

Zwysigstrasse 21–25 von Mitte September bis Anfang Dezember 2009,

Zwysigstrasse 27–31 von Februar bis Mai 2010.

Bei Genehmigung des Kredits wird sofort Projektierung und Ausschreibung wie auch die detaillierte Information der Bewohnerinnen und Bewohner an die Hand genommen.

Rappenstein 2 – Erneuerung Zugangswege und Beleuchtung

Im Berichtsjahr wurde der Zugangsweg zu unseren Liegenschaften Rappensteinstrasse 46/48/50 erneuert. Im laufenden Jahr werden wir dieselben Arbeiten für den Aufgang zu den Häusern 34/36/38 ausführen lassen und damit das Projekt plangemäss abschliessen.



Wenn sich der Vorstand auch bemüht, können im Rahmen solcher Projekte nicht alle Individualwünsche erfüllt werden. Der Eine oder die Andere ist vielleicht gar mit dem Bestehenden zufrieden und sieht in Renovationsvorhaben (zumindest im Moment) eher Umtriebe und drohende höhere Mietzinsen. Der Vorstand meint: Genau in solchen Situationen ist es wichtig, Einzelinteressen in den Hintergrund zu stellen und im Sinne der Genossenschaft langfristig zu denken und zu handeln. Dafür danken wir Ihnen schon jetzt herzlich!

Wir wünschen Ihnen, geschätzte Genossenschafterin, geschätzter Genossenschafter, auch im laufenden Jahr viel Freude an und in Ihrer BAWO-Wohnung!

St.Gallen, im März 2009 DT

*Ihr Präsident
Daniel Trochsler*

ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2008

	Siedlungsverantwortung	Funktion	seit
Vorstand			
Trochsler Daniel		Präsident	2006
Hersche Martin		Kassier/Vizepräsident	2002/2006
Sutter Josef	BAWO Ost	Vorstand	2000
Berini Marianne	Bruggwald	Vorstand	2006/2008
Berini Gion	Domänen	Vorstand	1982
Bruderer Urs	Fuchsenhalde	Vorstand	2008
Germann Helen	Rappenstein 2	Vorstand	2007/2008
Coka Danilo	Sömmerli 1	Vorstand	2004
Hertach Verena	Sömmerli 2	Vorstand	2007
Bösch Hermann	Sömmerli 3	Vorstand	1992
Externe Revisionsstelle			
Dareva AG, 9004 St.Gallen			2008
Interne Revisionsstelle			
Lindner André			2004
Thorsell Per			2007
Siedlungsverantwortliche (ohne Vorstandsfunktion)			
Lepri Daniel	Birnbäumen		2007
Koller Manuela	Hinterberg		2007

ERNEUERUNGSWAHLEN VORSTAND

Keine (statutarisch vorgesehene Amtsdauer 2008–2011)

ERSATZ- UND ZUWAHLEN VORSTAND

Keine

REVISIONSSTELLE

Erneuerungswahl externe Revisionsstelle

Dareva AG, Burggraben 27, 9004 St.Gallen

Erneuerungswahl interne Revisionsstelle

André Lindner, Rosenfeldweg 19, 9000 St.Gallen
Per Thorsell, Birnbäumenstrasse 21c, 9000 St.Gallen

VAKANZEN

Keine

RÜCKTRITTE

Keine

BERICHT DES KASSIERS

Finanzielle Berichterstattung

Als BAWO-Kassier darf ich mit sehr guten Erinnerungen auf das Jahr 2008 zurückblicken. Im Gegensatz zur aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung war es aus Sicht der BAWO-Finzen ein sehr gutes Jahr. Die Umbau-Projekte Fuchshalde und Bruggwald konnten im erwarteten Kostenrahmen abgeschlossen werden. Bei einer Bauteuerung von 4% im 2008 sind wir froh über alle Erneuerungs-Arbeiten, die abgeschlossen sind. Bis zum Sommer 2008 sah es so aus, als ob nach der Teuerung auch die Zinsen stark ansteigen würden. Der Heizölpreis lag zu Spitzentagen bei über CHF 140.– pro 100 Liter. Im August hat sich dann alles ganz anders entwickelt. Das Wirtschaftswachstum brach ab, viele Banken kämpften und kämpfen noch ums Überleben. Die Zinsen wurden seither stark gesenkt. Kurz, die Zeichen stehen wirtschaftlich gesehen nach wie vor auf Sturm.

Als gesunde Genossenschaft sind wir kaum von der schwierigen Lage betroffen. Einerseits verfügt die BAWO über keinerlei Finanzanlagen, ausser der nötigen Liquidität. Andererseits sind wir auf der Einnahmenseite bis heute nicht von der schwierigen Wirtschaftslage betroffen, kurz gesagt, die Wohnungs-Leerstände sind nach wie vor sehr tief, die Zahlungsmoral bewegt sich im Rahmen der letzten Jahre.

Auf Grund einer vorsichtigen Hypothekarstrategie führen wir neben Libor-Hypotheken und der Darlehenskasse (beide sind stärker von den kurzfristigen Zinsschwankungen abhängig) hauptsächlich langfristige Festhypotheken. Diese Aufteilung bietet uns Gewähr, dass der Zinsaufwand stabil und kalkulierbar bleibt.

Der BAWO-Vorstand legt Wert darauf, die Mietzinsen möglichst stabil halten zu können. Wir stimmen unsere Wünsche und Projekte immer auf das finanziell machbare ab. Wenn immer möglich halten wir es so, dass Investitionen, die mit einem Mehrnutzen für die direkt Betroffenen verbunden sind, zu einer Mietzinserhöhung führen. Diese Regel wollen wir weiterhin beibehalten.

Nach der letzten Nebenkostenabrechnung sind wir davon ausgegangen, dass die Akontozahlungen erhöht werden müssen. Im Herbst 2008 hat sich das Blatt gewendet. Dank der gesunkenen Ölpreise war keine Anpassung mehr nötig. Wir glauben, dass wir auch in diesem Jahr auf eine Erhöhung verzichten können. Bei den Mietzinsen sehen wir für das Jahr 2009 keinen Anpassungsbedarf.

Bilanz/Darlehenskasse

Die letzten Rechnungen der Bauprojekte, die Zinszahlungen der Darlehenskasse und der Hypotheken haben unsere Liquidität stark abgebaut. Im Jahr 2008 wurden CHF 431 000.– aus der Darlehenskasse bezogen und CHF 566 000.– in die Darlehenskasse einbezahlt. Es resultierte also ein Zunahme per Ende Jahr von 135 000.–. Wie bereits oben erwähnt, ist Ihr Geld bei der BAWO in sehr sicheren Händen. Die Mittel werden vollumfänglich für die Immobilienfinanzierung verwendet. Den Verkehrswert der Liegenschaften hat das Steueramt auf rund CHF 57,4 Mio. geschätzt. Wir haben Fremdmittel (Darlehenskasse und Hypotheken) von rund CHF 32 Mio. eingesetzt. Die Differenz von CHF 25 Mio. darf als stille Reserven und als zusätzliche Sicherheit für Ihr Geld bezeichnet werden. Eine stolze Zahl.

Nützen Sie die Möglichkeit, der BAWO Ihr Geld zur Verfügung zu stellen.

Erfolgsrechnung

Dank den unerwarteten Zinssenkungen im Herbst 2008 sind wir bei den Kapitalzinsen unter dem budgetierten Wert geblieben. Erfreulich ist die Wirkung der Wassersparsets auf die Wasser- und Abwasserkosten. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Kosten um rund 5% reduziert.

Im Budget 2008 war ein Bezug von CHF 934 000.– aus dem Erneuerungsfonds vorgesehen. Die Rechnung schliesst nun mit einem Bezug von CHF 290 000.– ab. Das ist darauf zurück zu führen, dass im Gebäudeunterhalt und für die Erneuerung von Wohnungen aus Mieterwechseln bedeutend geringere Kosten

angefallen sind. Der Erneuerungsreservefonds ist darum weit weniger geschrumpft als angenommen und beträgt per Ende 2008 CHF 1 660 000.—.

Bei den Mietzinseinnahmen schlagen die Leerstände in der Siedlung «Sömmerli 1» zu Buche. In Aussicht auf den Neubau haben im vergangenen Jahr verschiedene Mieter die Wohnungen verlassen. Im Budget haben wir mit einer längeren Mietdauer gerechnet, was zu Mindereinnahmen gegenüber dem Budget von rund CHF 30 000.— geführt hat.

Kennzahlen

Die vergangenen Jahre haben sich positiv auf die Wertentwicklung der BAWO ausgewirkt. Einige Sanierungsprojekte wurden in Angriff genommen, ohne grosse Spuren auf der Schuldenseite zu hinterlassen. Unter anderem wurden in den Siedlungen Rappenstein die Bäder/Küchen erneuert (ca. CHF 5 Mio.), unser ältestes Gebäude an der Bruggwald-

strasse 20 wurde für CHF 1 Mio. saniert. In der Siedlung Fuchsenhalde wurden neue Balkone erstellt (CHF 1,4 Mio.). Zudem wurden noch Erneuerungsreserven im Umfang von CHF 1,66 Mio. gebildet. Der laufende Unterhalt und Wohnwertsteigernde Sanierungen sollen im Wesentlichen aus eigenen Mitteln (Mietzinseinnahmen) bestritten werden.

Finanzierung Neubauprojekt «Sömmerli 1»

Das Neubauprojekt fällt bezüglich Finanzierung in eine sehr günstige Zeit. Als ausgezeichnete Schuldnerin erhält die BAWO aktuell vorteilhafte Hypothekarzinsen. Aus Strategischen Überlegungen werden wir die Hypotheken tendenziell längerfristig abschliessen.

Wir würden uns freuen, von den Genossenschaftler/innen und Genossenschaftlern weitere Darlehensgelder zu erhalten. Im Umfang der neu eingehenden Darlehenskasse-Gelder reduziert sich der Hypothekbedarf.

Die Mietzinsen für die neuen Wohnungen werden von Beginn weg kostendeckend berechnet. Für die restlichen Siedlungen wird der Neubau keine Auswirkung auf die Mietzinsen haben.

Nebenkosten

Die Kosten für Heizöl haben sich normalisiert. In einzelnen Liegenschaften zeigt sich, dass die Hauswartarbeiten nicht weiter durch die GenossenschaftlerInnen wahrgenommen werden können. Zusammen mit den Siedlungsverantwortlichen suchen wir nach Lösungen. Die neu anfallenden Kosten für eine externe Hauswartlösung werden in den betroffenen Siedlungen via Nebenkostenabrechnung in Rechnung gestellt.

Budget 2009

Der Vorstand hat die Ausgaben fürs Jahr 2009 den Einnahmen angepasst, so dass ein ausgeglichenes Budget präsentiert werden kann. Wiederum wird für Sanierungsarbeiten (Siedlungen «Sömmerli 2») auf den Erneuerungsfonds zurückgegriffen. Wir erwarten in diesem Jahr keine Mietzinsanpassung.



Geschätzte Genosschafterinnen, geschätzte Genosschafter

Wir freuen uns, Ihnen von einer gesunden Genossenschaft berichten zu können. Das Neubauprojekt «Sömmerli I» bietet uns die Möglichkeit, Sinnvolles mit Nützlichem zu verbinden. Nützen wir unsere Möglichkeiten, in wirtschaftlich schwachen Zeiten für Arbeit zu sorgen. – Die BAWO ist dafür gut gerüstet.

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung.



Martin Hersche, Kassier

BILANZ

Aktiven

	2008 in CHF	2007 in CHF
Flüssige Mittel	85 863.21	470 653.86
Sparkonti	8 217.50	563.06
Wertschriften	0.00	0.00
Forderungen	2 190.18	11 740.92
Heizölvorrat	202 774.20	216 634.40
Aktive Rechnungsabgrenzung	1 725.00	771.05
Umlaufvermögen	300 770.09	700 363.29
Liegenschaften	39 432 750.00	39 432 750.00
Baukonto Sömmerli I	141 091.95	
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	39 573 842.95	39 432 751.00
Bilanzsumme	39 874 613.04	40 133 114.29

Passiven

	2008 in CHF	2007 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	31 438.50	48 881.25
Mieterverrechnungskonto	212 343.05	152 080.35
übrige Kreditoren	400 077.95	566 140.41
Kreditoren	643 859.50	767 102.01
Zinslose Darlehen	0.00	0.00
Verzinsliche Darlehen	6 188 550.00	6 053 550.00
Darlehen	6 188 550.00	6 053 550.00
1. Hypotheken	18 465 000.00	18 465 000.00
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	25 760 000.00
Erneuerungsfonds	1 660 000.00	1 950 000.00
Passive Rechnungsabgr.	51 825.80	33 042.55
Fremdkapital	34 304 235.30	34 563 694.56
Amortisationskonto	4 017 000.00	4 017 000.00
Zinslose Anteilscheine	1 159 600.00	1 159 400.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag per 31.12.2007	2 804.18	1 534.69
Gewinn Geschäftsjahr	758.01	1 269.49
Eigenkapital	1 553 377.74	1 552 419.73
Bilanzsumme	39 874 613.04	40 133 114.29

ERFOLGSRECHNUNG

Aufwand

	Budget 2008 in CHF	Abw.	2008 in CHF	2007 in CHF
Hypothekarzinsen			892 255.15	907 007.35
Darlehenszinsen			182 162.30	164 661.30
Kapitalzinsen	1 100 000.00	-2,3 %	1 074 417.45	1 071 668.65
Steuern und Beiträge	58 000.00	6,3 %	61 650.50	66 723.25
Versicherungsprämien	77 000.00	1,3 %	77 981.85	74 991.80
Mieterwechsel			383 774.35	471 868.00
Unterhalt			950 728.50	658 350.66
Sanierungen			1 575 183.55	1 243 589.35
Einlage/Bezug Erneuerungsfonds			-290 000.00	185 000.00
Unterhalt und Reparaturen	2 622 000.00	-0,1 %	2 619 686.40	2 558 808.01
Abgaben und Gebühren	366 000.00	-2,6 %	356 396.35	353 631.79
Personalaufwand Verwaltung			55 932.85	58 460.71
Entschädigung Vorstand			56 274.40	53 273.80
Entschädigung Kontrollstelle			6 280.00	2 220.00
Sachaufwand			71 578.72	66 689.23
Verwaltungsaufwand	205 000.00	-7,3 %	190 065.97	180 643.74
Neutraler Aufwand	7 000.00	36,0 %	9 520.60	5 969.00
Abschreibungen	0.00		0.00	0.00
Total Aufwand	4 435 000.00	-1,0 %	4 389 719.12	4 312 436.24
Gewinn			758.01	1 269.49
Total			4 390 477.13	4 313 705.73

Ertrag

	Budget 2008 in CHF	Abw.	2008 in CHF	2007 in CHF
Mietzinseinnahmen	3 969 000.00	-0,7%	3 939 430.85	3 828 220.30
NK-Pauschalen	429 000.00	-0,2%	428 067.70	407 092.50
Beiträge	11 000.00	12,2%	12 346.75	11 878.00
Neutraler Ertrag	26 000.00	-69%	7 981.22	34 861.39
Ausserord. Ertrag			2 650.61	31 653.54
Total Ertrag	4 435 000.00	-1,0%	4 390 477.13	4 313 705.73

Gewinnermittlung

Ertrag	4 390 477.13
Aufwand	-4 389 719.12
Reingewinn	758.01

Gewinnverteilung

Reingewinn	758.01
Gewinnvortrag	2 804.18
Zuweisung gesetzl. Reserven	0.00
Gewinnvortrag neu	3 562.19

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der BAWO Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der BAWO Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit zu erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist eine Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil der Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

St.Gallen, 18. März 2009

Dareva AG



Sandro D'Antuono

BUDGET

		2009 in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	1 000 000
	Steuern und Beiträge	64 000
	Versicherungsprämien	80 000
	Unterhalt Reparaturen	1 812 000
	Sanierungen Sömmerli 2, Garage Rappenstein (+/- 10%)	1 748 000
	Abgaben und Gebühren	371 000
	Verwaltungsaufwand	204 000
	Abschreibungen	0
	Einlage/Bezug Erneuerungsfonds	-846 000
	Neutraler Aufwand	12 000
	Total	4 445 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-4 000 000
	NK-Pauschalen	-430 000
	Beiträge	-12 000
	Neutraler Ertrag	-3 000
		Total
Ausserord. Aufw./Ertr.	Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	0
Gewinn/Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2008 in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	758
	Amortisationen	0
	Bezug Erneuerungsfonds	-290 000
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	-289 242
	Zunahme Hypotheken	0
	Zunahme verzinsliche Darlehen	566 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	91 000
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	657 000
	Total Mittelherkunft	367 758
	Mittelverwendung	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf)
Mittelverwendung im Investitionsbereich		141 092
Hypotheken, Rückzahlungen		
Abnahme verzinsliche Darlehen		431 000
Abnahme Anteilscheinkapital		90 800
Mittelverwendung im Finanzierungsbereich		521 800
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-295 134
Veränderung Nettoumlaufvermögen	Flüssige Mittel/Wertschriften	-377 136
	Forderungen	-9 551
	Vorräte	-13 860
	Aktive Rechnungsabgrenzung	954
	Veränderung Umlaufvermögen	-399 593
	Kreditoren	123 242
	Rückstellungen	
	Passive Rechnungsabgrenzung	18 783
	Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-104 459
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	-295 134

AUSWEIS DER FONDS UND DES AMORTISATIONSKONTOS

		2008 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2008	184 398.85
	Wassereinkauf bei SGSW 2008	-120 450.27
	Abwassergebühren Stadt 2008	-69 099.19
	Saldo 2008 (Reserveauflösung)	-5 150.61
	Reservebestand Vorjahr	152 271.16
	Reservebestand per 31.12.08	147 120.55
Amortisationskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand am 31.12.07	4 017 000.00
	Abschreibungen 2008	0.00
	Bestand am 31.12.08	4 017 000.00
Erneuerungsfonds	Bestand am 31.12.07	1 950 000.00
	Bezug 2008	-290 000.00
	Bestand am 31.12.08	1 660 000.00
Gesetzliche Reserven	Bestand am 31.12.07	290 000.00
	Zuweisung 2008	0.00
	Bestand am 31.12.08	290 000.00
übrige Reserve	Bestand am 31.12.07	100 215.55
	Zuweisung 2008	0.00
	Bestand am 31.12.08	100 215.55

VERGLEICHSAHLEN

Erfolgsrechnung

	2008 in CHF	2007 in CHF	2006 in CHF	2005 in CHF
Ertrag				
Mietzinseinnahmen	3 939 431	3 828 220	3 798 553	3 727 036
Nebenkosten-Pauschalen	428 068	407 093	416 232	417 368
Beiträge	12 347	11 878	11 841	11 242
	4 379 846	4 247 191	4 226 626	4 155 646
Aufwand				
Finanzaufwand	-1 074 417	-1 071 669	-1 045 447	-1 125 092
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	10 632	66 515	100 900	176 493
	3 316 061	3 242 037	3 282 079	3 207 047
Unterhalt aus Mieterwechsel	-383 774	-471 868	-309 397	-493 615
allgemeiner Unterhalt	-950 729	-658 351	-582 220	-718 242
Sanierungen	-1 575 184	-1 243 589	-15 188	-1 289 999
Einlage/Bezug (+) Erneuerungsfonds	290 000	-185 000	-1 675 000	0
Abgaben und Gebühren	-356 396	-353 632	-381 504	-378 225
Steuern	-61 651	-66 723	-57 836	-57 155
Versicherungsprämien	-77 982	-74 992	-71 554	-71 673
Verwaltungsaufwand	-190 066	-180 644	-184 292	-191 048
Neutraler Aufwand	-9 521	-5 969	-3 833	-6 196
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden				
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	0	0	0	0
Ausserordentlicher Aufwand				
Betriebserfolg	758	1 269	1 255	894

Bilanz

	2008 in CHF	2007 in CHF	2006 in CHF	2005 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	300 770	700 363	1 200 810	464 974
Anlagevermögen	39 573 843	39 432 751	39 432 751	39 432 751
	39 874 613	40 133 114	40 633 561	39 897 725
Passiven				
Fremdkapital (ohne verz. Darlehen)	26 455 685	26 560 144	29 300 711	26 435 830
Verzinsliche Darlehen	6 188 550	6 053 550	5 999 100	8 967 400
Amortisationskonto	4 017 000	4 017 000	4 017 000	4 017 000
Erneuerungsfonds	1 660 000	1 950 000	1 675 000	30 000
Eigenkapital	1 553 378	1 552 420	1 316 750	447 495
	39 874 613	40 133 114	42 308 561	39 897 725
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	57 438 000	57 001 000	57 001 000	56 638 000
Buchwert der Liegenschaften	35 415 750	35 415 750	35 415 750	35 415 750
Hypotheken	25 760 000	25 760 000	26 985 000	24 885 000
Verzinsliche Darlehen	6 188 550	6 053 550	5 999 100	8 967 400
Hypothek. Belastung inkl. verz. Darlehen	31 948 550	31 813 550	32 984 100	33 852 400
Belastung in % der amtlichen Schätzung	55,6%	55,8%	57,9%	59,8%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	61,7%	62,1%	62,1%	62,5%

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							
Bruggwald																				
– Bruggwaldstrasse	7	6	3	12	3	12	4	3			43						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 I																				
– Lilienstrasse	14						6					3	8							
– St. Josefenstrasse	1						2													
– Rosenfeldweg	6						2	2			12		4	15						
Sömmerli 2																				
– Zwysigstrasse	6		4		20		16		4		44					48	9	2		59
– Zwysigstrasse	1	18	1	11	9						39									
	86	39	18	18	69	45	105	67	25	25	411	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	7 546 900
– Lukasstrasse					
– Lindenstrasse					
– Kesselhaldenstrasse					
Birnbäumen	30	1 665 000	2006	4 880 000	6 466 500
– Birnbäumenstrasse					
Bruggwald	46	1 749 100	99/06/08	3 941 000	7 543 700
– Bruggwaldstrasse					
Rappenstein 2	69	10 486 360	2005	9 580 000	14 868 300
– Rappensteinstrasse					
Domänen	28	1 125 000	2003	2 600 000	4 167 400
– Domänenstrasse					
Fuchsenhalde	40	2 830 000	98/99	4 795 000	9 371 300
– Fuchsenstrasse					
– Iltisstrasse					
Hinterberg	48	3 496 000	2004	5 463 000	10 387 900
– Hinterberg					
Rappenstein I	30	4 238 700	2008	5 000 000	8 214 300
– Rappensteinstrasse					
Sömmerli I	27	764 000	2006	5 649 000	8 011 200
– Lilienstrasse					
– St.Josefenstrasse					
– Rosenfeldweg					
Sömmerli 2	44	10 965 740	1999	7 500 000	10 944 600
– Zwyszigstrasse		*)			
Sömmerli 3	39		1999	4 260 000	6 615 000
– Zwyszigstrasse					
		39 432 750		57 438 000	94 137 100

*) Erstellungskosten inkl. Sömmerli 3

