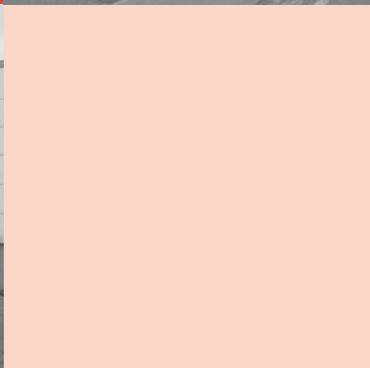




Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

www.bawosg.ch

JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2009



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 82. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll 81. Generalversammlung	4
Bericht des Vorstandes	8
Bericht des Kassiers	14
Bilanz	16
Erfolgsrechnung	18
Berichte der Kontrollstellen	20
Organe und Funktionsträger / Wahlen	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

2009 – Nichts als «Bad news»?

Die schwerste Rezession seit 1975, Attacken auf das Bankgeheimnis, Exzesse in der Finanzindustrie, die mit 150 Jahren(!) Haft für Bernard Madoff enden, und die Nullrunde an der Weltklimakonferenz in Kopenhagen – in vielen Köpfen wird das letzte Jahr wohl als wenig erfreuliches in Erinnerung bleiben.

Für einmal könnte ein ganz anderer Absturz aber uns alle erfreuen: Noch stärker als die Wirtschaft in jüngster Zeit sackten in den vergangenen 25 Jahren die Schadstoffwerte in der Schweizer Luft ab. Aber gute News sind eben keine News, und so glaubten in einer Umfrage im Jahre 2006 70 Prozent, die Schweizer Luft sei schlechter als vor 15 Jahren – nur 2 Prozent gaben die richtige Antwort: Die Luft war seit dem zweiten Weltkrieg nie mehr so gut, und kein anderes Land verbraucht laut OECD für seine Wirtschaftsleistung so wenig Wasser, Luft und Energie!

Auch im Bericht «Umwelt Schweiz 2009» der Bundesämter für Statistik und Umwelt zeichnen die Grafiken mit wenigen Ausnahmen ein erfreuliches Bild: Die Seen sind noch sauberer als die Luft, das Wasser liesse sich gar fast überall trinken. Die Abfallmenge wächst zwar weiter. Die eine Hälfte wird jedoch wiederverwertet, die andere Hälfte umweltverträglich verbrannt, womit wiederum 2 Prozent des Schweizer Energiebedarfs erzeugt werden.

Grund genug also, sich zurückzulehnen? Ganz bestimmt nicht. Im Gegenteil soll die positive Entwicklung weiter Ansporn sein, sich zu verbessern. Da kann jede und jeder Einzelne etwas dazu beitragen. Da kann aber auch eine Genossenschaft wie die BAWO etwas tun:

■ Im Jahr 2009 wurden in diversen Liegenschaften Keller- oder Estrichdecken zusätzlich isoliert, womit zwischen 5 und 20 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs eingespart werden kann.

- Ölheizungen werden wo möglich durch alternative Systeme (Fernwärme, Erdgas, Natursteinheizung) ersetzt.
- Die Neubauten im Sömmmerli werden im Minergie-Standard erstellt. Verbrauchte ein Wohngebäude, gebaut vor 1970, noch ca. 12 Liter Öl pro m², so liegt dieser Wert bei einem Gebäude in Minergie-Standard bei noch ca. 4 Litern.
- Schliesslich werden Geschirrspüler, Kühlschränke und Waschmaschinen konsequent durch stromsparende Geräte mit Label A ersetzt.

Wenn wir etwas weiter in die Zukunft schauen, wird zum Beispiel auch die Nutzung von Sonnenenergie oder Geothermie denkbar.

Auf alle Fälle möchten wir als BAWO kontinuierlich etwas dazu beitragen, dass unser Lebensraum lebenswert bleibt!



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

82. ordentlichen Generalversammlung

Ort: Restaurant Adler, grosser Saal, St.Georgenstrasse 84, 9000 St.Gallen

Datum: Freitag, 30. April 2010

Zeit: 19.30 Uhr Versammlung, anschliessend Nachtessen

- Traktanden:
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers
 3. Protokoll der 81. Generalversammlung vom 24. April 2009
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 81. GV zu genehmigen.
 4. Jahresbericht des Vorstands
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2009 zu genehmigen.
 5. Jahresrechnung 2009
 6. Bericht der Revisionsstelle
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2009 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 Peder Mathias Greve für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr zu wählen.
 8. Baukredit «Sömmerli 3»
Der Vorstand beantragt Ihnen, dem Baukredit zuzustimmen.
 9. Erhöhung Jahresbeitrag
Der Vorstand beantragt Ihnen, der Erhöhung des monatlichen Jahresbeitrags auf CHF 4 per Datum der nächsten allgemeinen Mietzinsänderung 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, Artikel 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 81. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Protokoll der 81. ordentlichen Generalversammlung vom 24. April 2009, 19.30 Uhr, im Restaurant Adler, grosser Saal, St. Georgen

Begrüssung

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 81. Generalversammlung der BAWO. Gemäss den Präsenzlisten sind 161 Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend, welche 174 Stimmen vertreten. Das absolute Mehr beträgt somit 88 Stimmen. Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht.

Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers

Es werden folgende Stimmzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

1. Reihe: Herr Meli
2. Reihe: Herr Keller
3. Reihe: Herr Gehrig
4. Reihe: Herr Baumann
5. Reihe: Herr Ochsenbein
6. Reihe: Frau Dannecker
7. Reihe: Herr Bischof
8. Reihe: Herr Gehrig
9. Reihe: Herr Eberle
10. Reihe: Frau Kalu

Als Protokollführerin wird Simone Bonilla vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

Protokoll der 80. Generalversammlung vom 25. April 2008

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 80. GV zu genehmigen. Es werden keine Anmerkungen zum Protokoll der 80. GV gemacht. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

Zum Gedenken an die Verstorbenen besinnen sich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit einer Schweigeminute.

Jahresbericht des Vorstands

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2008 zu genehmigen.

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

1. Förderung des Genossenschaftsgedankens; Daniel Trochsler heisst neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter willkommen, erklärt den Genossenschaftsgedanken und wünscht Solidarität und gute Nachbarschaft.
2. Abgeschlossene und geplante Renovationsprojekte und Sanierungen (Fuchshalde, Hinterberg, «Sömmerli III»)

Daniel Trochsler dankt den Siedlungsverantwortlichen sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern für den grossen Mehraufwand, das Verständnis und die Geduld während der Bauzeit.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter genehmigen den Jahresbericht ohne Gegenstimme. Martin Hersche dankt dem Präsidenten und dem Vorstand.

Jahresrechnung 2008

■ Ausgangslage

Das Jahr 2008 wird in die Geschichte eingehen. Enorm viel Anlagegeld wurde weltweit vernichtet. Die Zeichen stehen auf Sturm – ein massiver Wirtschaftseinbruch. Die BAWO war zur Freude des Vorstands vom Sturm bis heute nicht merklich betroffen.

Hauptsächlich ist dies darauf zurückzuführen, dass die BAWO keine Anlagen ausser Wohnhäuser in der Bilanz führt. Wenn sie einmal über zu viel Liquidität verfügte, wurden wenn immer möglich Hypotheken reduziert.

Grundsätzlich geht es bei der BAWO darum, die Gebäude zu finanzieren, zu vermieten, aus dem Ertrag zu unterhalten und die Zinsen für das geliehene Geld zu bezahlen. Ob das Geld für die Gebäude von einer Bank oder von der Darlehenskasse kommt, spielt im Grunde genommen eine untergeordnete

PROTOKOLL DER 81. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Rolle. Wenn die Belastung der Liegenschaften weniger als 80% des Liegenschaftswerts beträgt, sind viele Banken bereit, eine Hypothek zu geben. Jedoch gilt häufig der Grundsatz, je tiefer die Belastung, desto besser die Konditionen.

Die Darlehenskasse bietet der BAWO die Möglichkeit ihren Mitgliedern eine attraktive Geldanlagemöglichkeit zu bieten. Denn als Sicherheit für sie gelten die Reserven der BAWO. Als Reserven gilt der Unterschied zwischen dem amtlichen Verkehrswert der Liegenschaften und dem Buchwert der Liegenschaften (Seite 27). Per Ende 2008 waren das gut CHF 22 Mio. (Grafik Seite 16).

Der Ersatz-Neubau im «Sömmerli» bedeutet für die Finanzen in erster Linie ein Finanzierungskonzept zu erstellen. Der Kassier Martin Hersche macht ein Angebot: Die Darlehenskasse der BAWO bietet aktuell 1,75%. Der Zinssatz orientiert sich an einer 5-jährigen Kassenobligation der St.Galler Kantonalbank. Der Mindestbetrag ist CHF 5000. Es entstehen weder Kontoführungs- noch Portokosten. Ende Jahr erhält man eine Zinsabrechnung und die Zinsüberweisung. Ein Konto bei der BAWO bietet insbesondere den Vorteil, dass man weiss, was mit dem Geld gemacht wird.

Für den Neubau braucht die BAWO rund CHF 12 Mio. Sehr erfreulich wäre, wenn 10% aus den eigenen Reihen eingehen würden.

Martin Hersche fordert auf, der BAWO Vertrauen zu schenken und würde sich über Kontoeröffnungen freuen (Einzahlungsscheine liegen bereit).

Geschäftsabschluss 2008

Die BAWO legt Wert darauf, dass Sanierungs- und Erneuerungsprojekte ohne bedeutende zusätzliche Mittel finanziert werden können. Dies ist auch im vergangenen Jahr wieder gelungen. Es ist ein Beweis dafür, dass es der BAWO gelingt, aus eigener Kraft den Liegenschaftenbestand à jour zu halten.

Vor einem Jahr hat Martin Hersche bereits über die steigenden Energiepreise, insbesondere die Heizölpreise, berichtet. Gegenüber damals ist der Heizölpreis um gut 30% gefallen, nachdem er zuvor noch

im Sommer um 30% gestiegen war. Heute deutet nicht viel auf kurzfristig steigende Kosten hin. Die Problematik des hohen Energieverbrauches darf die BAWO nicht aus den Augen verlieren, denn langfristig ist mit steigenden Kosten zu rechnen.

Der Vorstand hat letztes Jahr im Frühling beschlossen, kein Heizöl auf Vorrat einzukaufen, sondern nur das absolut notwendige zu bestellen. Heute weiss man, dass der Entscheid richtig war und somit mehrere CHF 10000 an Nebenkosten gespart werden konnten.

In diesem Jahr bezahlt die BAWO für eine Liborhypothek nur unglaubliche 1,1% Jahreszins. Die Nationalbank hat mit starken Zinssenkungen auf die Krise reagiert, so dass kurzfristige Hypotheken zu sehr günstigen Konditionen verliehen werden. Für die BAWO kommt diese Gegebenheit wie gerufen. Sie braucht für das Neubauprojekt Geld.

Nicht nur kurzfristiges Geld ist günstig, auch langfristiges. 10-jährige Festhypotheken sind für 3% erhältlich. Aufgrund dieser finanziellen Sicht ist das Projekt «Sömmerli 1» ideal terminiert. Der wohl wichtigste Aspekt ist aber, dass in einer Krise für Arbeit gesorgt werden kann. Der Kassier fordert auf, diese Chance zu nutzen und sich für die Realisation zu entscheiden.

Budget

Beim Erstellen des Budgets ist wie immer auf die finanziellen Möglichkeiten der BAWO Rücksicht genommen worden. Es ist wieder ein Bezug aus dem Erneuerungsfonds geplant. Entsprechend erwartet die BAWO ein ausgeglichenes Ergebnis.

Die Sanierung der Küchen und Bäder im «Sömmerli 2» ist in der langfristigen Investitionsplanung vorgesehen. Es wird damit ein Beitrag geleistet, die Nasszellen und Küchen wieder den aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen. Die Realisation wird auf zwei Jahre verteilt. Die BAWO steht am Abschluss der Planungsarbeiten und am Beginn der Realisation des ersten Neubauprojektes seit 30 Jahren. Die Vorzeichen sind positiv. Martin Hersche fordert auf, gemeinsam einen Schritt in die Zukunft zu machen. Martin Hersche bedankt sich beim Präsidenten

PROTOKOLL DER 81. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Daniel Trochsler für seinen grossen Einsatz und die ausgezeichnete Zusammenarbeit sowie dem gesamten Vorstand für die gute Arbeit. Ebenso bedankt er sich bei Elmar Mayer für seinen unermüdlichen Einsatz aller Arbeiten rund um die Buchhaltung und dem Mietwesen.

Martin Hersche empfiehlt ausserdem, den am Eingang aufgelegten Flyer «Aus Freude und Interesse an Natur und Wissenschaft» der St.Gallischen Naturwissenschaftlichen Gesellschaft zu begutachten. Daniel Trochsler bedankt sich beim Kassier, stetig gute Zahlen zu präsentieren sowie für seinen ausserordentlichen Einsatz.

Bericht der Revisionsstelle

Aufgrund des seit 01.01.2008 geltenden Revisionsaufsichtsgesetzes führt die BAWO neu eine so genannte externe und interne Revisionsstelle.

Daniel Trochsler begrüsst den externen Revisor, Sandro D'Antuono (Dareva AG), der kurz über seine Tätigkeiten informiert, unterlegt mit Leinwand-Projektionen.

Sandro D'Antuono verliest den Revisionsbericht.

Die Revisionsstelle beantragt:

- die Jahresrechnung 2008 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die internen Revisoren Herr Lindner und Herr Thorsell sind leider verhindert – der Präsident bittet in deren Namen, den Bericht anzunehmen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmen den Anträgen ohne Gegenstimme zu.

Wahlen

- 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 wieder zu wählen. Diesem Antrag wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Daniel Trochsler gratuliert und wünscht ein waches Auge bei der Prüfung der Geschäftszahlen.

Baukredit «Sömmerli I»

Der Vorstand beantragt, dem Projektierungskredit zuzustimmen.

Der Vorstand möchte einen Teil der Liegenschaften im «Sömmerli I» erneuern.

Es wurde bereits an der Informationsveranstaltung vom 16. April 2009 zusammen mit Architekten und Bauingenieuren detailliert über den Stand des Projektes informiert. Daniel Trochsler informiert nochmals kurz zusammengefasst über die wichtigsten Punkte:

- 20 Wohnungen (von 430) im Minergie-Standard
- alters- und behindertengerechte Wohnungen
- Wohnungen nach aktuellem Standard und Grösse
- Senkung der Nebenkosten
- 48 Tiefgaragenplätze (Entlastung des Quartiers)
- Projekt finanziert sich selbst (keine Quersubventionierung)
- Sinnvolle Ergänzung des Liegenschaften-Portefeuilles

Daniel Trochsler präsentiert verblüffend echte Aus- und Innen-Projektillustrationen, nach heutigem Stand frühestens bezugsbereit ab Dezember 2010. Sandra Goldiger erkundigt sich nach dem Mietpreis für die neuen Wohnungen. Der Präsident erläutert, dass diese sich zwischen ca. CHF 1600 netto für eine 3½-Zimmer-Wohnung bis ca. CHF 2500 netto für eine Attika-Wohnung bewegen. BAWO-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter geniessen Vorrang als Mieter und können ab sofort ihr Interesse deponieren.

Der Vorstand unterbreitet folgende Anträge:

- Projekt und Kostenvoranschlag von CHF 11 905 000 (+/- 10%) für das Bauvorhaben «Sömmerli I» seien zu genehmigen. Es sei einem entsprechenden Kredit für die Realisierung des Bauvorhabens «Sömmerli I» zuzustimmen. Mehrkosten infolge ausgewiesener Teuerung oder ausserordentlicher, nicht vorhersehbarer Umstände bedürfen keines Nachtragskredits.

Sämtliche Stimmberechtigten stimmen diesen Anträgen zu.

PROTOKOLL DER 81. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Baukredit «Sömmerli 2»

Neben dem Bauprojekt «Sömmerli 1» steht auch die Sanierung der beiden MFH mit Tiefgarage im «Sömmerli 2» (die Liegenschaften wurden in den Jahren 1971/72 gebaut, aussen erfolgte eine Sanierung im Jahr 1999). Somit haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nochmals über ein Millionen-Projekt abzustimmen. Daniel Trochsler informiert wiederum über die wichtigsten Punkte:

- Sanierung aller Nasszellen / Küchen
- Ersatz Leitungen / Lüftung / Elektroanlagen
- Erneuerungen Innentüren / Malerarbeiten / Bodenarbeiten usw.
- Auffrischung Tiefgarage

Kosten: max. CHF 3,5 Mio. (Kostendach, mit offener Abrechnungen und hälftiger Teilung bei Unterschreitungen). Finanzierung durch Bezüge aus dem Erneuerungsfonds 2009/2010. Amortisation über Mietzinserhöhungen von max. CHF 300/Monat und Wohnung.

Frau Gross erkundigt sich, ob die CHF 300 auch für eine jetzige 5½-Zimmer-Wohnung ausreichen werden. Daniel Trochsler bestätigt dies.

Der Vorstand beantragt, dem Baukredit / Kostendach von max. CHF 3,5 Mio. zuzustimmen. Der Antrag wird einstimmig mit 174 Zustimmen angenommen.

Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

Allgemeine Umfrage

Rednerinnen und Redner werden gebeten, ihre Voten am Mikrofon abzugeben. Es gibt keine Voten. Daniel Trochsler erläutert, dass wegen dem Projekt «Sömmerli 1» auch die bisher dort wohnenden Personen Flexibilität zeigen mussten und teilweise nach Jahrzehnten umzogen. Er bittet die Damen Maya Hungerbühler und Edith Suter nach vorne und bedankt sich bei ihnen mit einem Frühlingsstrauss. Daniel Trochsler bittet Dorli Hänni, Maria Gabathuler und Franz Hengartner (jeweils seit über 50 Jahren in

der selben BAWO-Wohnung heimisch) nach vorn und bedankt sich für deren ausserordentliche Treue – Blumenstrauss und Wein werden überreicht.

Mit dem Dank für die Teilnahme schliesst der Präsident die 81.ordentliche Generalversammlung.

Es folgt ein Nachtessen mit Dessert, offeriert von der BAWO.

Schluss der Sitzung: 21.00 Uhr

Protokoll: Simone Bonilla

Präsident: Daniel Trochsler

26. April 2009

BERICHT DES VORSTANDES

I. Organisation

I.1 Vorstand / SVW

Im Jahr 2008 tagte der Vorstand an 9 ordentlichen Sitzungen. Für die Begleitung grösserer Projekte wie z.B. der Innensanierung der Liegenschaften «Sömmerli 2» oder der vorgesehenen Ersatz-Neubauten «Sömmerli 1» werden jeweils Projektgruppen gebildet.

Jeweils gegen Ende Jahr dürfen Vorstandsmitglieder, Siedlungsverantwortliche und Verwaltung einen Ausflug geniessen. Organisiert durch Marianne und Gion Berini ging es im November zur Besichtigung



der Festung Haldsberg St.Margrethen mit anschliessender Weidegustation und Nachtessen im Restaurant Zunftstube St.Gallen. Dessen Gastwirt, Martin Hugentobler, ist bei uns an der Domänenstrasse wohnhaft. Besten Dank an dieser Stelle für Organisation und Verköstigung.

I.2 Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

Die BAWO ist Mitglied im Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW, der mit rund 1000 Mitgliedern und 140'000 Wohnungen die Interessen der Wohnbaugenossenschaften vertritt und Dienstleistungen aus den Bereichen Beratung, Weiterbildung und Finanzierung anbietet. Am Samstag, 25. April 2009, hat in Rapperswil-Jona die Generalversammlung des Schweizer Verbands für Wohnungswesen, Sektion Ostschweiz, stattgefunden. Dabei ist unser Präsident Daniel Trochsler zum Ersatzdelegierten im nationalen Verband gewählt worden.

I.3 Interne und externe Revision

Die Revision des Geschäftsjahres 2009 wurde zum zweiten Mal 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.4 Personen

Erfreulicherweise waren im Jahr 2009 keine Vakanzen zu besetzen. Einzig in der Hauswartung gab es einen Wechsel: Oskar Bischof, Zwyszigstrasse 27, hat nach über 30 Jahren die Verantwortung an Marc Monin, Thal, übergeben. Wir danken an dieser Stelle Herrn Bischof herzlich für seine geleistete Arbeit und wünschen seinem Nachfolger einen guten Start! Dank gebührt aber auch allen anderen Personen, die sich für die BAWO in irgendeiner Form engagieren!

1.5 Mitglieder

In der Zeit vom 01.01.09 bis 31.12.09 mussten wir von folgenden Genossenschafts-Mitgliedern oder Angehörigen Abschied nehmen:

- Bühler Nelly, Birnbäumenstrasse 27
- Hänni Rudolf, Domänenstrasse 7
- Pfister Zita, Zwyszigstrasse 29
- Stettler Oskar, Birnbaumenstrasse 31
- Strobl Monika, Lukasstrasse 56
- Trottmann Emil, Iltisstrasse 5

Am 23. Oktober 2009 ist ferner unser ehemaliger Präsident Georges Kummer verstorben. 1973 zum Hausvorstand in der Siedlung Rappenstein gewählt, übernahm er im Jahr 1982 eine Doppelfunktion als Kassier und Vizepräsident. Schliesslich versah er das Präsidentenamt von 1991 bis zum Mai 2000. Dank seines Wissens und seiner grossen Erfahrung meisterte er die vielfältigen Aufgaben über fast drei Jahrzehnte mit Bravour – vielen Dank Georges!

Per 31.12.09 waren 455 (Vorjahr 458) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme von 3 Personen (2008: -23).

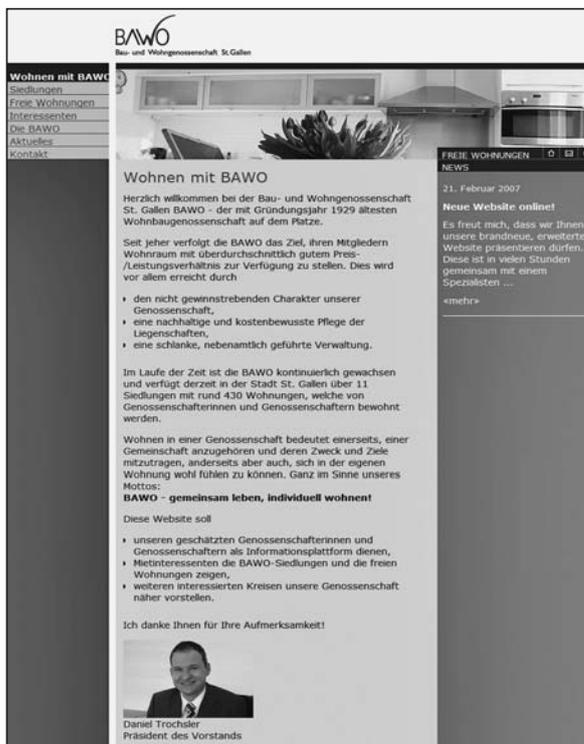
2. Kommunikation

Wohnen bei der BAWO heisst auch, füreinander da zu sein, gemeinsam etwas zu unternehmen oder gemütlich zusammensitzen. Dazu gehören Gartentage, Adventsfeiern, Sommerfeste usw. in verschiedenen Siedlungen – den Organisierenden wie auch den Teilnehmenden herzlichen Dank!



- **Statistik:** Die BAWO-Verwaltung führt eine Statistik, was den E-Mail- und Telefonverkehr anbelangt – erstmals hat die Anzahl E-Mails die Telefonanrufe überholt (Messperiode 01.01.09-31.12.09):
 - eingehende Telefonanrufe: 794 (Vorjahr: 867)
 - eingehende E-Mails: 843 (Vorjahr: 821)Dazu kommen ausgehende Telefonate und E-Mails, der traditionelle Briefverkehr in Papierform sowie die persönlichen Kontakte.

Über unsere Website www.bawosg.ch können Sie sich laufend über Aktuelles zu Projekten, freien Mietobjekten usw. 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!

3. Siedlungen

3.1 Mietwesen

Im Jahr 2009 waren 53 (Vorjahr: 44) Wohnungswechsel zu verzeichnen.

3.2. Renovationen / Sanierungen – abgeschlossene Projekte

Seit 2007 besteht für langjährige Genossenschafter die Möglichkeit, 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. Die BAWO übernimmt also sämtliche Kosten, der Genossenschafter amortisiert diese via den höheren Mietzins über eine Dauer von rund 15 respektive 10 Jahren. 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:

- Bruggwald – Estrichisolationen: Mit Ausnahme der bereits sanierten Liegenschaft Bruggwaldstrasse 20 sind im 2. Halbjahr 2009 in unserer Siedlung Bruggwald sämtliche Estriche neu isoliert worden. Als Folge darf mit einer Einsparung des Gesamtenergieverbrauchs von rund 10% gerechnet werden.



■ Domänen – Ersatz Hauseingangstüren: Seit Ende 2009 erfreuen sich die Bewohnerinnen und Bewohner an der Domänenstrasse 5 und 7 an neuen Hauseingangstüren.

■ Rappenstein – Erneuerung Zugangswege und Garagen-Vordach: Im Berichtsjahr wurde einerseits der Zugangsweg zu unseren Liegenschaften Rappensteinstrasse 34/36/38 erneuert und andererseits das undichte Tiefgaragenvordach saniert.



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 2» – Renovation Küchen / Nasszellen
An der letztjährigen Generalversammlung wurde der Antrag des Vorstands zur Komplettsanierung der Liegenschaften Zwyszigstrasse 21–25 und Zwyszigstrasse 27–31 ohne Gegenstimme angenommen. Der Vorstand hat daraufhin mit der Renespa AG, Planungen und Bauerneuerungen, Weinfelden / St.Gallen, einen GU-Vertrag mit Kostendach von CHF 3,5 Mio. (offene Abrechnung und hälftige Teilung bei Unterschreitungen) abgeschlossen. Nach Ausarbeitung des Detailprojekts wurden die Bewohnerinnen und Bewohner im Juni sowohl schriftlich als auch an einer Informationsveranstaltung umfassend über das Projekt orientiert. Im September 2009 begannen die Arbeiten an der Liegenschaft Zwyszigstrasse 21–25, welche Anfang Dezember 2009 termingerecht abgeschlossen werden konnten – das Ergebnis ist erfreulich.



BERICHT DES VORSTANDES



■ Am 1. Februar 2010 wurden die Arbeiten zur Liegenschaft Zwyszigstrasse 27–31 in Angriff genommen. Wenn die Bilder es auch nicht erahnen lassen, erwarten wir auch hier eine termingerechte Fertigstellung auf April 2010.

■ «Sömmerli I» – Ersatzneubau Lilienstrasse 50, 52, 53 / St. Josefenstrasse 25 / Rosenfeldweg 24, 26
An der letztjährigen Generalversammlung wurde dem Kredit über CHF 11,9 Mio. (+/- 10%) zur Realisierung der Ersatzneubauten im «Sömmerli I» zugestimmt. Der Vorstand möchte auch auf diesem Weg nochmals den Dank für das grosse Vertrauen aussprechen.

Der für das Bewilligungsverfahren erforderliche Gestaltungsplan ist vom Stadtrat im Februar 2010 genehmigt, und sämtliche Einsprachen sind abgelehnt worden.

Der Plan liegt nun beim Kanton zur Genehmigung. Anfang März ist als nächster Schritt die Baueingabe (Baubewilligungsverfahren) erfolgt. Erfolgen keine weiteren Einsprache mehr, dürfen wir auf Sommer 2010 mit dem Start der Abbrucharbeiten rechnen.

■ «Sömmerli I» – Ersatz Heizsysteme
Die Wärmeerzeugung für die Objekte Lilienstrasse 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42 sowie Rosenfeldweg 15, 17, 19, 21 wird mit Ölheizungen betrieben. Lediglich in den Häusern Rosenfeldweg 15 und 21 existiert ein Radiatorsystem, alle anderen Wohnungen werden jeweils mit einem einzigen in der Stube liegenden Kachelofen beheizt. Die Nachteile daraus sind offensichtlich: Der Brennstoff ist nicht ökologisch, die Wärmeerzeugung in den einzelnen Räumen wenig effizient, und die internen und externen Emissionen sind hoch. Der Vorstand prüft daher zwei alternative Heizsysteme: einerseits den Anschluss an das Fernwärme-Leitungssystem, welches im Zusammenhang mit der Sanierung des Schulhauses Feldli und unserem Neubau realisiert wird, andererseits die Installation einer Natursteinheizung.

■ «Sömmerli 3» – Renovation Küchen / Nasszellen
Auch unser Hochhaus an der Zwyszigstrasse 24 trägt wie die Liegenschaften «Sömmerli 2» Baujahr 1971 / 72. Der Vorstand möchte daher dieses Objekt ebenfalls komplett innensanieren und unterbreitet an der Generalversammlung einen entsprechenden Kreditantrag. Als Ausführungstermin kommt Frühjahr oder Herbst 2011 in Frage. Bei Genehmigung des Kredits würden Projektierung und Ausschreibung wie auch die detaillierte Information der Bewohnerinnen und Bewohner an die Hand genommen.

3.4 Renovierungen / Sanierungen – Projekte in Planung

Wie immer möchten wir Sie an dieser Stelle frühzeitig über weitere Projekte für die Jahre 2011 bis 2013 informieren, die derzeit im Vorstand diskutiert werden:

- BAWO Ost: Gebäude-Isolation und Vergrößerung Balkone
- Bruggwald: Innensanierung und Vergrößerung Balkone

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 handeln. Dafür danken wir Ihnen schon jetzt herzlich!

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem Tun und wünschen Ihnen, geschätzte Genossenschafterin, geschätzter Genossenschafter, auch im laufenden Jahr viel Freude an und in Ihrer BAWO-Wohnung!

St.Gallen, im März 2010



Ihr Präsident, Daniel Trochsler

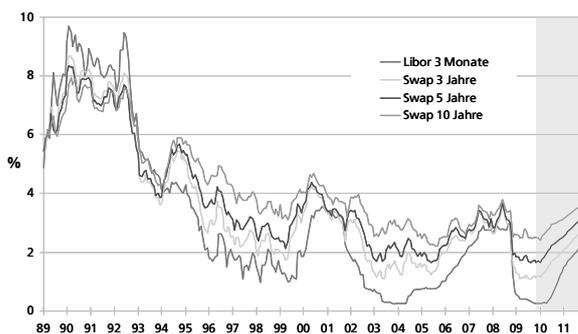
BERICHT DES KASSIERS

Finanzielle Berichterstattung

Das vergangene Jahr war wirtschaftlich gesehen von vielen Unsicherheiten belastet. Die Arbeitslosigkeit hat markant zugenommen. Die Teuerung ist auf unter Null gesunken, die Zinsen sind so günstig wie nie. Rahmenbedingungen wie wir sie in den letzten Jahren nie gewohnt waren.

Als kleines Beispiel möchte ich unsere günstigste Hypothek erwähnen. Wir bezahlen dafür gerade 0,6% Zins pro Jahr. Für alle Firmen mit guter Bonität und Schulden in Form von Hypotheken eine sehr angenehme Ausganglage.

Langfristige Zinsentwicklung



Zinsprognose in Zahlen

	18.02.10	Jun 10	Dez 10	Jun 11	Dez 11
Libor 3 Monate	0.25	0.42	1.33	1.92	2.42
Swap 3 Jahre	1.00	1.58	2.00	2.44	2.89
Swap 5 Jahre	1.53	2.12	2.49	2.89	3.29
Swap 10 Jahre	2.35	2.84	3.10	3.41	3.72

Obige Grafik zeigt den Verlauf der Basiszinssätze, sog. Libor und SWAP-Sätze. Die BAWO muss bei Hypotheken dank der ausgezeichneten Bonität mit einem Aufschlag von rund 0,5% rechnen: z.B. musste sie am 18.2.10 für eine 5-jährige Hypothek rund 2,05% (1,53% + 0,5%) Jahreszins zahlen. Alle Prognosen gehen von steigenden Zinsen aus. In welchem Ausmass ist ungewiss.

Die BAWO hat rund 2/3 der Finanzierungen als Festhypotheken abgeschlossen. Die Restlaufzeit der Hypotheken beträgt rund fünf Jahre. Das bedeutet, dass wir gegen das Risiko von steigenden Zinsen gut abgesichert sind, dagegen nicht in vollem Ausmass von den äusserst tiefen Zinsen profitieren können.

Trotzdem ist die Gesamt-Zinsbelastung seit langer Zeit unter CHF 1 Mio. gesunken. Dieser Umstand hat den BAWO-Vorstand dazu bewogen, Ende Jahr eine Mietzinsreduktion anzukündigen und die Hypothekarzinsbasis der Mietzinsen dem massgeblichen Referenzzins von 3% anzupassen.

Die BAWO folgt dem Grundsatz, ihren Genossenschaftern Wohnraum zu einem möglichst günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis anzubieten. Als Kassier ist es mir ein Anliegen, die finanzielle Gesundheit der BAWO zu gewährleisten. Dank der regelmässig ausgeführten Unterhalts- und Sanierungsarbeiten steht die BAWO auf gesunden Beinen. Weiterhin müssen wir darauf achten, die finanziellen Mittel für diese Arbeiten aus dem Mietzins ertrag bereitzustellen zu können. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingung ist die untere Grenze der Mietzinshöhe erreicht.

Bilanz

In der Bilanz sind keine bedeutenden Veränderungen festzustellen. Im Gegensatz zum Vorjahr hat der Bestand der Darlehenskasse wieder abgenommen. Wir stellen fest, dass Abgänge vorwiegend aus dem Grund erfolgen, wenn betagte Genossenschafterinnen und Genossenschafter die BAWO verlassen und das Darlehenskasse-Geld ausbezahlt wird. Die neuen Gelder vermögen die Ausgänge nicht zu decken. Weiterhin gilt jedoch, dass sich Ihr Geld bei der BAWO in sehr sicheren Händen befindet. Mit aktuell 1,75% Zins schlägt unser Angebot jede Alternative.

Die Hypotheken haben um CHF 1 000 000 zugenommen. Der Erneuerungsfonds wurde um CHF 685 000 abgebaut, was leicht unter Budget liegt und hauptsächlich auf Grund der tieferen Kapitalzinsen möglich war.

Erfolgsrechnung

Die Einnahmen bewegen sich leicht unter Erwarten. Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen liegt leicht darüber. Insbesondere für die Instandstellung

der Wohnungen nach Mieterwechseln fielen höhere Kosten an. Verschiedene langjährige Mietverhältnisse wurden im vergangenen Jahr gekündigt. Erwartungsgemäss fallen in den kommenden Jahren dadurch höhere Ausgaben an. Im Mehrjahresvergleich (Seite 24) haben wir für Sanierungen bedeutend mehr Geld ausgegeben. Für diese Massnahmen und für Unterhaltsarbeiten aus Mieterwechseln erfolgen in der Regel Mietzinsanpassungen.

Kennzahlen

Die Kennzahlen der BAWO haben sich leicht verbessert. Bei Bankbewertungen werden wir erfreulicherweise mit einem sehr guten Rating belohnt, was wiederum sehr positive Auswirkungen auf die Hypothekarzinsbedingungen hat. Nicht zuletzt darum ist die Zinsbelastung auf unter CHF 1 Mio. gesunken. Damit haben wir nicht gerechnet. Wir bleiben jedoch für dieses Jahr zuversichtlich, dass die Zinsen noch eine gewisse Zeit auf tiefem Niveau verbleiben. Der Verkehrswert aller Liegenschaften hat auf Grund aktualisierter Schätzungen weiter zugenommen. Voraussichtlich im 2010 wird der Wert erstmals über 60 Mio. steigen.

Nebenkosten

Dank günstigerer Heizöl-Einkaufspreise war die Nebenkostenabrechnung 2008/2009 deutlich günstiger als die Vorjahresrechnung. Auch für die Periode 2009/2010 rechnen wir wieder damit, dass Ihre Akontozahlungen ausreichen und keine weiteren Zahlungen nötig sind. Der Wasserverbrauch ging gegenüber dem Vorjahr weiter zurück, was wir einerseits auf den kühleren Sommer, andererseits aber auch auf den erstmalig ganzjährigen Einfluss der Wassersparsets zurückführen. In der neu sanierten Siedlung «Sömmerli 2» werden in jeder Wohnung Wasserzähler montiert. Auf das Datum der Nebenkostenabrechnung hin wird der Wasserverbrauch individuell abgelesen und verrechnet. Damit kommen wir der verursachergerechten Nebenkostenverrechnung ein Stück näher.

Budget

Der Vorstand hat das Budget den finanziellen Möglichkeiten angepasst. Wir planen einen Bezug aus den Erneuerungsreserven von CHF 925 000. Die Abrechnung der ersten Bauetappe Sanierung «Sömmerli 2» hat uns bestätigt, dass der Kostenrahmen eingehalten werden kann. Das Bauprojekt «Sömmerli 1» wird in einer separaten Rechnung geführt.

Geschätzte Genossenschafterinnen, geschätzte Genossenschafter

Die BAWO ist auf Kurs. Wichtige Sanierungsarbeiten sind aufgegleist, unser Neubauprojekt scheint trotz grosser Verzögerung realisierungsbereit. Auch in diesen wirtschaftlich unsicheren Zeiten können wir es uns leisten, den eingeschlagenen Pfad zu gehen. Sie unterstützen uns dabei, dafür bedanke ich mich.



Martin Hersche, Kassier

BILANZ

Aktiven

	2009 in CHF	2008 in CHF
Flüssige Mittel	75 097.02	85 863.21
Sparkonti	12 790.15	8 217.50
Wertschriften	0.00	0.00
Forderungen	1 030.32	2 190.18
Heizölvorrat	261 543.80	202 774.20
Aktive Rechnungsabgrenzung	1 480.95	1 725.00
Umlaufvermögen	351 942.24	300 770.09
Liegenschaften	39 432 750.00	39 432 750.00
Baukonto «Sömmerli I»	378 208.20	141 091.95
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	39 810 959.20	39 573 842.95
Bilanzsumme	40 162 901.44	39 874 613.04

Passiven

	2009 in CHF	2008 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	97 167.15	31 438.50
Mieterverrechnungskonto	258 259.65	212 343.05
Übrige Kreditoren	456 554.60	400 077.95
Kreditoren	811 981.40	643 859.50
Darlehen	6 014 000.00	6 188 550.00
1. Hypotheken	19 465 000.00	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	26 760 000.00	25 760 000.00
Erneuerungsfonds	975 000.00	1 660 000.00
Passive Rechnungsabgr.	45 192.55	51 825.80
Fremdkapital	34 606 173.95	34 304 235.30
Amortisationskonto	4 017 000.00	4 017 000.00
Anteilscheinkapital	1 143 600.00	1 159 600.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
Übrige Reserven	1 002 215.55	1 002 215.55
Gewinnvortrag per 1.1.2009	3 562.19	2 804.18
Gewinn Geschäftsjahr	2 349.75	758.01
Eigenkapital	1 539 727.49	1 553 377.74
Bilanzsumme	40 162 901.44	39 874 613.04

ERFOLGSRECHNUNG

Aufwand

	Budget 2009 in CHF	Abw.	2009 in CHF	2008 in CHF
Hypothekarzinsen			829 179.40	892 255.15
Darlehenszinsen			108 346.20	182 162.30
Kapitalzinsen	1 000 000.00	-6,2%	937 525.60	1 074 417.45
Steuern und Beiträge	64 000.00	-9,8%	57 702.30	61 650.50
Versicherungsprämien	80 000.00	-0,0%	79 983.55	77 981.85
Mieterwechsel			542 431.15	383 774.35
Unterhalt			804 985.95	950 728.50
Sanierungen			2 128 441.30	1 575 183.55
Einlage / Bezug Erneuerungsfonds			-685 000.00	-290 000.00
Unterhalt und Reparaturen	2 714 000.00	2,8%	2 790 858.40	2 619 686.40
Abgaben und Gebühren	371 000.00	-6,0%	348 714.70	356 396.35
Personalaufwand Verwaltung			53 671.95	55 932.85
Entschädigung Vorstand			61 527.60	56 274.40
Entschädigung Kontrollstelle			4 493.45	6 280.00
Sachaufwand			77 487.55	71 578.72
Verwaltungsaufwand	204 000.00	-3,3%	197 180.55	190 065.97
Neutraler Aufwand	12 000.00	-72,8%	3 258.92	9 520.60
Abschreibungen	0.00		0.00	0.00
Total Aufwand	4 445 000.00	-0,7%	4 415 224.02	4 389 719.12
Gewinn			2 349.75	758.01
Total			4 417 573.77	4 390 477.13

Ertrag

	Budget 2009 in CHF	Abw.	2009 in CHF	2008 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 000 000.00	-0,4%	3 982 397.55	3 939 430.85
NK-Pauschalen	430 000.00	-3,1%	416 638.15	428 067.70
Beiträge	12 000.00	0,3%	12 040.15	12 346.75
Neutraler Ertrag	3 000.00	17,7%	3 532.22	7 981.22
Ausserordentlicher Ertrag			2 965.70	2 650.61
Total Ertrag	4 445 000.00	-0,6%	4 417 573.77	4 390 477.13
Gewinnermittlung				
Ertrag			4 417 573.77	
Aufwand			-4 415 224.02	
Reingewinn			2 349.75	
Gewinnverteilung				
Reingewinn			2 349.75	
Gewinnvortrag			3 562.19	
Zuweisung gesetzlicher Reserven			0.00	
Gewinnvortrag neu			5 911.94	

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der BAWO Bau-und Wohngenossenschaft St.Gallen für das am 31.Dezember 2009 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 2010



Sandro D'Antuono
zugelassener Revisionsexperte

Bericht der internen Revision

Nach den Gesetzesänderungen im Bezug auf die Notwendigkeit einer externen Revision wurden wir vom Vorstand als interne Revision mit der neuen Aufgabe betraut, die bei der BAWO häufig vorkommenden Abläufe zu erfassen und als Prozessbeschreibung zu dokumentieren sowie mögliche Risiken aufzuzeigen.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2009 haben wir die Hauptprozesse «Neuvermietung» und «Beendigung Mietverhältnis» überprüft und dokumentiert. Jedes Jahr werden wir weitere Prozesse hinzunehmen. Unser Ziel besteht darin, dass alle Vorstandsmitglieder und Siedlungsverantwortlichen die Prozesse gleich durchführen und somit eine nachhaltige Qualität erreicht wird. Ebenfalls haben wir die Verantwortlichen festgehalten und die für den

Prozessschritt relevanten Dokumente benannt. Dies erleichtert auch den Einstieg für Neueintritte in BAWO-Funktionen.

St.Gallen, 20. Januar 2010

Die internen Revisoren



André Lindner



Per Thorsell

Beispiel

Prozessbeschreibung "Neuvermietung"				BAWO Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen
Prozessschritt	Beschreibung	Verantwortlicher	Dokumente	Bemerkung
1	Abklärung Renovationsbedarf	Siedlungsverantwortlicher		
2	Abklärung neue Mietkonditionen fürs Mietobjekt	Präsident/Kassier		
3	Abklärung Mietinteressenten	Präsident/Siedlungsverantwortlicher	Warteliste	
4	Ausschreibung des freien Mietobjekts	Präsident	Immodream mit Link auf BAWO Homepage	
5	Termin für Wohnungsbesichtigung vereinbaren	Siedlungsverantwortlicher/Mietinteressent		
6	Interessenbekundung durch Neumieter	Präsident/Siedlungsverantwortlicher/Mietinteressent	Anmeldeformular	
7	Vergabeentscheid	Präsident/Siedlungsverantwortlicher		Sonderfälle werden speziell entschieden
8	Absage aller anderen externen Interessenten	Präsident		
9	Bestätigung für Neumieter	Präsident	Vermietungsbestätigung	E-Mail an Siedlungsverantwortlicher, Kassier, Buchhalter
10	Ausgeschriebenes Mietobjekt wieder aus Immodream und BAWO Homepage entfernen.			
11	Prüfung und Bestätigung Zahlungseingang für Wohnungs- und Genossenschaftsanteil sowie an Präsident	Kassier		Rückfrage nach 2 Wochen
12	Mietvertrag erstellen und dem Neumieter im Doppel verschickt	Präsident	Mietvertrag, Vermietungsreglement, Darlehnskassenreglement, Statuten	
13	Gegenzeichnung des retournierten unterschriebenen Mietvertrags	Präsident	Mietvertrag	
14	Weiterleitung des neuen Mieterdossiers an Kassier	Präsident	Mietdossiers (alle bisher angefallenen Dokumente)	
15	Systemmässige Erfassung der Neumieterdaten inklusive Komponenten (Finanzielle Mietzinsanteile)	Kassier	Mieterkonto im System	
16	Eröffnen eines Anteilscheinkonto für alle neuen Genossenschafter	Kassier	Persönliche Anteilscheinkonto im System	
17	Vollständige Mieterunterlagen an Mieter verschicken	Kassier	Mietvertrag, allgemeine Bestimmungen, Bestätigung Anteilschein, Einzahlungsscheine, Mitgliederkarte	
18	Termin für Wohnungsübergabe mit Neumieter vereinbaren	Siedlungsverantwortliche		
19	Wohnungsübergabe mit Neumieter und Wohnungsabnahmeprotokoll erstellen und unterzeichnen	Siedlungsverantwortliche	Wohnungsabnahmeprotokoll	
20	Meldekarte Abonenntenwechsel St. Galler Stadtwerke mit alten und neuen Mieterdaten versenden	Kassier	Meldekarte St. Galler Stadtwerke	
21	Unterzeichnetes Wohnungsabnahmeprotokoll in Mietdossier ablegen	Siedlungsverantwortliche		

ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2009

	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 1+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

WAHLEN 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

Ersatzwahl interne Revisionsstelle

Dr. Peder Mathias Greve

BUDGET

		2010
		in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	950 000
	Steuern und Beiträge	65 000
	Versicherungsprämien	59 000
	Unterhalt Reparaturen	1 581 000
	Sanierungen «Sömmerli 2», Sanierung Heizung «Sömmerli 1»	2 132 000
	Abgaben und Gebühren	356 000
	Verwaltungsaufwand	204 000
	Abschreibungen	0
	Bezug aus Erneuerungsfonds	-925 000
	Neutraler Aufwand	12 000
	Total	4 434 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-3 960 000
	NK-Pauschalen	-459 000
	Beiträge	-12 000
	Neutraler Ertrag	-3 000
	Total	-4 434 000
Ausserord. Aufw. / Ertr.	Ausserordentlicher Aufwand Ertrag	0
Gewinn / Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2009 in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	2 350
	Amortisationen	0
	Bezug Erneuerungsfonds	- 685 000
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	- 682 650
	Zunahme Hypotheken	1 000 000
	Zunahme verzinsliche Darlehen	139 450
	Zunahme Anteilscheinkapital	93 800
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	1 233 250
	Total Mittelherkunft	550 600
	Mittelverwendung	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)
Mittelverwendung im Investitionsbereich		- 237 116
Hypotheken, Rückzahlungen		
Abnahme verzinsliche Darlehen		- 314 000
Abnahme Anteilscheinkapital		- 109 800
Mittelverwendung im Finanzierungsbereich		- 423 800
Veränderung Nettoumlaufvermögen	- 110 316	
Veränderung Nettoumlaufvermögen	Flüssige Mittel / Wertschriften	- 6 193
	Forderungen	- 1 160
	Vorräte	58 770
	Aktive Rechnungsabgrenzung	- 244
	Veränderung Umlaufvermögen	51 173
	Kreditoren	- 168 122
	Rückstellungen	
	Passive Rechnungsabgrenzung	6 633
	Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	- 161 489
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	- 110 316

AUSWEIS DER FONDS UND DES AMORTISATIONSKONTOS

		2009 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2009	178 160.05
	Wassereinkauf bei SGSW 2009	– 117 486.70
	Abwassergebühren Stadt 2009	– 63 739.05
	Saldo 2009 (Reserveauflösung)	– 3 065.70
	Reservebestand Vorjahr	147 120.55
	Reservebestand per 31.12.2009	144 054.85
Amortisationskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand am 31.12.2008	4 017 000.00
	Abschreibungen 2009	0.00
	Bestand am 31.12.2009	4 017 000.00
Erneuerungsfonds	Bestand am 31.12.2008	1 660 000.00
	Bezug 2009	– 685 000.00
	Bestand am 31.12.2009	975 000.00
Gesetzliche Reserve	Bestand am 31.12.2008	290 000.00
	Zuweisung 2009	0.00
	Bestand am 31.12.2009	290 000.00
Übrige Reserve	Bestand am 31.12.2008	100 215.55
	Zuweisung 2009	0.00
	Bestand am 31.12.2009	100 215.55

VERGLEICHSZAHLEN

Erfolgsrechnung

	2009 in CHF	2008 in CHF	2007 in CHF	2006 in CHF
Ertrag				
Mietzinseinnahmen	3 982 398	3 939 431	3 828 220	3 798 553
Nebenkosten-Pauschalen	416 638	428 068	407 093	416 232
Beiträge	12 040	12 347	11 878	11 841
	4 411 076	4 379 846	4 247 191	4 226 626
Aufwand				
Finanzaufwand	– 937 526	– 1 074 417	– 1 071 669	– 1 045 447
Aktivzinsen / Wertschriftenerträge / ausserord. Erträge	6 498	10 632	6 651	100 900
	3 480 048	3 316 061	3 242 037	3 282 079
Unterhalt aus Mieterwechsel	– 542 431	– 383 774	– 471 868	– 309 397
Allgemeiner Unterhalt	– 804 986	– 950 729	– 658 351	– 582 220
Sanierungen	– 2 128 441	– 1 575 184	– 1 243 589	– 15 188
Einlage / Bezug (+) Erneuerungsfonds	685 000	290 000	– 185 000	– 1 675 000
Abgaben und Gebühren	– 348 715	– 356 396	– 353 632	– 381 504
Steuern	– 57 702	– 61 651	– 66 723	– 57 836
Versicherungsprämien	– 79 984	– 77 982	– 74 992	– 71 554
Verwaltungsaufwand	– 197 180	– 190 066	– 180 644	– 184 292
Neutraler Aufwand	– 3 259	– 9 521	– 5 969	– 3 833
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäude				
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude	0	0	0	0
Ausserordentlicher Aufwand				
Betriebserfolg	2 350	758	1 269	1 255

Bilanz

	2009 in CHF	2008 in CHF	2007 in CHF	2006 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	351 942	300 770	700 363	1 200 810
Anlagevermögen	39 810 959	39 573 843	39 432 751	39 432 751
	40 162 901	39 874 613	40 133 114	40 633 561
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen)	27 617 174	26 455 685	26 560 144	29 300 711
Verzinsliche Darlehen	6 014 000	6 188 550	6 053 550	5 999 100
Amortisationskonto	4 017 000	4 017 000	4 017 000	4 017 000
Erneuerungsfonds	975 000	1 660 000	1 950 000	1 675 000
Eigenkapital	1 539 727	1 553 378	1 552 420	1 316 750
	40 162 901	39 874 613	40 133 114	42 308 561
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	59 049 000	57 438 000	57 001 000	57 001 000
Buchwert der Liegenschaften	35 415 750	35 415 750	35 415 750	35 415 750
Hypotheken	26 760 000	25 760 000	25 760 000	26 985 000
Verzinsliche Darlehen	6 014 000	6 188 550	6 053 550	5 999 100
Hypothek. Belastung inkl. verz. Darlehen	32 774 000	31 948 550	31 813 550	32 984 100
Belastung in % der amtlichen Schätzung	55,5%	55,6%	55,8%	57,9%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	60,0%	61,7%	62,1%	62,1%

WOHNUNGSTABELLE

	Anzahl Häuser	1½-Zimmer-Wohnung	2-Zimmer-Wohnung	2½-Zimmer-Wohnung	3-Zimmer-Wohnung	3½-Zimmer-Wohnung	4-Zimmer-Wohnung	4½-Zimmer-Wohnung	5-Zimmer-Wohnung	5½-Zimmer-Wohnung	Total Wohnungen	4-Zimmer EFH	4½-Zimmer EFH	7½-Zimmer EFH	Total Einfamilienhäuser	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
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		
– Iltisstrasse	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																				
	6		4		20		20				44					48	9	2		59
– Zwyszigstrasse	1	18	1	11		9					39									
	86	39	18	18	69	45	105	71	25	21	411	3	12	1	16	149	54	7	1	211

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

	Anzahl Objekte	Erstellungskosten in CHF	Schätzungs- jahr	amtlicher Verkehrswert in CHF	Gebäudevers. Summe in CHF
BAWO Ost	30	2 112 850	03 / 04 / 09	3 816 000	7 554 500
– Lukasstrasse					
– Lindenstrasse					
– Kesselhaldenstrasse					
Birnbäumen	30	1 665 000	2006	4 880 000	6 466 500
– Birnbäumenstrasse					
Bruggwald	43	1 749 100	06 / 08 / 09	4 471 000	7 567 900
– 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	2009	6 180 000	9 867 000
– Fuchsenstrasse					
– Ittisstrasse					
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	2009	7 300 000	11 093 200
– Zwyszigstrasse		*)			
Sömmerli 3	39		2009	4 110 000	6 233 000
– Zwyszigstrasse					
		39 432 750		59 049 000	94 431 200

*) Erstellungskosten inkl. «Sömmerli 3»

