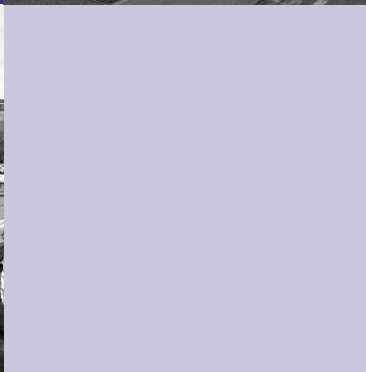
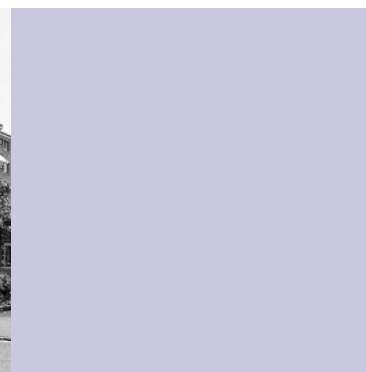
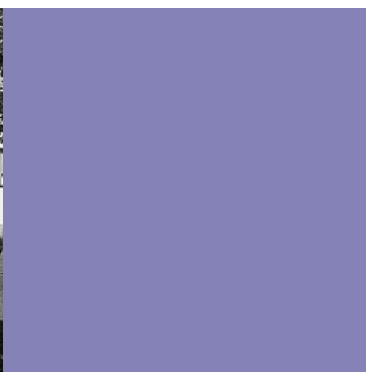




Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

www.bawosg.ch

JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2010



KONTAKT

Homepage

www.bawosg.ch

Präsident

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

Telefon: 071 222 29 29
Fax: 071 222 29 30
E-Mail: info@bawosg.ch

Kassier

Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO
Martin Hersche
Betriebswirtschafter HF
Buchhalter mit eidg. Fachausweis
Gehrenacker 7
9030 Abtwil

Telefon: 071 278 87 68
E-Mail: bawo@bluemail.ch

INHALTSVERZEICHNIS

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG

Vorwort des Präsidenten	2
Einladung zur 83. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll 82. Generalversammlung	5
Bericht des Vorstandes	8
Bericht des Kassiers	15
Bilanz	18
Erfolgsrechnung	20
Berichte der Kontrollstellen	22
Organe und Funktionsträger / Wahlen	24
Budget	26

ANHÄNGE

Mittelflussrechnung	27
Zusatzinformationen zur Jahresrechnung	28
Vergleichszahlen Erfolgsrechnung	29
Vergleichszahlen Bilanz	30
Wohnungstabelle	31
Liegenschaftenverzeichnis	32

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Verdichtung nach innen

Erst im Rückblick wird man sich bewusst, wie viele bewegende Momente das Jahr 2010 gebracht hat: Mit sechs goldenen Medaillen stellen die Schweizer an der Olympiade in Vancouver einen neuen Rekord auf. Der Vulkanausbruch von Eyja-Fjalla legt grosse Teile des Flug- und Geschäftsverkehrs lahm. Die Schweiz besiegt an der Fussball-WM in Südafrika den späteren Weltmeister Spanien. Griechenland und weitere Länder fordern die EU und den Euro. In Dubai wird der Burj Chalifa eröffnet, das mit 828 Metern höchste Gebäude der Welt, und am 15. Oktober erfolgt der Durchschlag am Gotthard, woraus mit 57km der längste Eisenbahntunnel auf diesem Planeten entstehen soll.

Auch bei der BAWO gab es einen historischen Moment zu verzeichnen – wenn auch in etwas kleineren Dimensionen. Am Montag, 14. Juni 2010, erfolgte der Spatenstich für unseren Neubau im Sömmerli. Dieser ist für die BAWO aus vielerlei Gründen denkwürdig:

- Die BAWO baut nach 38 Jahren das erste Mal neu. Die Bauten tragen damit zu einem besseren Mix unseres Immobilien-Portefeuilles bei.
- Die Gebäude erfüllen mit hochwärmedämmender Hülle, Beheizung über Fernwärme und Solaranlage sowie kontrollierter Lüftung die Anforderungen an ein MINERGIE-Haus. Das führt zu deutlichen Einsparungen im Energieverbrauch und besserer Werthaltigkeit.
- Besonderer Wert wurde auf die Alters- und Behindertengerechtigkeit der Häuser gelegt: Die Wohnungen erfüllen die Anforderungen der Procap weitgehend und tragen so zu einer Komfortverbesserung auch für ältere oder behinderte Bewohnerinnen und Bewohner bei.
- In der Tiefgarage werden 48 Abstellplätze erstellt, um zur Entschärfung der Parkplatznot im Sömmerliquartier beizutragen.

Im Januar 2011 haben Bund, Kantone und Gemeinden den Entwurf zum «Raumkonzept Schweiz» vorgestellt. Es zeigt auf, welchen Weg wir einschlagen müssen, um auch künftigen Generationen eine lebenswerte Schweiz hinterlassen zu können.

Die «Verdichtung nach innen» gilt dabei als Königsweg: Bodenknappheit, der laufend steigende Bedarf an Wohnfläche und der Trend bei der älteren Bevölkerung zur Rückkehr in Zentren wird zu einer höheren Nachfrage nach Wohnraum in Städten führen. Der BAWO-Neubau trägt dem verdichteten Bauen ebenfalls Rechnung: Auf einer Parzellengrösse von rund 4500m² standen bisher 12 Wohnungen mit total rund 1000m² Wohnfläche und null Parkplätzen. Neu werden es 22 Wohnungen mit total 2300m² Wohnfläche und 57 Parkplätzen sein. Trotzdem bleibt aber natürlich auch Raum für Grünfläche, Grill- und Spielplatz.

2011 ist Wahljahr – nicht nur in Bundesbern, sondern auch bei der BAWO. Das gesamte Leitungsteam ist bereit, sich weiter für die BAWO zu engagieren: Den Weg der Erneuerung weiter zu bauen, Strukturen und Prozesse weiter zu optimieren oder anders gesagt: Die «Verdichtung nach innen» zu komplettieren! Wir freuen uns, wenn Sie uns dabei unterstützen.



Daniel Trochsler, Präsident

EINLADUNG ZUR GV

Sehr geehrte Genossenschafterin, sehr geehrter Genossenschafter

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

83. ordentlichen Generalversammlung

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

Datum: Freitag, 29. April 2011

Zeit: 19.30 Uhr Versammlung, anschliessend Nachtessen

- Traktanden:
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers
 3. Protokoll der 82. Generalversammlung vom 30. April 2010
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 82. GV zu genehmigen.
 4. Jahresbericht des Vorstands
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2010 zu genehmigen.
 5. Jahresrechnung 2010
 6. Bericht der Revisionsstelle
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2010 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
 7. Wahlen:
 - 7.1 Vorstand, Erneuerungswahlen
Der Vorstand beantragt
 - a) Daniel Trochsler als Präsident,
 - b) Martin Hersche als Kassier und Vizepräsident,
 - c) Gion Berini, Marianne Berini, Hermann Bösch, Danilo Coka, Helen Germand und Verena Tellenbach für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren wieder zu wählen.
 - 7.2 Vorstand, Ersatzwahl
Der Vorstand beantragt, Manuela Bruderer, Siedlungsverantwortliche Fuchsenhalde, für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren neu zu wählen.
 - 7.3 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 wieder zu wählen.
 8. Anträge
Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.
 9. Allgemeine Umfrage
Rednerinnen und Redner geben ihre Voten bitte am Mikrofon ab.

Bitte beachten Sie, dass Ihr roter 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.

Wer bevollmächtigt wird, bringt das Vollmachtsformular (zu beziehen unter www.bawosg.ch > Statuten \ Berichte oder bei der Verwaltung) und den Mitglieder-Ausweis mit.

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

Bau- und Wohngemeinschaft St.Gallen BAWO

Der Vorstand

PROTOKOLL DER 82. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Protokoll der 82. ordentlichen Generalversammlung vom 30. April 2010, 19.30 Uhr, im Restaurant Adler, grosser Saal, St. Georgen

Begrüssung

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 82. Generalversammlung der BAWO. Gemäss den Präsenzlisten sind 172 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 5 Gäste anwesend, welche 172 Stimmen vertreten. Das absolute Mehr beträgt somit 87 Stimmen. Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht.

Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers

Es werden folgende Stimmenzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

1. Reihe: Herr Kürsteiner
2. Reihe: Herr Rusch
3. Reihe: Herr Oertle
4. Reihe: Herr Schai
5. Reihe: Frau Brülisauer

Als Protokollführerin wird Susanne Wick vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

Protokoll der 81. Generalversammlung vom 24. April 2009

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 81. GV zu genehmigen. Es werden keine Anmerkungen zum Protokoll der 81. GV gemacht. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

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

Jahresbericht des Vorstands

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2009 zu genehmigen.

Daniel Trochsler gibt dazu nochmals mündliche Erläuterungen ab, unterlegt mit Leinwand-Projektio-

nen. Insbesondere geht er auf die folgenden Schwerpunkte ein:

1. Förderung des Genossenschaftsgedankens; Daniel Trochsler bedankt sich bei allen, die mit ihrer Anwesenheit Interesse an der Entwicklung der BAWO zeigen. Die Genossenschaft arbeitet nicht gewinnorientiert. Sie setzt die Erträge ein, um laufende Kosten und Investitionen zu finanzieren. Der Präsident wünscht weiterhin Solidarität und gute Nachbarschaft.

2. Abgeschlossene Renovationsprojekte:

Bruggwald: Neu-Isolation sämtlicher Estriche

Domänen: Ersatz der Haustüren

Rappenstein: Erneuerung Treppenaufgang

34/36/38

Rappenstein: Sanierung Tiefgaragen-Vordach

3. Laufende Projekte:

■ Sömmerli I: Für das Neubauprojekt liegt noch eine Einsprache vor. Mit einer hoffentlichen Einigung steht dem Baubeginn im Sommer 2010 nichts mehr im Wege. Trotz der Verzögerung ist der BAWO kein Verlust entstanden (Mietzinseinnahmen durch Zwischenvermietung, keine Unterhaltskosten). Die Siedlung mit 20 neuen Wohnungen wird nach Plan in 2 Jahren fertig gestellt sein.

■ Sömmerli II: Renovation der Küchen, Bäder und Leitungen in 2 Etappen. 1. Etappe bereits erfolgreich abgeschlossen, 2. Etappe bis Mai 2010.

4. Nächste Projekte 2010–2011

■ Sömmerli I: Ersatz Heizsysteme

■ Sömmerli III: Innensanierung und Erneuerung der Küchen und Bäder

5. Projekte in Planung 2011–2013

■ BAWO Ost: Gebäude-Isolation und Vergrösserung der Balkone

■ Bruggwald: Gebäude-Isolation, Innensanierung und Vergrösserung der Balkone

PROTOKOLL DER 82. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

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 Präsident und dem Vorstand.

Jahresrechnung 2009

■ Ausgangslage

Das Jahr 2009 wurde auf Grund der wirtschaftlichen Unsicherheiten kritisch erwartet. Die globale Unsicherheit ist noch da, die Zinsen sind historisch tief und die BAWO steht vor dem Baubeginn zur Erneuerung der Siedlung «Sömmerli I». Das Sanierungs-Projekt «Sömmerli II» wird im budgetierten Kostenrahmen abgeschlossen.

Der Vorstand hat beschlossen die Mietzinsen an den tieferen Referenzzinssatz anzupassen und damit die tieferen Zinskosten an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter weiter zu geben. Die BAWO bietet Wohnraum zu einem ausgesprochen guten Preis-/Leistungsverhältnis. Knappe finanzielle Mittel sind eine Verpflichtung, mit dem Geld haushälterisch und wohlüberlegt umzugehen. Daher kann mancher Wunsch nicht sofort erfüllt werden. Der BAWO geht es gut. Die jahrelange umsichtige Geschäftsführung führt zu Konstanz und Berechenbarkeit. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für die Mieter und die Geldgeber.

Die Erwartung, 1 Million Genossenschaftsgelder für den Neubau zu sammeln, wurde leider nicht erfüllt. Es mussten CHF 314 000 ausgezahlt werden. Dem gegenüber steht ein Eingang von CHF 139 000. Das bedeutet netto einen Rückgang von CHF 174 550. Martin Hersche fordert die Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf, ein Darlehenskassenkonto der BAWO zu eröffnen. Das Darlehenskassenkonto ist kostenlos, hat einen Zins von aktuell 1,75% und ist auf 3 Monate kündbar. Als Sicherheit werden die Immobilien und die regelmässigen Mieterträge geboten.

Für den Neubau werden rund 12 Mio. CHF benötigt. 10% durch die BAWO zu finanzieren wäre erfreulich. Er bedankt sich bei allen, die sich dazu entschlossen, Geld auf das Konto einzuzahlen.

Geschäftsabschluss 2009

Die BAWO legt Wert darauf, die Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten ohne bedeutende zusätzliche Fremdmittel zu finanzieren. Die letztjährigen Arbeiten im Umfang von CHF 3,5 Mio. wurden mit CHF 685 000 aus dem Reservefonds sowie aus den laufenden Mietzinseinnahmen finanziert. Die Jahresrechnung 2010 zeigt ein solides Bild. Einnahmen und Ausgaben halten sich die Waage. Der Rückgang der Zinskosten fällt positiv auf.

Budget

Ein Bezug aus dem Erneuerungsfonds ist geplant. Er wird nach diesem Bezug aufgebraucht sein. Das schränkt in den Folgejahren den Handlungsspielraum für Sanierungen etwas ein. Die Innensanierung der Liegenschaft «Sömmerli III» ist für Anfang 2011 vorgesehen. Der Vorstand erwartet für das Jahr 2010 ein ausgeglichenes Ergebnis.

Martin Hersche bedankt sich beim Präsidenten Daniel Trochsler für seinen grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit. Ebenso bedankt er sich beim gesamten Vorstand für die hervorragende Arbeit, bei Elmar Mayer und Tamara Hersche für den Einsatz bei der Buchhaltung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Daniel Trochsler, Cristina D'Ario, Monika Vieli und Daniel Täschler für die Erledigung von administrativen Arbeiten im Auftrag der BAWO. Daniel Trochsler bedankt sich beim Kassier, stetig gute Zahlen zu präsentieren sowie für seinen ausserordentlichen Einsatz.

Bericht der Revisionsstelle

Daniel Trochsler begrüsst Herrn Sandro D'Antuono als Vertreter der externen Revisionsstelle Dareva AG, St.Gallen, der kurz über seine Tätigkeiten informiert. Sandro D'Antuono verliest den Revisionsbericht.

PROTOKOLL DER 82. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Die Revisionsstelle beantragt:

- die Jahresrechnung 2009 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmen den Anträgen ohne Gegenstimme zu.

Wahlen

Der ganze Vorstand stellt sich weiterhin zur Verfügung. Daniel Trochsler bedankt sich für die gute Zusammenarbeit.

- 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 einem Jahr zu wählen. Herr Dr. oec. HSG Greve, der Per Thorsell ersetzt, ist heute leider verhindert und wird daher kurz von Daniel Trochsler vorgestellt.

Dem Antrag wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

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

Baukredit «Sömmerli III»

Der Vorstand beantragt, dem Kredit von CHF 3,0 Mio (+/- 10%) für die Realisierung des Umbauvorhabens «Sömmerli III» zuzustimmen.

Der Vorstand möchte die Nasszellen und die Küchen erneuern. Die vorhandene Heizung soll durch Fernwärme ersetzt werden. Die Leitungen, Lüftungssysteme und Türen werden ebenfalls ersetzt. Neue Bodenbeläge, Malerarbeiten, die Neugestaltung Eingangsbereich sowie individuelle Renovationen sind geplant.

Geplante Finanzierung:

- Bezug Erneuerungsfonds und Erhöhung der Hypotheken
- Amortisation über Mietzinserhöhung von maximal CHF 250.– pro Monat und Wohnung.

Voraussichtlicher Ausführungstermin: Mitte Februar bis Anfang Juni 2011.

Sämtliche Stimmberechtigte stimmen diesem Antrag zu.

Erhöhung Jahresbeitrag

Der Vorstand beantragt, der Erhöhung des Jahresbeitrages von CHF 2.– auf CHF 4.– per Datum der nächsten allgemeinen Mietzinsänderung zuzustimmen.

Diesem Antrag wird mit zwei Gegenstimmen zugestimmt.

Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

Allgemeine Umfrage

Rednerinnen und Redner werden gebeten, ihre Voten am Mikrophon abzugeben. Es gibt keine Voten.

Daniel Trochsler bittet Oskar Bischof nach vorne und bedankt sich bei ihm für seine 34-jährige Tätigkeit als Hauswart im «Sömmerli». Er bittet Herr und Frau Eberle nach vorne: Sie wohnen seit 1947 bei der BAWO! Herr und Frau Leuenberger, Frau Trottmann, Herr und Frau Lauper und Frau Maager werden ebenfalls nach vorne gebeten. Sie wohnen seit 50 Jahren und mehr bei der BAWO. Daniel Trochsler bedankt sich unter grossem Applaus mit einem Blumenstrauss und Wein für die ausserordentliche Treue.

Mit dem Dank für die Teilnahme schliesst der Präsident die 82. ordentliche Generalversammlung. Es folgt ein Nachtessen mit Dessert, offeriert von der BAWO.

Schluss der Sitzung: 21.00 Uhr

Protokoll: Susanne Wick
Präsident: Daniel Trochsler
30. April 2010

BERICHT DES VORSTANDES

I. Organisation

I.1 Vorstand

Im Jahr 2010 tagte der Vorstand an 8 ordentlichen Sitzungen. Die Traktandenliste ist jeweils nach einem vorgegebenen Raster strukturiert: Neben dem Austausch von Informationen aus den Siedlungen werden Themen wie Mietwesen, Finanzen sowie laufende und geplante Projekte behandelt. Spezielle Projektgruppen, in der Regel zusammengesetzt aus Präsident, Kassier und Siedlungsverantwortlichem, begleiten grössere Vorhaben wie derzeit die Innensa-



nierung der Liegenschaft «Sömmerli 3» und den Neubau «Sömmerli 1».

Anfang 2011 durften Vorstandsmitglieder, Siedlungsverantwortliche und Verwaltung einen Ausflug geniessen. Verena und Urs Tellenbach führten uns ins Appenzellerland. Die Teilnehmenden zeigten sich dabei von der süssen und der musikalischen Seite: Neben Biber-Backen stand die Aufführung eines Rugguserlis auf dem Programm.

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. Unser Präsident, Daniel Trochsler, ist seit 2009 Ersatzdelegierter der Sektion Ostschweiz. An den Sitzungen, Versammlungen und Tagungen wurden Themen behandelt wie «alters- und behindertengerechtes Bauen» oder «staatliche Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus».

I.3 Interne und externe Revision

Die Revision des jeweiligen Geschäftsjahres wird 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

Mitten an einem sonnigen Frühsommertag traf uns die Hiobsbotschaft vom Unfalltod Urs Bruderers. Urs ist von der Generalversammlung am 25. April 2008 als Siedlungsvorstand «Fuchshalde» gewählt worden.

Er hat seine Aufgabe mit Freude und Stolz ausgeübt, und die gute Betreuung «seiner» Mieterinnen und Mieter war ihm ein besonderes Anliegen. Wir vermissen Urs sehr und werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren. Ein besonderer Dank geht an dieser Stelle an seine Ehefrau Manuela, die sich bereit erklärt hat, die Aufgaben weiterzuführen.

Josef Sutter, Vorstandsmitglied und Siedlungsverantwortlicher «BAWO Ost», hat sich entschieden, langsam etwas kürzer zu treten und daher aus dem Vorstand zu demissionieren. Er wurde am 18. Mai 2000 in den Vorstand gewählt und hat seine Aufgaben immer pflichtbewusst wahrgenommen. Es freut uns daher, dass sich Sepp Sutter bereit erklärt hat, seiner «BAWO Ost» voraussichtlich etwa zwei Jahre als Siedlungsverantwortlicher erhalten zu bleiben. Vielen Dank, Sepp, für dein bisheriges und zukünftiges Engagement!

1.5 Mitglieder

In der Zeit vom 01.01.10 bis 31.12.10 mussten wir von folgenden Genossenschafts-Mitgliedern oder Angehörigen Abschied nehmen:

- Bruderer Urs, Fuchshalde
- Dörig Paula, BAWO Ost
- Enz Xaver, Sömmerli 3
- Fauser Hermann, Domänen
- Klaus Max, Sömmerli 2
- Merten Joseph, Rappenstein 2
- Tobler Klara, Rappenstein 1
- Zünd Irène, Rappenstein 2

Per 31.12.10 waren 451 Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme von 4 Personen (2009: -3).

2. Kommunikation

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



BAWO
Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen

Wohnen mit BAWO

Herzlich willkommen bei der Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO - der mit Gründungsjahr 1929 ältesten Wohnbaugenossenschaft auf dem Platze.

Seit jeher verfolgt die BAWO das Ziel, ihren Mitgliedern Wohnraum mit überdurchschnittlich gutem Preis-/Leistungsverhältnis zur Verfügung zu stellen. Dies wird vor allem erreicht durch

- den nicht gewinnstrebenden Charakter unserer Genossenschaft,
- eine nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften,
- eine schlanke, nebenamtlich geführte Verwaltung.

Im Laufe der Zeit ist die BAWO kontinuierlich gewachsen und verfügt derzeit in der Stadt St. Gallen über 11 Siedlungen mit rund 430 Wohnungen, welche von Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern bewohnt werden.

Wohnen in einer Genossenschaft bedeutet einerseits, einer Gemeinschaft anzugehören und deren Zweck und Ziele mitzutragen, andererseits aber auch, sich in der eigenen Wohnung wohl fühlen zu können. Ganz im Sinne unseres Mottos:
BAWO - gemeinsam leben, individuell wohnen!

Diese Website soll

- unseren geschätzten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern als Informationsplattform dienen,
- Mietinteressenten die BAWO-Siedlungen und die freien Wohnungen zeigen,
- weiteren interessierten Kreisen unsere Genossenschaft näher vorstellen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!

Daniel Trochsler
Präsident des Vorstandes

Freie Wohnungen
NEWS
21. Februar 2007
Neue Website online!
Es freut mich, dass wir Ihnen unsere brandneue, erweiterte Website präsentieren dürfen. Diese ist in vielen Stunden gemeinsam mit einem Spezialisten ...
«mehr»

Über unsere Website www.bawosg.ch können Sie sich laufend über Aktuelles zu Projekten, freien Mietobjekten etc. 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 2010 waren 33 (Vorjahr: 53) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Bei einem Bestand von 415 Wohneinheiten entspricht dies einer Mutationsquote von rund 8%.

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 Mietzins-erhöhung 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:

3.2.1 Bruggwald – neue Briefkastenanlage

Nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner sondern wahrscheinlich auch die Pöstler erfreuen sich an den neuen Briefkästen unserer Liegenschaften Bruggwald 20 und 22:



3.2.2 Fuchshalde – neuer Spielplatz

Sämtliche Liegenschaften der BAWO befinden sich auf Stadtgebiet. Dank ihrer Existenz seit 1929 verfügen alle Siedlungen über grosszügige Grünflächen. In unserer Siedlung «Fuchshalde» blieb daher genügend Platz, um im Sommer 2010 einen kleinen neuen Spielplatz einzurichten.



3.2.3 Rappenstein – Sanierung Tiefgarage

In der ersten Hälfte Juli wurde unsere 40-jährige Tiefgarage mit gut 40 Plätzen aufgefrischt. Reinigung mit Hochdruck, Beton-Flickarbeiten, Installation von

Not-/Beleuchtung und neuem Farbanstrich sorgen nun für einen helleren, freundlicheren Eindruck.



3.2.4 Sömmerli 2 – Innensanierung

Ende April 2010 durfte die zweite Etappe der Sanierungsarbeiten in den Liegenschaften Zwyszigstrasse 27–31 termingerecht abgeschlossen werden. Alle 44 Wohnungen im «Sömmerli 2» verfügen nun wieder über einen zeitgemässen Innenausbau. Die Baukosten betrugen CHF 3,3 Mio. und konnten damit um rund CHF 200'000.– unter dem GU-Vertrag mit Kostendach von CHF 3,5 Mio. gehalten werden.



Bauabrechnung Sömmerli 2

Projekthalt:	Innensanierung Küchen, Nasszellen, Leitungsersatz, Lüftung, Elektroanlagen
Projektpartner:	Renespa AG
Realisation:	Juli 2009 – Mai 2010
Projekt-Budget:	CHF 3 500 000.00
TU-Werkpreis:	CHF 3 479 147.10
Bauabrechnung:	CHF 3 284 895.05
Projektbegleitung BAWO (gem. Reglement):	CHF 24 600.00
Total Kosten:	CHF 3 309 495.05

3.2.5 Sömmerli 3 – Ersatz Heizung

Knapp vor dem frühen Winterereinbruch im Dezember 2010 konnte die Umstellung der Beheizung unseres Hochhauses an der Zwyszigstrasse 24 von Öl auf Fernwärme vollzogen werden. Ebenso wurden die Boiler ersetzt, was zu einer merklichen Verbesserung der Warmwasser-Verfügbarkeit geführt hat. Wie funktioniert dieses System? Wir alle produzieren Abfall, der im Kehrlichtheizkraftwerk St.Gallen verfeuert wird. Wärme entsteht. Über ein Leitungssystem wird diese derzeit rund 7000 Wohnungen im Westen der Stadt St.Gallen zur Verfügung gestellt. Das Bild zeigt unsere neue Anlage – links den Fernwärmeautomaten, rechts die beiden neuen Warmwasser-Boiler:



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

3.3.1 Birnbäumen – Ersatz Haustüren

Die Haustüren unserer Siedlung haben die Lebensdauer mehr als überschritten. Bei deren Ersatz wird besonders auch den heutigen Anforderungen hinsichtlich Isolation und Sicherheit Rechnung getragen.

3.3.2 Sömmerli I – Ersatzneubau Lilienstrasse 50, 52, 53 / St. Josefenstrasse 25 / Rosenfeldweg 24, 26

Der 10. Mai 2010 war ein Freudentag für die BAWO – über eine Medienmitteilung der Stadt St.Gallen wurde die Baubewilligung für unsere vier geplanten Mehrfamilienhäuser mit 22 Wohnungen und Tiefgarage kommuniziert:



Kurze Chronologie der weiteren Ereignisse:



■ Montag, 14. Juni 2010 – Beginn Abbruch Alt-liegenschaften



■ Juli 2010 – Aushubarbeiten



■ 16. August 2010 – Stellen des Krans und Beginn Hochbauarbeiten



■ Dezember 2010 – Wintereinbruch und Einstellung Bauarbeiten



■ ab 7. Januar 2011 – dank gutem Bauwetter verlaufen die Arbeiten wieder nach Plan

Nach ambitiösem Zeitplan dürfen wir ab Ende 2011 4 Mehrfamilienhäuser im Minergie-Standard mit Tiefgarage (48 Plätzen) und folgenden Wohnungen vermieten:

Wohnungstyp	Grösse in m ²
8 x 3 1/2-Zimmer	72/86/93
12 x 4 1/2-Zimmer	109
2 x 5 1/2- / 6 1/2-Zimmer	157

■ Die Wohnungen verfügen alle über einen Lift, sind alters- und behindertengerecht, und für ein Haus sind zudem Services vom benachbarten Altersheim Sömmerli geplant.

- Mietzinse inkl. Nebenkosten: ca. CHF 1600.– bis CHF 3600.–.
- Der Vermietungsprozess wird ab ca. Juni beginnen. Bestehende BAWO-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter haben ein Vormietrecht – informieren Sie sich bei der Verwaltung.

3.3.3 Sömmerli I – Ersatz Heizsysteme

Zur Erinnerung: Die Beheizung unserer Reihenhäuser Lilienstrasse 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42 sowie Rosenfeldweg 15, 17, 19, 21 erfolgte bisher über Ölöfen. Lediglich in den Häusern Rosenfeldweg 15 und 21 existierte ein Radiatorsystem, alle anderen Wohnungen wurden jeweils mit einem einzigen in der Stube liegenden Schalen-Ölbrenner.

Nach langwierigen Überlegungen und Abklärungen hat sich der Vorstand für folgende Lösung entschieden: Die Häuser Rosenfeldweg 15 und 21 konnten an das Fernwärme-Leitungssystem angeschlossen werden, welches im Zusammenhang mit der Sanierung des Schulhauses Feldli und unserem Neubau realisiert worden ist.

In den anderen Häusern wurde ein Heizsystem von Infracore installiert. Die dabei verwendeten Heizkörper werden zwar über Strom versorgt, die übrigen gestellten Anforderungen werden aber erfüllt: Die Temperatur kann nun nach Zeitfenster und individuell pro Raum eingestellt werden und die früheren Russmissionen sind eliminiert.

Der Stromverbrauch ist in den ersten (Winter-) Monaten seit Installation über die Prognose des Lieferanten hinaus angestiegen. Es laufen daher derzeit weitere Verbesserungsmaßnahmen seitens Infracore und Abklärungen für eine Optimierung der Gebäudedämmung (z.B. Ersatz Fenster und Haustüre, zusätzliche Isolationen).

3.3.4 Sömmerli 3 – Renovation Küchen und Nasszellen

An der letztjährigen Generalversammlung wurde der Antrag des Vorstands zur Komplettsanierung der Liegenschaft Zwysigstrasse 24 (Baujahr 1971/72) ohne Gegenstimme angenommen. Der Vorstand



hat daraufhin mit der Renespa AG, Planungen und Bauerneuerungen, Weinfelden/St.Gallen, einen GU-Vertrag mit Kostendach von CHF 2,95 Mio. (offene Abrechnung und hälftige Teilung bei Unterschreitungen) abgeschlossen. Nach Ausarbeitung

des Detailprojekts wurden die Bewohnerinnen und Bewohner im November sowohl schriftlich als auch an einer Informationsveranstaltung umfassend über das Projekt orientiert. Ende Januar haben die Arbeiten termingerecht begonnen und laufen derzeit auf Hochtouren. Die Fertigstellung ist auf Ende Juni 2011 geplant.

3.4 Renovierungen/ Sanierungen – Projekte in Planung

In der Planung weiterer Projekte hat sich gegenüber dem Vorjahresbericht keine Veränderung ergeben. Für die kommenden beiden Jahre sind auf dem Traktandum:

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

Sämtliche Vorstands- und Verwaltungsmitglieder der BAWO arbeiten im Nebenamt. Die derzeit laufenden Neubau- und Renovationsprojekte führen dazu, dass die Kapazitätsmöglichkeiten einzelner Mitglieder ausgeschöpft sind. Wir hoffen daher auf Ihr Verständnis, dass nicht alle Projekte, welche auf der «Wunschliste» stehen, gleichzeitig realisiert werden können. Wir wünschen Ihnen auch im laufenden Jahr alles Gute und viel Wohnvergnügen in der BAWO!

St.Gallen, im März 2011

Ihr Präsident, Daniel Trochsler

BERICHT DES KASSIERS

Finanzielle Berichterstattung

Im letzten Jahr wurde der erste Neubau der BAWO seit 1974 Wirklichkeit. An der GV haben Sie dem Vorschlag für den Neubau zugestimmt, kurz darauf haben wir von der Stadt die Baubewilligung dafür erhalten. Im Juni schliesslich haben wir mit dem Abbruch begonnen.

Im Jahr 2008, kurz nach der Krise um Lehmann-Brothers, hat uns die Stadt St.Gallen mitgeteilt, dass unsere Siedlung Sömmerli I im Jahr 1946 mit Subventionen des Bundes, des Kantons und der Stadt St.Gallen erstellt wurde. Diese Subventionen seien zinslos, aber rückzahlbar bei Verkauf oder Abbruch der Gebäude.

Die Anlagekosten anno 1945 beliefen sich auf CHF 724707.50, davon wurden von den Subventionsbehörden insgesamt CHF 380287.08 beigesteuert. Wir vereinbarten mit den zuständigen Behörden, dass wir die offensichtlich rückzahlbare Subvention vorerst nicht zurückerstatten wollten; falls jedoch die GV 2010 dem Neubauprojekt zustimmen werde, wir den Anteil der betroffenen Gebäude zurückzahlen werden.

Kurz nach dem Erscheinen des Zeitungsartikels über den Baubeginn im Sömmerli I erhielten wir die Aufforderung, den Betrag von CHF 159'089.70 zu zahlen und zwar CHF 43'565.– an den Bund, CHF 32'678.– dem Kanton und CHF 82'846.70 an die Stadt. Die Löschung der Einträge in den Grundbuchauszügen wurde vorgenommen. Unsere Abklärungen haben ergeben, dass keine weiteren Siedlungen mit rückzahlbaren Subventionen erstellt wurden.

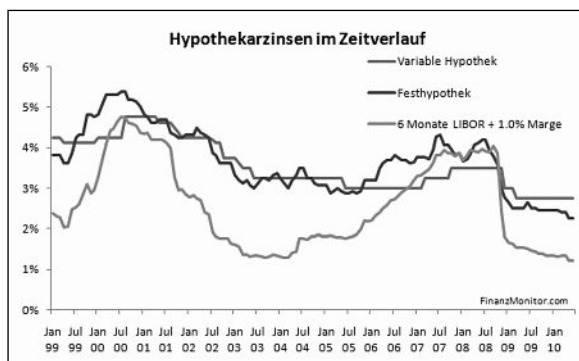
Nach dem Abbruch der Gebäude wurden die Grundstücke von der Steuerbehörde neu geschätzt. Interessanterweise waren die Grundstücke ohne Gebäude mehr Wert als mit.

Zum Beispiel das Grundstück Nr. 2781 wurde vor dem Rückbau mit CHF 1'380'000.– geschätzt, nach dem Abbruch war es auf CHF 1'590'000.– erhöht worden. Dieses Grundstück war mit 8 Wohnungen überbaut. Nach dem Abbruch werden auf der gleichen Fläche 16 Wohnungen und 48 Parkplätze

ermöglicht. Diese Aussicht hat sich auf die neue Preisschätzung ausgewirkt.

Finanzierungsbedingungen 2010

Das Jahr 2010 bot optimale Finanzierungsbedingungen. Wir haben im Sommer die Möglichkeit gepackt und eine langfristige Finanzierung per 1.4.2011 abgeschlossen. Es handelt sich dabei um fünf Tranchen à je CHF 2 Millionen mit einer Laufzeit von 26, 27, 28, 29 und 30 Jahren. Der Zinssatz von 2.69 bis 2.72% scheint uns sehr attraktiv. Dieser Schritt ermöglichte der BAWO den Zinsaufwand für einen Teil des Fremdkapitals (Hypotheiken) langfristig berechenbar zu fixieren und eine entsprechende Budget- und Planungssicherheit zu erlangen.



Kostenmiete

Die BAWO ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft (Statuten, Art. 1). Wir sind nicht gewinnorientiert (Art. 3, Abs. 3). Wir vermieten die Wohnungen grundsätzlich zu Selbstkosten.

Seit Jahren konnte die BAWO aus finanziellen Gründen keine Abschreibungen vornehmen. Hingegen haben wir die Mittel genützt, um die Gebäude sinnvoll und umfassend zu sanieren und sie an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse anzupassen. Gemäss einer externen Marktmiet-Schätzung liegen unsere Mieten teilweise deutlich unter dem Marktwert.

Dank unserer statutarisch verankerten Gemeinnützigkeit haben wir eine Steuerbefreiung erreicht.

Dadurch sind zusätzliche Mittel für Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten frei geworden. Wir nützten diese Gelegenheit aktiv und haben in den vergangenen Jahren die Mittel für Unterhalt und Reparaturen laufend erhöht. Insbesondere wegen grossem Sanierungsbedarf sowie Anpassungsbedürfnissen an heutige Wohnansprüche wären unseres Erachtens höhere Mietzinserträge nötig. Dank tieferer Kapitalzinsen können wir auf eine Mietzinserhöhung verzichten. Der Vorstand sieht jedoch in den nächsten Jahren keinen Raum für Mietzinssenkungen.

Bilanz

Die wesentlichen Veränderungen in der Bilanz betreffen hauptsächlich die Vorräte, worunter überwiegend die Ölvorräte in den Siedlungen verstanden werden. Mit dem Ölpreisanstieg haben wir auf vorsorgliche Einkäufe verzichtet und von den Vorräten gezehrt, was sich am Rückgang dieser Position gegenüber dem Vorjahr herauslesen lässt. Das Baukonto Sömmerli 1 ist auf knapp 2.5 Mio angewachsen. Alle mit dem Bau anfallenden Aufwendungen werden in diesem Konto gebucht und nach Bauabschluss aktiviert. Der Bestand dieses Kontos zeigt in etwa den Baufortschritt. Der Grossteil der Kosten fällt 2011 an. Wir rechnen mit dem Bauabschluss im Jahr 2012. Zur Finanzierung dieser Kosten wurden Hypotheken im Umfang von CHF 2.75 Mio gezeichnet. Nach wie vor ist der Bestand der Darlehenskasse rückläufig. Wir rechnen jetzt damit, dass der gesamte Neubau und die Sanierung Sömmerli 3 über Hypotheken finanziert werden muss. Die Hypothekarzinsen sind auf einem attraktiven Niveau. Es ist ein guter Zeitpunkt, davon zu profitieren.

Erfolgsrechnung

Die Einnahmen bewegen sich leicht unter Erwarten. Mit der Mietzinsänderung vom April 10 wurden verschiedene pauschale Nebenkosten in Akontozahlungen umgewandelt. Dem entsprechend reduzierten

sich die Einnahmen aus Nebenkostenpauschalen. Dieser Rückgang hat auf die Einnahmen der BAWO keinen Einfluss. Die Gegenposition «Abgaben und Gebühren» wurde nur optisch günstiger. Sie hängt ebenfalls mit der Umstellung von Pauschalen zu Akontozahlungen zusammen. Die Aufwendungen und Einnahmen der Nebenkosten werden jährlich Ende Mai ermittelt und individuell abgerechnet.

Der Unterhalt aus Mieterwechseln liegt etwa im Durchschnitt der vergangenen Jahre. Der allgemeine Unterhalt war eher unterdurchschnittlich. Wir legen Wert darauf, dass bei Sanierungen ganzheitlich erneuert wird, so dass in den Folgejahren nur noch unbedeutende Arbeiten erwartet werden können. Das zeigt sich auch in unserer Buchhaltung.

Dank tiefer Zinsen und noch nicht verrechneter Sanierungskosten (Sömmerli 3) konnte der Erneuerungsfonds gegenüber dem Budget um CHF 565'000 geschont werden. 2011 wird der Fonds vollständig aufgebraucht werden.

Bei den Versicherungsprämien zahlt sich unser Beitritt zu einer Sammelpolice des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen aus. Jährlich kann mit Einsparungen von rund CHF 25'000 gerechnet werden.

Mit einem Gewinn von CHF 2315.15 schliesst die Rechnung positiv.

Kennzahlen

Die Kennzahlen der BAWO haben sich leicht verbessert. Erstmals liegt der Verkehrswert aller Liegenschaften über 60 Mio CHF. Die Verzinslichen Darlehen haben ebenfalls einen Rekord erreicht – leider einen negativen. Sie liegen seit langer Zeit erstmals unter 6 Mio CHF.

Die Eckwerte der BAWO sind gut. Wir stellen fest, dass seitens der Mieter noch viele Wünsche vorhanden sind und sich mit den vorhandenen Mitteln nicht alles sofort realisieren lässt. Die tiefen Zinsen unterstützen unsere Sanierungsvorhaben. Dank ihnen können wir das eine oder andere leicht vorziehen.

Übermütig werden wir aber nicht. Es kommen wieder andere Zeiten. Für dieses Jahr bleiben wir zuversichtlich, dass die Zinsen noch eine gewisse Zeit auf tiefem Niveau verbleiben.

Nebenkosten

Dank günstiger Heizöl-Einkaufspreise war die Nebenkostenabrechnung 2009/2010 im kalkulierten Rahmen bzw. leicht günstiger. Die BAWO ist bei der Festlegung der Akontozahlungen für Heizkosten von CHF 75.–/100 Liter ausgegangen. Die jüngsten Entwicklungen rund um den Preis für Heizöl lassen uns für die Periode 2010/2011 bedeutend höhere Kosten erwarten. Dementsprechend muss mit Nachzahlungen gerechnet werden.

Die Umstellung auf Fernwärme in der Siedlung Sömmerli 3 ist Ende 2010 in Angriff genommen worden – als erste Siedlung der BAWO. Anfangs 2011 wurde die Energieumstellung vollzogen.

Ende Mai 2011 werden erstmals die effektiven Kosten für die Hauswartung in die Nebenkostenabrechnung einfließen. Je nachdem entstehen Rückzahlungen seitens der BAWO oder Nachzahlung der GenossenschafterInnen.

Budget

Der Vorstand hat das Budget den finanziellen Möglichkeiten angepasst. Wir planen den vollständigen Bezug der Erneuerungsreserven von CHF 615 000.–. Die Sanierung der Siedlung Sömmerli 3 kommt gut voran. Wir erwarten, dass der Kostenrahmen eingehalten werden kann. Obwohl wir mit den Sanierungsarbeiten hauptsächlich Unterhaltsarbeiten erledigen, werden wir einen Teil der Kosten aktivieren. Der Vorstand strebt damit eine ausgeglichene Rechnung an. Das Bauprojekt Sömmerli I wird in einer separaten Rechnung geführt.

Geschätzte Genossenschafterinnen, geschätzte Genossenschafter

Die BAWO ist auf Kurs. Wir haben in den letzten Jahren verschiedene Siedlungen modernisiert. Unser Neubauprojekt schreitet voran und es sieht ganz danach aus, dass bereits im November die ersten Mieter einziehen werden. Das Jahr 2010 war ein intensives Jahr. Viele Sitzungen wurden abgehalten. Die Sanierungsprojekte wurden aufgegleist, am Neubauprojekt wurde gefeilt, über Optimierungen wurde diskutiert, Finanzierungsfragen wurden analysiert – es gibt weiterhin viel zu tun. Ich danke allen, die mithelfen und die BAWO unterstützen, insbesondere Daniel Trochler und dem ganzen Vorstand.



Martin Hersche, Kassier

BILANZ

Aktiven

	2010 in CHF	2009 in CHF
Flüssige Mittel	298 300.15	75 097.02
Sparkonti	1 646.79	12 790.15
Wertschriften	0.00	0.00
Forderungen	1 092.85	1 030.32
Heizölvorrat	91 505.00	261 543.80
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	1 480.95
Umlaufvermögen	392 544.79	351 942.24
Liegenschaften	39 432 750.00	39 432 750.00
Baukonto «Sömmerli 1»	2 450 160.60	378 208.20
Baukonto «Sömmerli 3»	1 505 17.00	0.00
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	42 033 428.60	39 810 959.20
Bilanzsumme	42 425 973.39	40 162 901.44

Passiven

	2010 in CHF	2009 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	56 809.80	97 167.15
Mieterverrechnungskonto	257 331.85	258 259.65
Übrige Kreditoren	447 661.55	456 554.60
Kreditoren	761 803.20	811 981.40
Darlehen	5 934 000.00	6 014 000.00
1. Hypotheken	22 215 000.00	19 465 000.00
2. Hypotheken	4 465 000.00	4 465 000.00
3. Hypotheken	2 830 000.00	2 830 000.00
Hypotheken	29 510 000.00	26 760 000.00
Erneuerungsfonds	615 000.00	975 000.00
Passive Rechnungsabgr.	49 927.55	45 192.55
Fremdkapital	36 870 730.75	34 606 173.95
Amortisationskonto	4 017 000.00	4 017 000.00
Anteilscheinkapital	1 139 800.00	1 143 600.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
Übrige Reserven	1 002 15.55	1 002 15.55
Gewinnvortrag per 1.1.2010	591 1.94	356 2.19
Gewinn Geschäftsjahr	2 315.15	2 349.75
Eigenkapital	1 538 242.64	1 539 727.49
Bilanzsumme	42 425 973.39	40 162 901.44

ERFOLGSRECHNUNG

Aufwand

	Budget 2010 in CHF	Abw.	2010 in CHF	2009 in CHF
Hypothekarzinsen			808 089.55	829 179.40
Darlehenszinsen			94 443.55	108 346.20
Kapitalzinsen	950 000.00	-5,0%	902 533.10	937 525.60
Steuern und Beiträge	65 000.00	-25,2%	48 643.50	57 702.30
Versicherungsprämien	59 000.00	-9,7%	53 277.45	79 983.55
Mieterwechsel			449 009.80	542 431.15
Unterhalt			738 595.10	804 985.95
Sanierungen			1 925 089.65	2 128 441.30
Einlage / Bezug Erneuerungsfonds			-360 000.00	-685 000.00
Unterhalt und Reparaturen	2 788 000.00	-1,3%	2 752 694.55	2 790 858.40
Abgaben und Gebühren	356 000.00	-5,7%	335 800.60	348 714.70
Personalaufwand Verwaltung			52 918.05	53 671.95
Entschädigung Vorstand			65 201.15	61 527.60
Entschädigung Kontrollstelle			5 002.90	4 493.45
Sachaufwand			72 091.89	77 487.55
Verwaltungsaufwand	204 000.00	-4,3%	195 213.99	197 180.55
Neutraler Aufwand	12 000.00	-47,9%	6 255.45	3 258.92
Abschreibungen	0.00		0.00	0.00
Total Aufwand	4 434 000.00	-3,1%	4 294 418.64	4 415 224.02
Gewinn			23 15.15	2349.75
Total			4 296 733.79	4 417 573.77

Ertrag

	Budget 2009	Abw.	2010	2009
	in CHF		in CHF	in CHF
Mietzinseinnahmen	3 960 000.00	-0.9%	3 923 028.55	3 982 397.55
NK-Pauschalen	459 000.00	-24.4%	347 219.50	416 638.15
Beiträge	12 000.00	-4.1%	11 508.00	12 040.15
Neutraler Ertrag	3 000.00	-56.3%	1 312.19	3 532.22
Ausserordentlicher Ertrag			13 665.55	2 965.70
Total Ertrag	4 434 000.00	-3.1%	4 296 733.79	4 417 573.77
Gewinnermittlung				
Ertrag			4 296 733.79	
Aufwand			-4 294 418.64	
Reingewinn			2 315.15	
Gewinnverteilung				
Reingewinn			2 315.15	
Gewinnvortrag			5 911.94	
Zuweisung gesetzlicher Reserven			0.00	
Gewinnvortrag neu			8 227.09	

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 2010 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, 10. März 2011

Dareva AG



Sandro D'Antuono
zugelassener Revisionsexperte

GV Bericht 2010 der internen Revisionsstelle

Als interne Revisionsstelle in ihrer Funktion als Überprüfungsorgan, der bei der BAWO angewendeten Geschäftsprozesse, haben wir uns für dieses Jahr die wichtigen Abläufe des Einkaufs und der Auftragsvergabe an Lieferanten gewidmet. In einem Gespräch mit dem Verantwortlichen (Präsident Daniel Trochsler, Kassier Martin Hersche) haben wir am 26.02.2011 die bestehenden Abläufe eingehend diskutiert, um ein gemeinsames Verständnis auf beiden Seiten zu erhalten.

Die grundlegende Zielsetzung des Vorstands ist eine gute Abstimmung zwischen der Qualität der geleisteten Arbeit, dem dafür verlangten Preis und die sich daraus resultierende und bewährte Lieferantenbeziehung zu erreichen. Es besteht heute eine nach Arbeitsgattung sortierte Lieferantenliste, die empfohlene bzw. nicht empfohlene Auftragnehmer enthält. Diese Liste ist die Grundlage bei der Vergabe aller Aufträge. Die Preise in den Offerten sowie die bestehenden Rabatte bei Grosslieferanten werden regelmässig geprüft und neu verhandelt.

Massnahme aus der Revision:

Die Situation «Lieferant empfohlen oder Lieferant nicht empfohlen» sollte zu einem Bewertungssystem umgestellt werden, das heisst Einführung eines Notensystems. Damit ermöglichen wir den Siedlungsverantwortlichen eine qualitative Rückmeldung, nach erfolgter Auftragsabwicklung, abzugeben und es können die Lieferanten besser zueinander eingestuft werden. Dies soll langfristig eine Steigerung der Lieferantenqualität und der entsprechenden Lieferantenbeziehungen bringen.

Fazit:

Wir haben einen sehr detaillierten und gut gelebten Prozess vorgefunden, der keiner grundlegenden Anpassung bedarf. Die bestehenden Vorgangsregeln, wie Unterschriftenregelung für verschiedene Ausgabenvolumen, Budgetprozesse für jede Siedlung, usw., zeigt eine klare Verantwortungsstruktur für den Einkaufsprozess auf. Die Wichtigkeit dieses Prozesses ist dem gesamten Vorstand klar.

Wir erlebten im gesamten Geschäftsjahr 2010 eine sehr transparente und kompetente Geschäftsführung, die offen für jegliche konstruktive Diskussion und sinnvolle Veränderungen war.

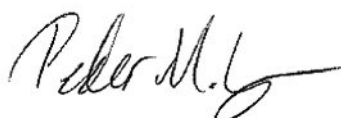
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

St.Gallen, 26. Februar 2011

Die internen Revisoren



André Lindner



Dr. Peder M. Greve

ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2010

	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
Germann Helen	Rappenstein 1+2	Vorstand	2007/2008
Coka Danilo	Sömmerli 1	Vorstand	2004
Tellenbach Verena	Sömmerli 2	Vorstand	2007
Bösch Hermann	Sömmerli 3	Vorstand	1992
Externe Revisionsstelle			
Dareva AG, 9004 St. Gallen			2008
Interne Revisionsstelle			
Dr. Greve Peder Mathias			2010
Lindner André			2004
Siedlungsverantwortliche (ohne Vorstandsfunktion)			
Lepri Daniel	Bimbäumen		2007
Bruderer Manuela	Fuchsenhalde		2010
Koller Manuela	Hinterberg		2007

WAHLEN

ERNEUERUNGSWAHLEN

	Siedlungsverantwortung	Funktion	seit
Vorstand			
Trochsler Daniel		Präsident	2006
Hersche Martin		Kassier/Vizepräsident	2002/2006
Berini Marianne	Bruggwald	Vorstand	2006/2008
Berini Gion	Domänen	Vorstand	1982
Germann Helen	Rappenstein 1+2	Vorstand	2007/2008
Coka Danilo	Sömmerli 1	Vorstand	2004
Tellenbach Verena	Sömmerli 2	Vorstand	2007
Bösch Hermann	Sömmerli 3	Vorstand	1992
Ersatzwahlen			
Bruderer Manuela	Fuchsenhalde	Siedlungs-Verantwortliche	2010

REVISIONSSTELLE

Erneuerungswahl externe Revisionsstelle

Dareva AG, Burggraben 27, 9004 St.Gallen

Erneuerungswahl interne Revisionsstelle

Dr. Greve Peder Mathias, Lilienstrasse 26, 9000 St.Gallen

Lindner André, Rosenfeldweg 19, 9000 St.Gallen

VAKANZEN

keine

RÜCKTRITTE

	Siedlungsverantwortung	Funktion	seit
Sutter Josef	BAWO Ost	Vorstand	2000

BUDGET

		2011
		in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	990 000
	Steuern und Beiträge	55 000
	Versicherungsprämien	65 000
	Unterhalt Reparaturen	1 471 000
	Sanierungen «Sömmerli 3»	3 200 000
	Abgaben und Gebühren	344 000
	Verwaltungsaufwand	205 000
	Abschreibungen	0
	Bezug aus Erneuerungsfonds	-615 000
	Neutraler Aufwand	12 000
	Total	5 727 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-3 990 000
	NK-Pauschalen	-314 000
	Beiträge	-12 000
	Neutraler Ertrag	-3 000
	Total	-4 319 000
Ausserord. Aufw. / Ertr.	Aktivierung Sanierungskosten	-1 408 000
	Ausserordentlicher Aufwand Ertrag	0
Gewinn / Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2010
		in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	2 315
	Amortisationen	0
	Bezug Erneuerungsfonds	-360 000
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	-357 685
	Zunahme Hypotheken	2 750 000
	Zunahme verzinsliche Darlehen	130 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	88 800
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	2 968 800
	Total Mittelherkunft	2 611 115
Mittelverwendung	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	2 222 469
	Mittelverwendung im Investitionsbereich	2 222 469
	Hypotheken, Rückzahlungen	
	Abnahme verzinsliche Darlehen	210 000
	Abnahme Anteilscheinkapital	92 600
	Mittelverwendung im Finanzierungsbereich	302 600
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	86 046
Veränderung Nettoumlaufvermögen	Flüssige Mittel / Wertschriften	212 060
	Forderungen	63
	Vorräte	-170 039
	Aktive Rechnungsabgrenzung	-1 481
	Veränderung Umlaufvermögen	40 603
	Kreditoren	50 178
	Rückstellungen	
	Passive Rechnungsabgrenzung	-4 735
	Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	45 443
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	86 046

ZUSATZINFORMATION ZUR JAHRESRECHNUNG

		2010 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2010	164 077.00
	Wassereinkauf bei SGSW 2010	-113 301.55
	Abwassergebühren Stadt 2010	-61 575.35
	Saldo 2010 (Reserveauflösung)	-10 799.90
	Reservebestand Vorjahr	144 054.85
	Reservebestand per 31.12.2010	133 254.95
Amortisationskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand am 31.12.2009	4 017 000.00
	Abschreibungen 2010	0.00
	Bestand am 31.12.2010	4 017 000.00
Erneuerungsfonds	Bestand am 31.12.2009	975 000.00
	Bezug 2010	-360 000.00
	Bestand am 31.12.2010	615 000.00
Subventionen*	Bestand am 31.12.2009	380 287.08
	Rückzahlungen 2010	-159 089.70
	Bestand am 31.12.2010	221 197.38
Gesetzliche Reserve	Bestand am 31.12.2009	290 000.00
	Zuweisung 2010	0.00
	Bestand am 31.12.2010	290 000.00
Übrige Reserve	Bestand am 31.12.2009	100 215.55
	Zuweisung 2010	0.00
	Bestand am 31.12.2010	100 215.55

* Subvention Sömmerli I aus 1945, rückzahlbar bei Verkauf oder Abbruch

VERGLEICHSZAHLEN

Erfolgsrechnung

	2010 in CHF	2009 in CHF	2008 in CHF	2007 in CHF
Ertrag				
Mietzinseinnahmen	3 923 029	3 982 398	3 939 431	3 828 220
Nebenkosten-Pauschalen	347 220	416 638	428 068	407 093
Beiträge	11 508	12 040	12 347	11 878
	4 281 757	4 411 076	4 379 846	4 247 191
Aufwand				
Finanzaufwand	-902 533	-937 526	-1 074 417	-1 071 669
Aktivzinsen / Wertschriftenerträge / ausserord. Erträge	14 978	6 498	10 632	66 515
	3 394 202	3 480 048	3 316 061	3 242 037
Unterhalt aus Mieterwechsel	-449 010	-542 431	-383 774	-471 868
Allgemeiner Unterhalt	-738 595	-804 986	-950 729	-658 351
Sanierungen	-1 925 090	-2 128 441	-1 575 184	-1 243 589
Einlage / Bezug (+) Erneuerungsfonds	360 000	685 000	290 000	-185 000
Abgaben und Gebühren	-335 801	-348 715	-356 396	-353 632
Steuern	-48 644	-57 702	-61 651	-66 723
Versicherungsprämien	-53 277	-79 984	-77 982	-74 992
Verwaltungsaufwand	-195 214	-197 180	-190 066	-180 644
Neutraler Aufwand	-6 256	-3 259	-9 521	-5 969
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäude	0	0	0	0
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude	0	0	0	0
Ausserordentlicher Aufwand				
Betriebserfolg	2 315	2 350	758	1 269

Bilanz

	2010 in CHF	2009 in CHF	2008 in CHF	2007 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	392 545	351 942	300 770	700 363
Anlagevermögen	42 033 429	39 810 959	39 573 843	39 432 751
	42 425 974	40 162 901	39 874 613	40 133 114
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen)	30 321 731	27 617 174	26 455 685	26 560 144
Verzinsliche Darlehen	5 934 000	6 014 000	6 188 550	6 053 550
Amortisationskonto	4 017 000	4 017 000	4 017 000	4 017 000
Erneuerungsfonds	615 000	975 000	1 660 000	1 950 000
Eigenkapital	1 538 243	1 539 727	1 553 378	1 552 420
	42 425 974	40 162 901	39 874 613	40 133 114
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	60 625 000	59 049 000	57 438 000	57 001 000
Buchwert der Liegenschaften (exkl. Baukonti)	35 415 750	35 415 750	35 415 750	35 415 750
Hypotheken	29 510 000	26 760 000	25 760 000	25 760 000
Verzinsliche Darlehen	5 934 000	6 014 000	6 188 550	6 053 550
Hypothek. Belastung inkl. verz. Darlehen	35 444 000	32 774 000	31 948 550	31 813 550
Belastung in % der amtlichen Schätzung	58.5%	55.5%	55.6%	55.8%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	58.4%	60.0%	61.7%	62.1%

WOHNUNGSTABELLE

	Anzahl Häuser									Total Wohnungen			Total Einfamilienhäuser			Total Garagen / Räume				
	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		4-Zimmer EFH	4½-Zimmer EFH	7½-Zimmer EFH	Garagen	Abstellplätze	Räume	Läden			
BAWO Ost																				
– Lukasstrasse	4					14		2												
– Lindenstrasse	1							4						4			1			
– Kesselhaldenstrasse	3					8		2		30								5		
Birnbäumen																				
– Birnbäumenstrasse	15				1	25				26		2	2							
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										
Fuchsenhalde																				
– 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	11										3	8								
– St.Josefenstrasse	0																			
– Rosenfeldweg	4									0		4	15							
Sömmerli 2																				
– Zwyszigstrasse	6			4		20		20		44				48	9	2		59		
Sömmerli 3																				
– Zwyszigstrasse	1	18	1	11		9				39										
	80	39	18	18	69	45	99	63	25	21	397	3	12	2	17	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	03/04/09	3 816 000	7 554 500
– Lukasstrasse					
– Lindenstrasse					
– Kesselhaldenstrasse					
Birnbäumen	28	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 1	30	4 238 700	2008	5 000 000	8 214 300
– Rappensteinstrasse					
Sömmerli 1	15	764 000	2006/2010	5 735 000	4 799 400
– Lilienstrasse					
– St.Josefenstrasse					
– Rosenfeldweg					
Sömmerli 2	44	10 965 740	2010	8 790 000	11 941 000
– Zwyszigstrasse		*)			
Sömmerli 3	39		2009	4 110 000	6 233 000
– Zwyszigstrasse					
	414	39 432 750		60 625 000	92 067 200

*) Erstellungskosten inkl. «Sömmerli 3»

