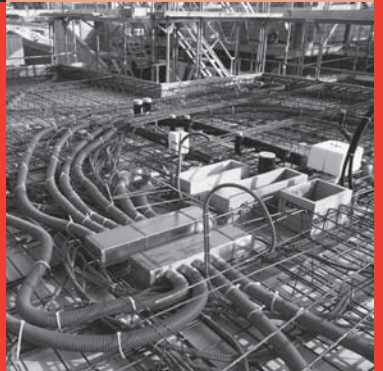
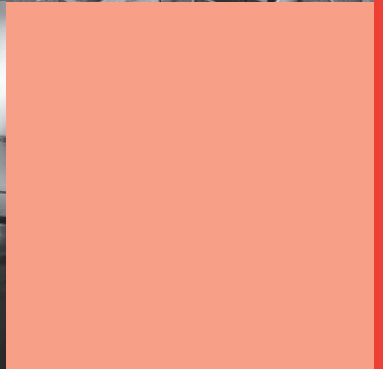
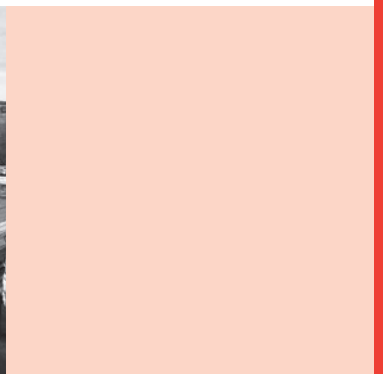




Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

www.bawosg.ch

JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2011



KONTAKT

Homepage

www.bawosg.ch

Präsident

Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO
Daniel Trochsler
Betriebsökonom HWW / FH
c/o KMU Finanz AG
Im Silberturm, Rorschacherstrasse 150
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 84. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll 83. Generalversammlung	5
Bericht des Vorstands	8
Bericht des Kassiers	14
Bilanz	16
Erfolgsrechnung	18
Berichte der Kontrollstellen	20
Organe und Funktionsträger	22
Wahlen	23
Budget	24

ANHÄNGE

Mittelflussrechnung	25
Zusatzinformationen zur Jahresrechnung	26
Vergleichszahlen Erfolgsrechnung	27
Vergleichszahlen Bilanz	28
Wohnungstabelle	29
Liegenschaftenverzeichnis	30

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

2012 ist das Jahr der Genossenschaften!

Die Uno hat 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Auf der ganzen Welt machen genossenschaftlich organisierte Unternehmen dieses Jahr auf die Vorteile ihres nachhaltigen Geschäftsmodells aufmerksam. Laut Uno leisten genossenschaftliche Unternehmen wertvolle Beiträge für die Gesellschaft: Sie senken die Armut, schaffen Arbeitsplätze und fördern die soziale Integration. Die Genossenschaftsform gilt als alternatives, soziales und nachhaltiges Wirtschaftsmodell. Die Uno will deshalb Regierungen auf der ganzen Welt motivieren, Strukturen zu schaffen, die das Wachstum und die Bildung von neuen Genossenschaften fördern.

In der Schweiz nutzen die Wohnbaugenossenschaften dieses Jahr, um die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens und die Leistungen der gemeinnützigen Bauträger für die Gesellschaft, zum Beispiel für die Versorgung mit zahlbarem Wohnraum, zu betonen. Auch auf politischer Ebene wollen sie sich für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (etwa mit Fördermitteln oder mit der Abgabe von Bauland) einsetzen. Unter dem Motto «mehr wohnen» lanciert der SVW, der Dachverband der Schweizer Wohnbaugenossenschaften, eine nationale Kampagne und in der ganzen Schweiz finden öffentliche Diskussionsveranstaltungen, Besichtigungen und Genossenschaftsfeste statt.

Auch unsere Genossenschaft leistet seit 1929 einen unseres Erachtens wertvollen Beitrag zum sozialen Wohnungsbau. Und auch Sie, werte Genossenschafterin, werter Genossenschafter, tragen mit Ihrer Teilnahme an Anlässen und der Förderung guter Nachbarschaft zum Erfolgsmodell «Genossenschaft» bei. Vielen Dank dafür!



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

Daniel Trochsler, Präsident

PS: Weitere Informationen zum Jahr der Genossenschaften in der Schweiz und einen Überblick über sämtliche Veranstaltungen finden Interessierte unter www.ijdg.ch, mehr zum Uno-Jahr der Genossenschaften unter www.2012.coop.

EINLADUNG ZUR GV

Sehr geehrte Genossenschafterin, sehr geehrter Genossenschafter
Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

84. ordentlichen Generalversammlung

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

Datum: Freitag, 4. Mai 2012

Zeit: 19.30 Uhr Versammlung, anschliessend Nachtessen

- Traktanden:
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers
 3. Protokoll der 83. Generalversammlung vom 29. April 2011
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 83. GV zu genehmigen.
 4. Jahresbericht des Vorstands
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2011 zu genehmigen.
 5. Jahresrechnung 2011
 6. Bericht der Revisionsstelle
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2011 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 wiederzuwählen.
 8. Anträge
Antrag Frau Evelyne Langner, Rappensteinstr. 49: «Die Tische an der GV sind nach Siedlungen zu beschriften mit den entsprechenden Sitzplätzen der Angemeldeten»
 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 Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO

Der Vorstand

PROTOKOLL DER 83. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Protokoll der 83. ordentlichen Generalversammlung vom 29. April 2011, 19.30 Uhr, im Restaurant Adler, grosser Saal, St. Georgen

Begrüssung

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 83. Generalversammlung der BAWO.

Gemäss den Präsenzlisten sind 147 Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 9 Gäste anwesend, welche 147 Stimmen vertreten. Das absolute Mehr beträgt somit 74 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 Gehrig
2. Reihe: Herr Corsano
3. Reihe: Herr Schai
4. Reihe: Herr Nährer
5. Reihe: Herr Bischof

Als Protokollführer wird Daniel Täschler vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

Protokoll der 82. Generalversammlung vom 30. April 2010

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 82. GV zu genehmigen. Es werden keine Anmerkungen zum Protokoll der 82. GV gemacht. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

Die Genossenschafter und Genossenschafterinnen gedenken der Verstorbenen mit einer Schweigeminute.

Jahresbericht des Vorstands

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2010 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 begrüsst ganz herzlich die Genossenschafter/innen, welche ihre 1. GV besuchen. Leben in einer Genossenschaft bedeutet mehr als einfach eine Wohnung zu mieten:

- Stimm- und Wahlrecht
- Wohnungen mit überdurchschnittlich gutem Preis-Leistungs-Verhältnis
- Solidarität und gute Nachbarschaft unter den Genossenschafter/innen

2. Abgeschlossene Renovationsprojekte

- Bruggwald: neue Briefkastenanlagen 20/22
- Fuchsenhalde: neuer Spielplatz
- Rappenstein: Sanierung Tiefgarage
- Sömmerli 2: Innensanierung
- Sömmerli 3: Ersatz Heizung

Die Innensanierung im Sömmerli 2 wurde mit CHF 3,5 Mio. budgetiert. Die Bauabrechnung ergab eine Kostenunterschreitung von CHF 169 652.05. Sämtliche Wohnungen wurden innert Kürze wieder vermietet. Der monatliche Mietzinsaufschlag betrug CHF 150.– bis CHF 250.–. Die aktuellen Mietzinse inkl. Nebenkosten (2,5-/4,5-Zimmer-Wohnungen) belaufen sich auf CHF 700.– bis CHF 1 400.–.

3. Laufende Projekte

- Sömmerli 3: Die Renovation der Küchen, Bäder und Leitungen der 39 Wohnungen begann am 31. Januar 2011 und wird nach Bauplan am 30. Juni 2011 abgeschlossen. Das Kostendach beträgt CHF 2,95 Mio. Die Mietzinsenerhöhung pro Wohnung beläuft sich auf maximal CHF 250.– pro Monat.
- Sömmerli 1: Ersatz Heizsysteme und Abklärung energetischer Sanierungsmöglichkeiten.
- Sömmerli 1: Beim Neubauprojekt wurde per 10. Mai 2010 die letzte Einsprache zurückgezogen und ging die definitive Bewilligung des Abbruch- und Baugesuchs ein. Am 14. Juni 2010 wurde mit dem Abbruch der 12 Altliegenschaften begonnen. Bei weiter gutem Bauverlauf sind ab November/

PROTOKOLL DER 83. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Dezember 2011 die 3,5-/6,5-Zimmer-Wohnungen bezugsbereit. Die Mietzinsen inkl. Nebenkosten wurden mit ca. CHF 1 600.– bis CHF 3 600.– veranschlagt. Auf der Interessentenliste stehen für die 22 Wohnungen rund 80 Adressen. BAWO-Genossenschafter/innen haben ein Vormietrecht, wenn sie ihr Interesse bis am 30. Juni 2011 anmelden. Am 27. Juni 2011 findet ab 18.00 Uhr ein «Abend der offenen Tür» statt.

4. Nächste Projekte 2011–2013

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

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

Jahresrechnung 2010

Martin Hersche gibt folgende Erläuterungen ab:

Im letzten Jahr haben sich rund 33 Genossenschafter/innen entschlossen, ihre BAWO-Wohnung zu verlassen. Der Siedlungsvorstand und der Präsident legen jeweils fest, was erneuert werden muss. Für die Arbeiten werden Offerten einverlangt. Anschliessend werden die Aufträge an die Handwerker vergeben. Danach wird die Wohnung zu neuen Bedingungen wiedervermietet. Die BAWO erhält nach einigen Tagen von den Handwerkern eine Rechnung über die geleistete Arbeit. Das Total dieser Kosten ist im Jahresbericht auf Seite 20 und im Mehrjahresvergleich auf Seite 29 zu finden. Die Position Unterhalt aus Mieterwechseln ist ein verständliches Beispiel, worum es beim Tagesgeschäft der BAWO geht und was aus dem Geschäftsbericht herausgelesen werden kann.

In den letzten Jahren wurde an der Planbarkeit des Unternehmens BAWO gearbeitet. Der Mehrjahresvergleich auf Seite 29 des Jahresberichts zeigt diese Entwicklung auf. Die einzelnen Positionen bewegen sich in engen Bandbreiten. Das gibt dem

Vorstand Planungssicherheit. Unseren Kapitalgebern und Genossenschaftlern zeigen diese Angaben, dass sich die BAWO solide und gesund weiterentwickelt. Alle Zahlen sind das Ergebnis bewusster Entscheidungen. Die BAWO hat sich beispielweise entschieden, einer Haftpflicht-Sammelpolice des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW beizutreten. Dieser Entscheid führte dazu, dass sich die Sach- und Haftpflichtprämien auf CHF 18 000.– reduziert haben. Dies bewirkt jährliche Einsparungen von CHF 26 000.–.

Seit letztem Sommer ist die BAWO am Bauen. Dass das nicht gratis ist, versteht sich von selbst. Ebenso, dass dies Spuren in der BAWO-Rechnung hinterlässt. Die Kosten der beiden Projekte «Sanierung Sömmerli 3» und «Neubau Sömmerli» werden in der Bilanz in zwei separaten Konten gesammelt. Sichtbar ist das auf Seite 18 in den beiden Baukonten. Die Kosten sind die eine Seite, die Finanzierung die andere. Wie bei einer Waage muss auch auf der Gegenseite sprich Passivseite, eine Veränderung stattfinden (Seite 19 im Geschäftsbericht). Bei der BAWO geschieht dies über die Erhöhung von Hypotheken. Die Hypothekenschulden wurden von CHF 26,76 Mio. auf CHF 29,51 Mio. erhöht. Der ursprüngliche Wunsch, CHF 1 Mio. mit zusätzlichen Mitteln aus der Darlehenskasse zu bestreiten, ist bis jetzt leider unerfüllt geblieben.

Die Mittelflussrechnung auf Seite 27 hat die Aufgabe, diese Veränderungen in Tabellenform aufzuzeigen. Hier ist ersichtlich, dass die Hypotheken bis Ende Jahr um CHF 2,75 Mio. erhöht wurden. Ebenfalls geht daraus hervor, dass CHF 130 000.– in die Darlehenskasse einbezahlt und CHF 210 000.– abgezogen wurden, was netto zu einem Abfluss von CHF 80 000.– geführt hat.

Erstmals seit langer Zeit ist der Bestand der Darlehenskasse unter CHF 6 Mio. gesunken. Der Vorstand versteht die Darlehenskasse als ausgezeichnetes Anlageangebot an die BAWO-Genossenschafter/innen. Mit einem aktuellen Zins von 1,5% entspricht der Satz einer fünfjährigen Kassenobligation bei der St.Galler Kantonalbank. Der Zins wird laufend der

PROTOKOLL DER 83. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Zinsentwicklung dieses Referenzzinssatzes angepasst. Die Jahresrechnung 2010 schliesst wie budgetiert mit einem leichten Plus ab. Die Liegenschaften wurden erstmals in der Geschichte der BAWO auf über CHF 60 Mio. amtlich geschätzt. Dies ist hauptsächlich auf die regelmässigen Sanierungen zurückzuführen. Besonders erfreulich ist, dass die Unterhalts- und Sanierungskosten überwiegend aus eigenen Mitteln finanziert wurden. Diese Tatsache zeigt, dass die BAWO auf sehr soliden Beinen steht.

Budget (Seite 26 des Jahresberichts)

Das Budget wurde an die finanziellen Möglichkeiten angepasst. Die Sanierungskosten «Sömmerli 3» werden voraussichtlich im Umfang von rund CHF 1,5 Mio. aktiviert. Das heisst, dass der Buchwert dieser Liegenschaft um diesen Betrag erhöht wird. Der Vorstand erwartet so eine ausgeglichene Rechnung. Weitere Mietzinssenkungen sind nicht zu erwarten. Bei der Nebenkostenabrechnung hingegen ist aufgrund der stark gestiegenen Heizkosten mit Nachzahlungen zu rechnen.

Neubau «Sömmerli I»

Beim Neubau beschäftigt sich der Vorstand derzeit mit der Mietzinskalkulation.

Dank den tiefen Zinsen können die Preise bezahlbar gehalten werden. Es wird ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis angestrebt. Die Baukosten liegen im Plan.

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 bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Daniel Trochsler, Cristina D'Ario, Monika Vieli, Daniel Täschler und Peter Podner für die Erledigung von administrativen Arbeiten im Auftrag der BAWO.

Daniel Trochsler gibt den grossen Dank an den Kassier zurück.

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.

Die Revisionsstelle beantragt

- die Jahresrechnung 2010 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmen den Anträgen ohne Gegenstimme zu.

Wahlen

- 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 Germain und Verena Tellenbach für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren wiederzuwählen.

Daniel Trochsler und Martin Hersche werden von den Stimmberechtigten jeweils einzeln ohne Gegenstimme wiedergewählt. Gion Berini, Marianne Berini, Hermann Bösch, Danilo Coka und Verena Tellenbach werden ebenfalls einstimmig wiedergewählt.

Daniel Trochsler bedankt sich bei Sepp Sutter mit einem Präsent für seine über elf Jahre geleistete Arbeit als Vorstandsmitglied. Sepp Sutter übt inskünftig die Funktion des Siedlungsverantwortlichen BAWO Ost aus. Die Anwesenden danken mit grossem Applaus.

- Vorstand, Ersatzwahl

Der Vorstand beantragt, Manuela Bruderer, Siedlungsverantwortliche Fuchshalde, neu für die statutarische Amtsdauer von drei Jahren zu wählen.

Manuela Bruderer wird einstimmig gewählt.

PROTOKOLL DER 83. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

■ 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.

Sowohl externe als auch interne Revisionsstelle werden ohne Gegenstimme gewählt.

Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

Allgemeine Umfrage

Frau Edith Meli, Rappenstein, wünscht wie früher eine Platzreservierung pro Siedlung bei der GV.

Daniel Trochsler weist darauf hin, dass zur Förderung des Zusammenhalts innerhalb der Siedlungen verschiedene Anlässe wie z.B. Gartentage, Grillfeste, Chlausabende usw. organisiert werden. Die jährlich stattfindende Generalversammlung ist der einzige Anlass, an welchem sich Genossenschafterinnen und Genossenschafter aus allen Siedlungen treffen und austauschen können. Der Vorstand erachtet das gegenseitige Verständnis und die Kommunikation über die Siedlungsgrenzen hinweg als wichtig. Beim System «freier Platzwahl» bleibt es auf Wunsch dennoch möglich, den Sitzplatz weitgehend selbst zu bestimmen. Es steht einem Genossenschafter frei,

einen Änderungsantrag auf die nächste GV hin rechtzeitig einzureichen, damit die GV abstimmen kann.

Frau Edith Meli ist der Ansicht, dass bei Siedlungen, bei welchen die Heizungen ersetzt werden müssen, auf Sonnenkollektoren umzustellen ist.

Laut dem Präsidenten sind Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Traktandum des BAWO-Vorstandes. Wo sich bautechnisch und finanziell gute Möglichkeiten bieten, werden Anlagen realisiert, so beim Neubau Sömmerli I in Form einer Solaranlage.

Daniel Trochsler bittet aus der Siedlung Hinterberg Frau Ruth Manser und Frau Agnes Meier nach vorne. Sie wohnen seit 50 Jahren bei der BAWO in derselben Wohnung. Daniel Trochsler bedankt sich unter grossem Applaus mit einem Blumenstrauss für die ausserordentliche Treue.

Mit dem Dank für die Teilnahme schliesst der Präsident die 83. ordentliche Generalversammlung. Es folgt ein Nachtessen mit Dessert, offeriert von der BAWO.

Schluss der Sitzung: 21.05 Uhr

Protokoll: Daniel Täscher
Präsident: Daniel Trochsler
1. Juni 2011

BERICHT DES VORSTANDES

I. Organisation

I.1 Vorstand

Die neun Mitglieder des Vorstands behandelten Geschäfte an acht 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. Die Betreuung grösserer Bauvorhaben wie der Innensanierung unserer Liegenschaft «Sömmerli 3» und dem Neubau «Sömmerli 1» wird durch speziell gebildete Projektgruppen wahrgenommen. Diese sind in der Regel zusammengesetzt aus Präsident, Kassier, Siedlungsverantwortlichem und bei Bedarf externen Spezialisten.

Warum denn in die Ferne schweifen? Der Ausflug für Vorstandsmitglieder, Siedlungsverantwortliche und Verwaltung führte Anfang Februar 2012 in unsere Heimatstadt St.Gallen. Bei einer Stadtführung entdeckten selbst eingefleischte Stadsanktgaller bisher Unbekanntes.



Die Temperaturen waren eisig kalt – die abends im «Bären», Hundwil, gereichte heisse Suppe wurde entsprechend sehr geschätzt! Vielen Dank an dieser Stelle Helen und Karl Germann für die Organisation.

I.2 Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW

Die BAWO ist Mitglied im Schweizerischen Verband für Wohnungswesen SVW, der mit rund 1 000 Mit-

gliedern 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.

Am 28. April 2012 findet in St.Gallen die Hauptversammlung des Regionalverbands Ostschweiz statt. In diesem Rahmen werden die Teilnehmenden unsere Neubauten im Sömmerli 1 besichtigen. Wir freuen uns sehr über dieses Interesse und heissen die Verbandsmitglieder schon heute herzlich bei uns willkommen!

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. Diese 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

Daniel Lepri, Siedlungsverantwortlicher «Birnbäumen», ist von der BAWO weggezogen. Er hat darum seine Demission auf 31.12.2011 eingereicht. Wir danken Daniel für seine Arbeit, die er seit 2007 geleistet hat und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

I.5 Mitglieder

In der Zeit vom 01.01.11 bis 31.12.11 mussten wir von folgenden Genossenschafts-Mitgliedern oder Angehörigen für immer Abschied nehmen:

- Burkhard Eduard, Rappenstein 2
- Rombaldoni Alberto, Fuchsenhalde
- Rombaldoni Sophie, Fuchsenhalde

- Rubera Enzo, Hinterberg
- Scasascia Rocco, Sömmerli 2
- Thalmann Rolf, Bimbäumen

Per 31.12.11 waren 465 Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer erfreulichen Zunahme um 14 (2010: -4).

2. Kommunikation

In Artikel 2 der BAWO-Statuten ist zum Zweck unserer Genossenschaft von gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung zu lesen. Nachbarschaftliche Werte sind also wichtig und werden von unseren Genossenschaftern hoch gehalten in Form von gegenseitigem Füreinander-da-Sein, der Teilnahme an Gartentagen und Siedlungsfesten oder gar des Baus eines Bonsaigartens.



Besten Dank allen Organisierenden und Teilnehmenden!

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 2011 waren 48 (Vorjahr: 33) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Bei einem Bestand von 414 Wohneinheiten (ohne Neubau) entspricht dies einer Mutationsquote von rund 11,6%.

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 beziehungsweise 10 Jahren. Der Entscheid, ob eine Renovation

getätigt wird, liegt bei der BAWO-Verwaltung und ist abhängig von der Art der Arbeit und den 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 geschieht auf der Basis von strategischen Liegenschaftsanalysen und Finanzbudgets. Nachfolgend einige Erläuterungen zu unseren grösseren Bauprojekten:

3.2.1 Birnbäumen – Ersatz Haustüren

Die Haustüren unserer Siedlung hatten die Lebensdauer mehr als überschritten. Deren Ersatz erfolgte im Herbst 2011. Die Arbeiten verliefen zwar harzig, mittlerweile dürfen sich die Bewohnerinnen und Bewohner aber an modernen, dichten Türen erfreuen.



3.2.2 Sömmerli 3 – Renovation Küchen und Nasszellen

Ende Januar wurde mit der Innensanierung unseres Hochhauses an der Zwysigstrasse 24 termingerecht begonnen. Der Bauverlauf war so erfreulich, dass auch die Fertigstellung der Arbeiten wie geplant auf Ende Juni 2011 erfolgen konnte. Die Grösse des Hauses und die neuen Brandschutzvorschriften bedingten den Einbau einer Brandmeldeanlage. Alle 39 Wohnungen



Neuer Eingangsbereich mit automatischer Schiebetüre.
Oben: die Zentrale der Brandmeldeanlage.

BERICHT DES VORSTANDES

verfügen nun wieder über einen zeitgemässen Innenausbau. Dies bestätigen auch die Bewohnerinnen und Bewohner, waren doch bereits bei Bauabschluss alle Wohneinheiten wieder vermietet.

Die Generalversammlung hat am 30. April 2010 einem Baukredit von CHF 3 Mio. (+/- 10 %) zugestimmt. Die Bauabrechnung präsentiert sich wie folgt:



Bauabrechnung Sömmerli 3

Projekthalt:	Innensanierung Küchen, Nasszellen, Leitungsersatz, Lüftung, Elektroanlagen
Projektpartner:	Renespa AG
Realisation:	Januar 2011 – Juni 2011
Projekt-Budget:	CHF 3 000 000.00
TU-Werkpreis:	CHF 3 110 084.75
Bauabrechnung:	CHF 3 049 134.95
Projektbegleitung BAWO (gem. Reglement):	CHF 22 900.00
Total Kosten:	CHF 3 072 034.95

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

Das Neubauprojekt hat sich auch nach unserer letzten Berichterstattung weiterhin hervorragend entwickelt, sodass wir die Hauptarbeiten an den Gebäuden bereits per Ende November 2011 abschliessen konnten. Die Bauzeit betrug damit rund 16 Monate.



Die Generalversammlung vom 24. April 2009 hat einem Baukredit von CHF 11,905 Mio. (+/- 10%) zugestimmt. Nach heutigem Stand rechnen wir mit finalen Baukosten von CHF 12,07 Mio.

Ein grosser Dank gebührt an dieser Stelle allen Unternehmern, die zum Erfolg dieses Projekts beigetragen haben.

In der Stadt St.Gallen sind derzeit über 400 neue Mietwohnungen im Entstehen begriffen. Umso mehr sind wir mit dem Vermietungsstand zufrieden: Von den 22 Wohnungen sind per März 2012 bereits 16 vergeben!

3.3.2 BAWO Ost – Gebäudeisolation und Vergrösserung Balkone

Unsere Liegenschaften an Kesselhalden-, Linden- und Lukasstrasse tragen Baujahr 1947/48. Letztmals wurden Mitte der Achtzigerjahre die Fenster erneuert und die Fassaden ausgebessert. Es ist damit selbstredend, dass dieser Stand nicht mehr den heutigen dämmtechnischen Anforderungen entspricht. Überdies bildet sich seit dem Fensteraustausch in diversen Räumen Schimmel. Dies belegt, dass der Austausch nur einzelner Gebäudeteile neue Probleme hervorrufen kann.

Die Balkone der Häuser Lukasstrasse und Kesselhaldenstrasse erfüllen mit Grössen von lediglich 3 bis 4m² den heutigen Wunsch nach grosszügigen Aussenräumen ebenfalls nicht mehr.

Derzeit sind Unternehmer damit beschäftigt, Konzepte zu entwickeln, die eine bessere Dämmung

und eine Erweiterung der Balkone beinhalten. Die Umsetzung ist nach heutigem Stand frühestens ab Herbst 2012 realistisch. Wir halten die Bewohnerinnen und Bewohner über den Projektfortschritt auf dem Laufenden.

3.4 Renovierungen/Sanierungen – Projekte in Planung

Für die kommenden beiden Jahre sind auf dem Traktandum:

Bruggwald: Innensanierung und Vergrösserung Balkone

Rappenstein 1+2: Erneuerung Dächer und Wärmeversorgung

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 2012



Ihr Präsident, Daniel Trochsler

BERICHT DES KASSIERS

Finanzielle Berichterstattung

Im Herbst 2011 wurden die Wohnungen Sömmerli I Neubau fertiggestellt. Wir erwarten die endgültige Bauabrechnung in den nächsten Monaten und gehen davon aus, dass der Kostenrahmen eingehalten werden kann.

Erfreulicherweise herrschten für die Finanzierung dieses Projektes günstigere Bedingungen als in unserer Planung erwartet. Dadurch konnten wir die Wohnungsmieten auf ein erschwinglicheres Niveau anpassen. Dem entsprechend ist auch das Interesse an den neuen Wohnungen gestiegen. Wir gehen davon aus, dass per Mitte Jahr 2012 alle Wohnungen vermietet sind. Das ist sehr erfreulich und angesichts der Neubautätigkeiten in der Stadt, der vielen neu entstehenden Eigentumswohnungen und der sehr günstigen Finanzierungsbedingungen für selbstbewohntes Wohneigentum keine Selbstverständlichkeit.

Als Kassier stimme ich das sehr zuversichtlich. Für die BAWO ist es wichtig, möglichst keine Leerstände zu verzeichnen. In den vergangenen Jahren war das stets eine unserer Stärken. Unsere tiefe Leerstandsquote bestätigt unsere Fähigkeit, ein ausgezeichnetes Preis-Leistungsverhältnis für Wohnraum anzubieten. In aller Regel waren die Leerstände mit Mieterwechsel und Umbau-, resp. Sanierungsarbeiten verbunden. Nur selten verzögerte sich die Wiedervermietung durch mangelndes Mieterinteresse.

Finanzierungsstruktur der BAWO

Gemäss Bilanz bestehen per Ende 2011 Hypotheken im Umfang von CHF 38'970'000.–

Zudem werden uns von unseren GenossenschaftlerInnen CHF 5'928'000.– in Form von Darlehen in der Darlehenskasse zur Verfügung gestellt.

Bei der Finanzierung haben wir darauf geachtet, etwa $\frac{1}{3}$ der Gelder als langfristige Festhypotheken, $\frac{1}{3}$ als mittelfristige Festhypotheken und $\frac{1}{3}$ als kurzfristige Hypotheken zu beschaffen. Diese selbstauferlegten Zielgrössen erlauben uns einen Finanzierungs-Mix aus Flexibilität, mittelfristiger Planbarkeit und günstiger Zinskosten.

Am günstigsten sind aktuell die kurzfristigen Hypothekenzinsen. Dabei ist jedoch auch das Zinsänderungsrisiko insbesondere nach oben auch am grössten. Per Ende Jahr hatten wir folgende Aufteilung der Hypotheken:

Kurzfristig (Libor bis 3 Monate): 9.610 Mio

Mittelfristig (bis 5 Jahre Restlaufzeit): 8.895 Mio

Langfristig 1 (ab 6 bis 10 Jahre Restlaufzeit): 10.465 Mio

Langfristig 2 (25-30 Jahre Restlaufzeit): 10 Mio

Die Gelder der Darlehenskasse betrachten wir dabei als kurz- bis mittelfristige Finanzierung.

Diese Zahlen zeigen, dass wir uns sehr risikobewusst finanziert haben (50% langfristige Hypotheken). Wir sind der Meinung, dass ein Zinsanstieg recht schnell geschehen kann. Darum ist der Anteil langfristiger Hypotheken grösser als bisher. Wir beurteilen das Niveau der langfristigen Zinsen als sehr attraktiv.

Bilanz

Die wesentlichen Veränderungen in der Bilanz sind in den Baukosten Sömmerli I und in der Aufwertung der Siedlung Sömmerli 3 zu finden. Erstmals seit 8 Jahren haben wir einen Teil der Sanierungskosten einer Siedlung aktiviert, d. h. den Wert der Siedlung Sömmerli 3 in unserer Buchhaltung um CHF 700'000.– erhöht.

Im Baukonto Sömmerli I werden alle Kosten im Zusammenhang mit dem Neubau gesammelt. Die Liquidität ist gesunken, und die Kreditoren sind deutlich gewachsen. Anhand dieser Zahlen sieht man, dass wir im Januar Geld in Form einer Libor-Hypothek aufgenommen haben, um die aufgelaufenen Rechnungen bezahlen zu können. Auf Seite 25 in der Mittelflussrechnung können die Verschiebungen der Bilanz herausgelesen werden. So wurde der Erneuerungsfonds von CHF 615'0000.– für die Sanierung der Siedlung Sömmerli 3 vollständig aufgelöst. Wir haben insgesamt für CHF 9.46 Mio Hypotheken aufgenommen. Die Darlehenskasse ist in etwa stabil geblieben. Für einen Zuwachs haben die Anteilscheine gesorgt. Das ist im Wesentlichen auf die Erstvermietungen des Neubaus Sömmerli I zurück zu führen.

Erfolgsrechnung

Die Einnahmen bewegen sich leicht über Erwarten. Insbesondere die reibungslose Wiedervermietung der Wohnungen im Sömmmerli 3 nach der Sanierung ist daran beteiligt, sowie der frühe Einzug der ersten Mieter im Neubau.

Die Kosten liegen allesamt unter Budget. Einerseits konnten wir von den tiefen Zinsen der neuen Hypotheken profitieren, andererseits wurden die regelmässigen Unterhaltskosten bewusst tief gehalten. Die Kosten für Steuern und Versicherungsprämien haben sich deutlich besser entwickelt als erwartet.

Im 2011 wurde die EDV-Hardware der BAWO (Server) ersetzt. Wir sind hier wieder auf dem aktuellsten Stand.

Mit einem Gewinn von CHF 3449.31 schliesst die Rechnung positiv.

Kennzahlen

Die Kennzahlen der BAWO haben sich verändert. Der Buchwert in % der amtlichen Schätzung ist weiter gesunken. Die höheren Hypotheken ohne Gegenwert in den Liegenschaften führen kurzfristig zu einem schlechteren Wert in der Kennzahl «Belastung in % der amtl. Schätzung». Die Kennzahlen werden sich nach Abschluss des Projektes Neubau Sömmmerli I deutlich verändern. Die Belastung aller Liegenschaften der BAWO wird dann bei ca. 60% liegen.

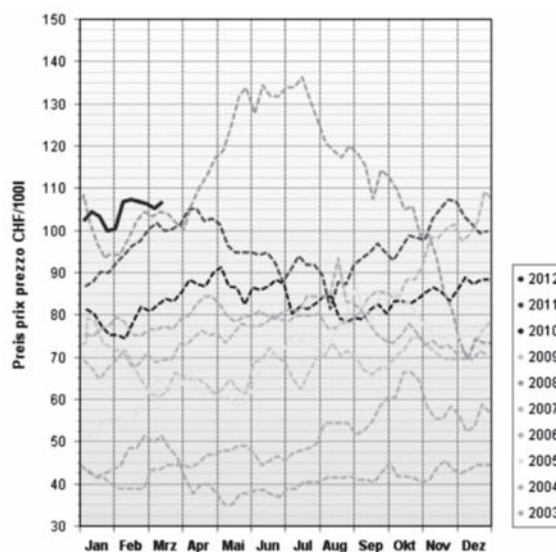
Der Verkehrswert aller Liegenschaften liegt bei über 63 Mio CHF. Die verzinslichen Darlehen haben leicht abgenommen. – Wir verzinsen die Darlehen mit 1%. Aus dieser Sicht ist es erstaunlich, dass unser Angebot nicht mehr genützt wird.

Die Eckwerte der BAWO sind erfreulich. Viele Vorhaben sind in Papierform schon vorhanden. Wir müssen uns die Mittel dazu verdienen, respektive ersparen. Dann können wir uns lange an unserer kerngesunden Genossenschaft erfreuen.

Nebenkosten

Die Heizölpreise sind gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen (10–15%). Im Februar war es deutlich kälter als in früheren Jahren. Das führt voraussichtlich zu

spürbar höheren Heiz- und Nebenkosten. Wir gehen davon aus, dass zum Teil deutliche Nachzahlungen nötig werden. Der Wasserverbrauch ging erfreulicherweise gegenüber dem Vorjahr weiter zurück.



Budget

Der Vorstand hat das Budget den finanziellen Möglichkeiten angepasst. Wir planen eine Zuweisung zum Erneuerungsfonds von CHF 1.77 Mio. Dank dem Erneuerungsfonds können Grossprojekte in kurzer Zeit realisiert werden und müssen nicht aus finanziellen Gründen auf mehrere Jahr verteilt werden. Der Vorstand strebt eine ausgeglichene Rechnung an.

Geschätzte Genossenschafterinnen, geschätzte Genossenschafter

Wir haben ein ausserordentlich intensives Geschäftsjahr hinter uns. Alle wurden gefordert.

Ich danke allen, die mithelfen und die BAWO unterstützen, insbesondere Daniel Trochsler und dem ganzen Vorstand.

Martin Hersche, Kassier

BILANZ

Aktiven

	2011 in CHF	2010 in CHF
Flüssige Mittel	78 279.37	298 300.15
Sparkonti	1 547.49	1 646.79
Wertschriften	0.00	0.00
Forderungen	439.89	1 092.85
Heizölvorrat	1 62 473.40	91 505.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	0.00
Umlaufvermögen	242 740.15	392 544.79
Liegenschaften	40 132 750.00	39 432 750.00
Baukonto «Sömmerli 1»	11 279 614.85	2 450 160.60
Baukonto «Sömmerli 3»	0.00	1 505 17.00
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	51 412 365.85	42 033 428.60
Bilanzsumme	51 655 106.00	42 425 973.39

Passiven

	2011 in CHF	2010 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	60 250.15	56 809.80
Mieterverrechnungskonto	2 178 072.20	257 331.85
Übrige Kreditoren	834 471.10	447 661.55
Kreditoren	1 112 528.45	761 803.20
Darlehen	5 928 000.00	5 934 000.00
1. Hypotheken	3 167 500.00	2 221 500.00
2. Hypotheken	4 465 000.00	4 465 000.00
3. Hypotheken	2 830 000.00	2 830 000.00
Hypotheken	38 970 000.00	29 510 000.00
Erneuerungsfonds	0.00	615 000.00
Passive Rechnungsabgr.	53 685.60	49 927.55
Fremdkapital	46 064 214.05	36 870 730.75
Amortisationskonto	4 017 000.00	4 017 000.00
Anteilscheinkapital	1 172 000.00	1 139 800.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
Übrige Reserven	1 002 155.55	1 002 155.55
Gewinnvortrag per 1.1.2011	8 227.09	5 911.94
Gewinn Geschäftsjahr	3 449.31	2 315.15
Eigenkapital	1 573 891.95	1 538 242.64
Bilanzsumme	51 655 106.00	42 425 973.39

ERFOLGSRECHNUNG

Aufwand

	Budget 2011 in CHF	Abw.	2011 in CHF	2010 in CHF
Hypothekarzinsen			766 313.57	808 089.55
Darlehenszinsen			74 461.00	94 443.55
Kapitalzinsen	990 000.00	-15,1%	840 774.57	902 533.10
Steuern und Beiträge	55 000.00	-8,6%	50 294.65	48 643.50
Versicherungsprämien	65 000.00	-26,5%	47 759.90	53 277.45
Mieterwechsel			457 609.30	449 009.80
Unterhalt			477 679.34	738 595.10
Sanierungen			3 277 576.80	1 925 089.65
Einlage / Bezug Erneuerungsfonds			-615 000.00	-360 000.00
Unterhalt und Reparaturen	4 056 000.00	-11,3%	3 597 865.44	2 752 694.55
Abgaben und Gebühren	344 000.00	-12,4%	301 203.39	335 800.60
Personalaufwand Verwaltung			51 992.35	52 918.05
Entschädigung Vorstand			65 536.20	65 201.15
Entschädigung Kontrollstelle			4 068.00	5 002.90
Sachaufwand			82 821.11	72 091.89
Verwaltungsaufwand	205 000.00	-0,3%	204 417.66	195 213.99
Neutraler Aufwand	12 000.00	-50,7%	5 921.01	6 255.45
Abschreibungen	0.00		0.00	0.00
Aktivierungen	-1 408 000.00	-50,3%	-700 000.00	0.00
Total Aufwand	4 319 000.00	0,7%	4 348 236.62	4 294 418.64
Gewinn			3 449.31	2 315.15
Total			4 351 685.93	4 296 733.79

Ertrag

	Budget 2011	Abw.	2011	2010
	in CHF		in CHF	in CHF
Mietzinseinnahmen	3 990 000.00	0,7%	4 018 932.50	3 982 397.55
NK-Pauschalen	3 140 000.00	0,4%	3 153 374.00	4 166 38.15
Beiträge	12 000.00	9,9%	13 185.00	12 040.15
Neutraler Ertrag	3 000.00	-21,1%	2 368.48	3 532.22
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		1 825.95	2 965.70
Total Ertrag	4 434 000.00	-0,8%	4 351 685.93	4 417 573.77
Gewinnermittlung				
Ertrag			4 351 685.93	
Aufwand			-4 348 236.62	
Reingewinn			3 449.31	
Gewinnverteilung				
Reingewinn			3 449.31	
Gewinnvortrag			8 227.09	
Zuweisung gesetzlicher Reserven			0.00	
Gewinnvortrag neu			11 676.40	

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 2011 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, 15. März 2012

Dareva AG



Sandro D'Antuono
zugelassener Revisionsexperte

GV Bericht 2011 der internen Revisionsstelle

Als interne Revisionsstelle, in ihrer Funktion als Überprüfungsorgan der bei der BAWO angewendeten Geschäftsprozesse, haben wir uns für dieses Jahr als Schwerpunkt die Vorstandsstrukturen sowie die Einstellungsprozesse des Vorstands ausgewählt. In einem offenen Gespräch haben wir am 25.02.2012 mit den Vorstandsverantwortlichen (Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche) die bestehenden Strukturen und Abläufe eingehend diskutiert, um mögliche Verbesserungspotenziale für zukünftige Vorstandsbesetzungen herauszuarbeiten.

Durch eine Verbesserung der Rekrutierungs- und Einstellungsprozesse versprechen wir uns ein höheres Interesse innerhalb der BAWO an Vorstandspositionen und somit eine höhere Anzahl möglicher qualifizierter Kandidaten. Wir haben die verschiedenen Einflussmöglichkeiten in kurz-, mittel-, und langfristigen Abschnitten betrachtet und mögliche operative und strategische Ansätze sowie strukturelle Veränderungen diskutiert.

Erkenntnisse aus der Revision

Als kurz- bis mittelfristige Verbesserungen haben wir einige Möglichkeiten herausgearbeitet:

- Durch die nahe Zusammenarbeit zwischen den Vorstandsmitgliedern, Siedlungsverantwortlichen und dem Präsidenten werden mögliche kompetente Kandidaten erkannt und gezielt beworben.
- Das Interesse für Vorstandspositionen soll unter den potenziellen Kandidaten durch verschiedene Argumente erhöht werden, z.B. klar definierte Aufgaben- und Verantwortungsbereiche, Genossenschaftsgedanken, persönliche Wertschätzung, Weiterbildungsmöglichkeiten, interessante Kollegen und Projekte, Arbeiten in einem vielfältigen Team.
- Für den bestehenden Vorstand soll die Möglichkeit bestehen, durch gezielte Schulung und

Weiterbildung seine bestehende Fachkompetenz weiter auszubauen.

Als langfristige Aussicht haben wir auch eine Umstrukturierungsvariante des Gesamtvorstands diskutiert und die entsprechenden Voraussetzungen sowie mögliche Vor- und Nachteile herausgearbeitet. Diese Punkte können in zukünftigen strategischen Zielsetzungen des Vorstands aufgenommen werden.

Fazit

Durch eine kontinuierliche Erhöhung der Fachkompetenz des Vorstands steigt ebenso die Attraktivität dieser Tätigkeit. Die kontinuierliche Verbesserung der Vorstandskompetenzen führt zu einer Erhöhung der Effizienz sowie Handels- und Entscheidungsfähigkeit, damit die BAWO-Genossenschaft nachhaltig ihr Ziel als preisgünstiger und hochwertiger Wohnraumanbieter erreichen kann.

Wir erlebten im Geschäftsjahr 2011 eine Geschäftsführung, die offen für konstruktive Diskussionen und Veränderungsvorschläge war.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

St.Gallen, 8. März 2012

Die internen Revisoren



André Lindner



Dr. Peder Greve

ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2011

	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
Bruderer Manuela	Fuchsenhalde	Vorstand	2010/2011
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	(bis 31.12.2011)	2007
Koller Manuela	Hinterberg		2007
Sutter Josef	BAWO Ost		2000

WAHLEN

ERNEUERUNGSWAHLEN

Keine (statutarisch vorgesehene Amtsdauer 2011–2014)

Ersatzwahlen

Keine

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

Siedlungsverantwortung Bimbäumen (derzeit beim Präsidenten)

RÜCKTRITTE

Keine

BUDGET

		2012 in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	1 035 000
	Steuern und Beiträge	57 000
	Versicherungsprämien	54 000
	Unterhalt, Reparaturen	1 337 000
	Abgaben und Gebühren	301 000
	Verwaltungsaufwand	208 000
	Abschreibungen	0
	Rückstellungen Erneuerungsfonds	1 770 000
	Neutraler Aufwand	9 000
	Total	4 771 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-4 440 000
	NK-Pauschalen	-315 000
	Beiträge	-14 000
	Neutraler Ertrag	-2 000
	Total	-4 771 000
Ausserord. Aufw. / Ertr.	Ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	0
Gewinn / Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2011
		in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	3 449
	Amortisationen	0
	Bezug Erneuerungsfonds	-615 000
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	-611 551
	Zunahme Hypotheken	9 460 000
	Zunahme verzinsliche Darlehen	224 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	122 200
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	9 806 200
	Total Mittelherkunft	9 194 649
Mittelverwendung	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	9 378 937
	Mittelverwendung im Investitionsbereich	9 378 937
	Hypotheken, Rückzahlungen	
	Abnahme verzinsliche Darlehen	230 000
	Abnahme Anteilscheinkapital	90 000
	Mittelverwendung im Finanzierungsbereich	320 000
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	-504 288
Veränderung Nettoumlaufvermögen	Flüssige Mittel / Wertschriften	-220 120
	Forderungen	-653
	Vorräte	70 968
	Aktive Rechnungsabgrenzung	0
	Veränderung Umlaufvermögen	-149 805
	Kreditoren	-350 725
	Rückstellungen	
	Passive Rechnungsabgrenzung	-3 758
	Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-354 483
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	-504 288

ZUSATZINFORMATION ZUR JAHRESRECHNUNG

		2011 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2011	155 783.00
	Wassereinkauf bei SGSW 2011	-100 232.75
	Abwassergebühren Stadt 2011	-53 075.85
	Saldo 2011	2 474.40
	Reservebestand Vorjahr	133 254.95
	Reservebestand per 31.12.2011	135 729.35
Amortisationskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand am 31.12.2010	4 017 000.00
	Abschreibungen 2011	0.00
	Bestand am 31.12.2011	4 017 000.00
Erneuerungsfonds	Bestand am 31.12.2010	615 000.00
	Bezug 2011	-615 000.00
	Bestand am 31.12.2011	0.00
Subventionen*	Bestand am 31.12.2010	221 197.38
	Rückzahlungen 2011	0.00
	Bestand am 31.12.2011	221 197.38
Gesetzliche Reserve	Bestand am 31.12.2010	290 000.00
	Zuweisung 2011	0.00
	Bestand am 31.12.2011	290 000.00
Übrige Reserve	Bestand am 31.12.2010	100 215.55
	Zuweisung 2011	0.00
	Bestand am 31.12.2011	100 215.55

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

VERGLEICHSAZAHLEN

Erfolgsrechnung

	2011 in CHF	2010 in CHF	2009 in CHF	2008 in CHF
Ertrag				
Mietzinseinnahmen	4018933	3923029	3982398	3939431
Nebenkosten-Pauschalen	315374	347220	416638	428068
Beiträge	13185	11508	12040	12347
	4347492	4281757	4411076	4379846
Aufwand				
Finanzaufwand	-840775	-902533	-937526	-1074417
Aktivzinsen / Wertschriftenerträge / ausserord. Erträge	4194	14978	6498	10632
	3510911	3394202	3480048	3316061
Unterhalt aus Mieterwechsel	-457609	-449010	-542431	-383774
allgemeiner Unterhalt	-477679	-738595	-804986	-950729
Sanierungen	-3277577	-1925090	-2128441	-1575184
Einlage/-Bezug (+) Erneuerungsfonds	615000	360000	685000	290000
Aktivierung Sanierungskosten	700000	0	0	0
Abgaben und Gebühren	-301203	-335801	-348715	-356396
Steuern	-50295	-48644	-57702	-61651
Versicherungsprämien	-47760	-53277	-79984	-77982
Verwaltungsaufwand	-204418	-195214	-197180	-190066
Neutraler Aufwand	-5921	-6256	-3259	-9521
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	0	0	0	0
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	0	0	0	0
Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0	0
Betriebserfolg	3449	2315	2350	758

Bilanz

	2011 in CHF	2010 in CHF	2009 in CHF	2008 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	242740	392545	351942	300770
Anlagevermögen	51412366	42033429	39810959	39573843
	51655106	42425974	40162901	39874613
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen)	40136214	30321731	27617174	26455685
Verzinsliche Darlehen	5928000	5934000	6014000	6188550
Amortisationskonto	4017000	4017000	4017000	4017000
Erneuerungsfonds	0	615000	975000	1660000
Eigenkapital	1573892	1538243	1539727	1553378
	51655106	42425974	40162901	39874613
Kennzahlen				
Verkehrswert (amtl. Schätzung)	63011000	60625000	59049000	57438000
Buchwert der Liegenschaften (exkl. Baukonti)	36115750	35415750	35415750	35415750
Hypotheken	38970000	29510000	26760000	25760000
Verzinsliche Darlehen	5928000	5934000	6014000	6188550
Hypothek. Belastung inkl. verz. Darlehen	44898000	35444000	32774000	31948550
Belastung in % der amtlichen Schätzung	71,3%	58,5%	55,5%	55,6%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	57,3%	58,4%	60,0%	61,7%

WOHNUNGSTABELLE

	Anzahl Häuser									Total Wohnungen				Total Einfamilienhäuser				Total Garagen / Räume			
	1 1/2-Zimmer-Wohnung	2-Zimmer-Wohnung	2 1/2-Zimmer-Wohnung	3-Zimmer-Wohnung	3 1/2-Zimmer-Wohnung	4-Zimmer-Wohnung	4 1/2-Zimmer-Wohnung	5-Zimmer-Wohnung	5 1/2-Zimmer-Wohnung	Total Wohnungen	4-Zimmer-EFH	4 1/2-Zimmer-EFH	7 1/2-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	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				
– 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	11					3	3				3	8									
– St.Josefenstrasse	0																				
– Rosenfeldweg	4				5	9		2		22	4		15	48					48		
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	53	99	75	25	23	419	3	12	2	17	197	54	7	1	259	

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	08/09/11	5 167 000	7 925 000
– 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	11 665 740	2010	8 790 000	11 941 000
– Zwyszigstrasse		*)			
Sömmerli 3	39		2011	5 800 000	6 340 000
– Zwyszigstrasse					
	414	40 132 750		63 011 000	92 531 300

*) Erstellungskosten inkl. «Sömmerli 3»

