



Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

www.bawosg.ch

JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2013



KONTAKT

Homepage

www.bawosg.ch

Präsident

Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO
Daniel Trochsler
Betriebsökonom HWV/FH
Executive Diploma Wirtschaftsrecht Uni HSG
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 86. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll 85. Generalversammlung	5
Bericht des Vorstands	9
Bericht des Kassiers	16
Bilanz	18
Erfolgsrechnung	20
Berichte der Kontrollstellen	22
Organe und Funktionsträger	24
Wahlen	25
Budget	26

ANHÄNGE

Mittelflussrechnung	27
Zusatzinformationen zur Jahresrechnung	28
Vergleichszahlen Erfolgsrechnung	29
Vergleichszahlen Bilanz	30
Wohnungstabelle	31
Liegenschaftenverzeichnis	32
Übersicht Fristen und Termine	33

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Wohnbaugenossenschaften bauen zu wenig!

Die Bautätigkeit in der Schweiz bleibt anhaltend hoch, wie aktuelle Zahlen des Bundesamts für Statistik BfS zeigen: 45 157 neue Wohnungen wurden letztes Jahr gebaut. Der Beitrag der Baugenossenschaften liegt allerdings bei nur 3,95 Prozent. Und von den total 4,1 Millionen Wohnungen in der Schweiz gehören nur gerade 152 000 oder knapp 4 Prozent einer Genossenschaft. Seit dem Jahr 2000 ist ihr Anteil um über 25 Prozent gesunken. Was sind die Gründe dafür? Und wie werden sich die Wohnbaugenossenschaften in Zukunft entwickeln?

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren wegen des anhaltend hohen Bevölkerungswachstums hoch. Auf der anderen Seite die Hypothekarzinsen über lange Zeit (und immer noch) sehr tief. Beides zusammen führte zu einem starken Anstieg der Preise für Boden und Immobilien und zu einer Verknappung von Bauland. Diese Entwicklung macht es für die Wohnbaugenossenschaften zunehmend schwierig, Neubauten zu realisieren: Ihr Ziel, günstigen Wohnraum anzubieten, lässt es nicht zu, immer höhere Preise für Boden und Bauten zu bezahlen.

Auch die Politik nimmt diese Entwicklung allmählich wahr. So wird auf Stufe Bund ein «Fonds de roulement» gespiesen, der zinsgünstige Darlehen vergibt. Und es wird geprüft, ob nicht benötigtes Land (z.B. Grundstücke der SBB oder Armasuisse) für günstigen und gemeinnützigen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Auf kommunaler Stufe geht es vor allem darum, dass Wohnbaugenossenschaften von Gemeinden Land- und Immobilienangebote erhalten, bevor diese von gewinnorientierten Investoren weggeschnappt werden. In der Stadt St.Gallen wurde am 24. November 2013 eine entsprechende Abstimmungsvorlage vom Stimmvolk angenommen.

Und was kann die BAWO selbst dazu beitragen, dass der Anteil an preisgünstigem Wohnraum nicht ständig kleiner wird? Möglichkeiten sind:

- Zukauf von bestehenden Liegenschaften
Aktuell schwierig, da ausgetrockneter Markt und hohe Preise, die kaum moderate Mietzinsen zulassen
- Kauf von Bauland und Erstellung Neubauten
Ebenfalls schwierig, da kaum mehr Parzellen vorhanden und teure Preise.
- Ersatzneubauten und Verdichtung auf eigenen Grundstücken
Verdichtetes Bauen gilt laut Raumplanung 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 und damit höheren Preisen führen. Mit dem Ersatz von durch in die Jahre gekommenen Objekten durch grössere Häuser kann diese Situation entschärft werden. Und da kein Land dazu gekauft werden muss, können auch die neuen Mietzinse moderat gehalten werden.

Der Vorstand der BAWO prüft bei sich bietender Gelegenheit alle Möglichkeiten. Immer mit dem Ziel, Ihnen als Genossenschafterin, als Genossenschafter, auch in Zukunft Wohnraum mit überdurchschnittlich gutem Preis-/Leistungsverhältnis anbieten zu können!



Daniel Trochsler
Präsident des Vorstands

EINLADUNG ZUR GV

Sehr geehrte Genossenschafterin, sehr geehrter Genossenschafter

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

86. ordentlichen Generalversammlung

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

Datum: Freitag, 2. Mai 2014

Zeit: 19.30 Uhr Versammlung, anschliessend Nachtessen

- Traktanden
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers
 3. Protokoll der 85. Generalversammlung vom 3. Mai 2013
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 85. GV zu genehmigen.
 4. Jahresbericht des Vorstands
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2013 zu genehmigen.
 5. Jahresrechnung 2013
 6. Bericht der Revisionsstelle
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2013 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, Manuela Bruderer, Danilo Coka, Helen Germann, Peter Koller und Verena Tellenbach für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren wieder zu wählen.
 - 7.2 Externe Revisionsstelle
Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstelle die Dareva AG, St.Gallen, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.
 - 7.3 Interne Revisionsstelle, Erneuerungswahl
Der Vorstand beantragt, André Lindner für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.
 - 7.4 Interne Revisionsstelle, Ersatzwahl
Der Vorstand beantragt,
 - a) Franz Bach, Lilienstrasse 40, St.Gallen*oder*
 - b) Stefan Mettler, Zwyssigstrasse 23, St.Gallen*als Ersatz von Peder Greve für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr 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 Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO

Der Vorstand

PROTOKOLL DER 85. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Protokoll der 85. ordentlichen Generalversammlung vom 3. Mai 2013, 19.30 Uhr, im Restaurant Adler, grosser Saal, St. Georgen

Begrüssung

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zur 85. Generalversammlung der BAWO.

Gemäss den Präsenzlisten sind 162 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, welche 167 Stimmen vertreten, anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 84 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 Tellenbach
2. Reihe: Herr Bold
3. Reihe: Herr Dörig
4. Reihe Herr Mähr
5. Reihe: Herr Schai

Als Protokollführer wird Daniel Täschler vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

Protokoll der 84. Generalversammlung vom 4. Mai 2012

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 84. GV zu genehmigen. Die Versammlung stimmt einstimmig zu. Der Präsident verliest die Namen der im Jahr 2012 verstorbenen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, im Anschluss folgt ein Moment des stillen Gedenkens.

Jahresbericht des Vorstands

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2012 zu genehmigen.

Daniel Trochsler macht einige Ausführungen zum Jahr 2012, welches die UNO zum internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen hatte. Der Dachverband, welchem die BAWO angehört, hat

dies zum Anlass genommen, eine Namensänderung durchzuführen. Aus dem «Schweizer Verband für Wohnungswesen» ist der Verband «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» geworden. Diesem gehören rund 1000 Wohnbaugenossenschaften mit total 140000 Wohnungen an (=knapp 4% aller Wohnungen in der Schweiz). Auch die BAWO hat das Jahr der Genossenschaften mit speziellen Anlässen gefeiert:

- Zum Beispiel hat ein Teil der Generalversammlung unseres regionalen Dachverbands in den Neubauten im Sömmerli stattgefunden.
- Im Juni ist das Fest «50 Jahre Hinterberg» über die Bühne gegangen.
- Und natürlich haben wieder in verschiedenen Siedlungen Garten- und Grillfeste oder andere vergnügliche Anlässe stattgefunden.

Daniel Trochsler begrüsst ganz herzlich die Genossenschaftler/innen, welche ihre 1. GV besuchen.

Daniel Trochsler gibt mündliche Erläuterungen zum Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2012 ab, unterlegt mit Leinwand-Projektionen. Insbesondere geht er auf die folgenden Schwerpunkte ein:

1. Abgeschlossene Renovationsprojekte:

- Sömmerli I: Ersatzneubau
Seit letztem Juli sind alle 22 Wohnungen vermietet. Der Baukredit wurde mit einer Abweichung von +/-10% gesprochen. Der Saldo Baukonto beläuft sich auf CHF 12 060 000.– und der gesprochene Baukredit auf CHF 11 905 000.–, was einer Abweichung von lediglich 1,02% entspricht.

2. Laufende Projekte:

- BAWO Ost: Gebäude-Isolation und Vergrößerung Balkone
Die Siedlung BAWO Ost besteht aus 5 Liegenschaften mit total 30 Wohnungen und einem Ladenlokal mit Baujahr 1947/48. Letztmals wurden Mitte der 80er-Jahre die Fenster erneuert und die Fassaden ausgebessert. Heute besteht auch der Wunsch nach grosszügigen Balkonen.

Es werden eine neue Kompaktfassade, neue Fenster und neue Glasvordächer bei den Hauseingängen

PROTOKOLL DER 85. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

gemacht. Die Fensterläden werden durch Lamellenstoren ersetzt. Die bestehenden Balkone werden um ca. 3,5 m Breite x 2,5 m Tiefe erweitert. Zudem werden diverse Anpassungsarbeiten vorgenommen. Die Ziele der Sanierung sind:

- Energie-/Lärmreduktion dank besserer Dämmwerte
- besseres Raumklima dank homogener Gebäudehülle

- Balkone mit neu rund 10m² (statt bisher ca. 3m²)
Es ist eine Energieeinsparung von 25–30% zu erwarten. Die Sanierung startet im April 2013 und wird im November 2013 abgeschlossen sein. Die Kosten belaufen sich auf maximal CHF 2 Mio. Die Mietzins-Erhöhung beträgt zwischen CHF 190.– bis CHF 230.– pro Monat. Gemäss Art. 3 der Statuten der BAWO müssen die Wohnungen preisgünstig bleiben. Die durchschnittlichen Netto-Mietzinse der Stadt St. Gallen aus dem Jahr 2000 für 4- und 5-Zimmer-Wohnungen belaufen sich auf CHF 1 031.– respektive CHF 1 269.–. Die Netto-Mietzinse der BAWO nach der Erhöhung liegen zwischen CHF 670.– für die 4-Zimmer-Wohnungen und CHF 1 100.– für die 5-Zimmer-Wohnungen.

3. Projekte in Planung

- Bruggwald: Gebäude-Isolation, Innensanierung und Vergrösserung Balkone

- Rappenstein: Erneuerung Dächer und Wärmeversorgung

Das Geothermie-Projekt der Stadt ist bisher auf guten Wegen. Zwischenzeitlich ist man auf 2 500 Meter Tiefe gelangt. Wenn alles gut geht, weiss man im Juni, ob genügend heisses Wasser im Erdreich vorhanden ist. Auf ca. 2017 ist geplant, das Gebiet Rappenstein mit Fernwärme zu erschliessen. Unsere 6 Liegenschaften mit 99 Wohnungen sind in den Jahren 1963/64 und 1970/71 gebaut worden und werden mit Öl beheizt. Es ist daher klar, dass auch hier Handlungsbedarf besteht. Man ist darum bereits jetzt mit Vertretern der Sankt Galler Stadtwerke in Kontakt, um das Projekt der BAWO optimal mit dem Fahrplan des Energiekonzepts 2050 abzustimmen. Interessant sind da sicher auch die Dächer für

die Erstellung von Solaranlagen (zur Erzeugung von Strom und Wärme).

Alle Bauvorhaben bringen immer mehr oder weniger Lärm, Staub und sonstige Umtriebe mit sich. Vorstand und Siedlungsverantwortliche bedanken sich bei der Mieterschaft für das Verständnis.

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

Jahresrechnung 2013

Als genossenschaftliches Unternehmen legt die BAWO mit dem Geschäftsbericht Rechenschaft über das vergangene Jahr ab. Martin Hersche gibt dazu folgende Erläuterungen ab:

Bilanz (Seite 16/17 des Jahresberichts)

Die definitive Bauabrechnung Sömmerli I steht noch nicht. Es sind noch einzelne Rechnungen offen. Der Kostenrahmen kann mit Sicherheit eingehalten werden. Am Ende des letzten Jahres konnte eine Hypothek von CHF 900 000.– zurückbezahlt werden. Die BAWO konnte wie budgetiert Erneuerungsreserven von CHF 2 Mio. bilden.

Finanzierungsstruktur BAWO (Seite 14 des Jahresberichts)

Im Geschäftsbericht ist die Finanzierungsstruktur der BAWO abgebildet. Daraus ist ersichtlich, dass die Hypotheken ganz unterschiedliche Laufzeiten aufweisen. Die BAWO achtet auf eine ausgeglichene Verteilung auf kurz-, mittel- und langfristige Laufzeiten.

Darlehenskasse

Erfreulicherweise ist der Bestand der Darlehenskasse recht stabil und hat sogar zugenommen. Trotz Abgängen von CHF 180 000.– durfte die BAWO auch neues Geld im Umfang von CHF 238 000.– entgegennehmen. Es gibt viele Gründe für die Geldanlage in der Darlehenskasse:

- Verteilung der Guthaben auf mehrere Anlageformen,

PROTOKOLL DER 85. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

- Sicherheit der Gelder durch Eigenkapital der BAWO,
- hohe Transparenz des Schuldners BAWO,
- überdurchschnittliche Verzinsung (0,75%) und kostenlose Kontoführung.

Martin Hersche appelliert an die Genossenschafter/innen, von diesem Angebot zu profitieren.

Die Ausgaben der BAWO hielten sich im budgetierten Rahmen. Auch in der langfristigen Betrachtung fällt auf, dass es kaum zu negativen Überraschungen bei den Ausgaben gekommen ist. Dafür bedankt sich Martin Hersche beim Vorstand. Dieser Erfolg ist nur möglich, weil sich alle an die Budgetzahlen halten und Unvorhergesehenes mit dem Kassier und dem Präsidenten absprechen. Es ist nicht selbstverständlich, aber es zeigt, dass der Vorstand die wirtschaftliche Seite der BAWO gut im Griff hat. Erstmals seit langem konnte die BAWO eine Abschreibung auf Liegenschaften von CHF 200 000.–vornehmen. Dies ist wichtig für die Zukunft, denn damit werden die Kennzahlen der BAWO gestärkt, welche zu besseren Finanzierungskonditionen bei den Banken führen können.

Ende letzten Jahres haben die Genossenschafter/innen vom Vorstand «ein Geschenk» erhalten: Die Mieten wurden reduziert. Für die BAWO gilt die Kostenmiete. Es ist aber so, dass nicht alle Kosten regelmässig anfallen. Die Festlegung der Mietzinsen ist also eine Gratwanderung. Nur weil die BAWO in den letzten Jahren die Hypotheken zu günstigeren Zinsen erneuert und dadurch Kosten eingespart hat, ist eine Mietzinssenkung zu verantworten. Die restlichen Kosten fallen immer an. Werden bei der BAWO zu tiefe Mietzinsen eingenommen, müssen später alle Mieter tiefer in die Tasche greifen. Bei der Mietzinsabrechnung schaut der Vorstand auf eine gerechte Lastenverteilung über die Siedlungen hinaus. Deshalb wurden erst kürzlich die Mietzinsen der 22 Einzelgaragen in der Siedlung Rappenstein an die üblichen BAWO-Preise angepasst. Es ist dem Vorstand ein grosses Anliegen, alle Siedlungen gleich zu behan-

deln. Das Echo der betroffenen Mieter gegenüber der Verwaltung war etwa doppelt so gross, wie beim Abschlag über die ganze BAWO hinweg. Die Jahresrechnung 2012 schliesst wie budgetiert mit einem leichten Plus von CHF 3 475.13.

Budget 2013 (Seite 24 des Jahresberichts)

Das Budget wurde den finanziellen Möglichkeiten angepasst. Der Vorstand erwartet so eine ausgeglichene Rechnung.

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, Claudia Bernhard, 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 2012 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und
- dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Die Genossenschafter und Genossenschafterinnen stimmen den Anträgen ohne Gegenstimme zu.

Wahlen

- Vorstand, Zuwahl

Der Vorstand beantragt, Peter Koller, Siedlungsverantwortlicher Hinterberg, für die statutarisch restliche Amtsdauer von 1 Jahr neu zu wählen. Peter Koller wird ohne Gegenstimme gewählt.

PROTOKOLL DER 85. 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 1 Jahr zu wählen.

Sowohl externe als auch interne Revisionsstelle werden ohne Gegenstimme gewählt.

Anträge

Der Vorstand beantragt, ihm ein Verkaufsmandat für die Liegenschaft Parz. Nr. 2848 Doppel-EFH, Lilienstrasse 45/47 St. Gallen, gültig bis 30.04.2014, zu erteilen.

Über den Antrag wurde bereits vorgängig schriftlich informiert. Daniel Trochsler führt die wichtigsten Punkte nochmals aus:

- Die Liegenschaft wird als Ganzes oder in zwei Hälften an die bestehende Mieterschaft verkauft.
- Der Verkaufspreis muss mindestens CHF 970'000.– betragen (Verkehrswert gemäss Schätzung des HEV St. Gallen vom 22. März 2013:
- CHF 440 000.– für Lilienstrasse 45, CHF 530 000.– für Lilienstrasse 47).
- Die übrigen Gebühren, Abgaben und rückzahlbaren Subventionen übernehmen hälftig Verkäufer und Käufer.
- Die Eigentumsübertragung muss bis spätestens 30. April 2014 vollzogen sein, ansonsten die Verkaufsoption verfällt.

Es ist die kleinste Parzelle der BAWO. Die aus dem Verkauf gewonnene Liquidität könnte zugunsten anderer Projekte z.B. im Bereich Verdichtung bestehender Liegenschaften oder Alterswohnen eingesetzt werden. Zudem könnten Hypotheken zurückbezahlt werden. Laut den Statuten der BAWO sind Liegenschaften grundsätzlich unverkäuflich. Hierbei handelt es sich jedoch um einen absoluten Ausnahmefall. Die Konstellation ist günstig, da die bestehende Mieterschaft ein Kaufsignal abgegeben hat. Die Sozialver-

träglichkeit wäre somit gegeben. Daher der Antrag, dass die Liegenschaft nur an die Mieterschaft verkauft wird.

Nach einigen Voten wird der Antrag mit 146 Zustimmungen zu 15 Gegenstimmen angenommen.

Allgemeine Umfrage

Frau Karin Brühlmann wünscht, dass Voten über das Mikrofon geäussert werden.

Daniel Trochsler bittet aus der Siedlung Hinterberg die Herren Karl Mähr und Rolf Schai nach vorne. Sie wohnen seit 50 Jahren in der Siedlung. Daniel Trochsler bedankt sich unter grossem Applaus mit einem Blumenstrauss für die Treue.

Ebenso bedankt sich Daniel Trochsler mit einem Geschenk bei Frau Manuela Koller für 6 Jahre Siedlungsverantwortung Hinterberg und bei Herrn Albert Bannwart, welcher seit einiger Zeit als «Verantwortlicher Heizung und Lüftung» in den Neubauten Sömmerli amtiert.

Mit dem Dank für die Teilnahme schliesst der Präsident die 85. ordentliche Generalversammlung. Es folgt ein Nachtessen mit Dessert, welcher vom Wirt des Restaurants Adler offeriert ist.

Schluss der Sitzung: 20.50 Uhr

Protokoll: Daniel Täschler
Präsident: Daniel Trochsler
12. Juni 2013

BERICHT DES VORSTANDES

I. Organisation

I.1 Vorstand

Die 10 Mitglieder des Vorstands behandelten Geschäfte an 9 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. Grössere Bauvorhaben wie die Aussenrenovation unserer Liegenschaften «BAWO Ost» werden von speziell gebildeten Projektteams begleitet. Diese sind in der Regel zusammengesetzt aus Präsident, Kassier, Siedlungsverantwortlichem und bei Bedarf externen Spezialisten.

Auf den Spuren Vadians: Der Ausflug für Vorstandsmitglieder, Siedlungsverantwortliche und Verwaltung führte im Februar auf den Bodensee und ins Sittertal. Die dort ansässige Kunstgiesserei realisiert mit gut 40 Mitarbeitenden gegossene Kunstwerke im Auftrage von nationalen und internationalen Künstlern. Derzeit wird auch die über hundertjährige Statue von Joachim von Watt, so der eigentliche Name des St. Galler Reformators und Mediziners Vadian, einem «Anti-Rost-Peeling» unterzogen.



Vielen Dank an dieser Stelle an Martin Hersche und seine Frau Tamara für die Organisation.

I.2 wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Der Verband «wohnbaugenossenschaften schweiz» (vormals «Schweizerischer Verband für Wohnungswesen») vertritt mit rund 1 000 Mitgliedern und 140 000 Wohnungen die Interessen der Wohnbaugenossenschaften und bietet seinen Mitgliedern Dienstleistungen aus den Bereichen Beratung, Weiterbildung und Finanzierung an. Unser Präsident, Daniel Trochsler, ist seit 2009 Ersatzdelegierter der Sektion Ostschweiz.

I.3 Interne und externe Revision

Die Revision des jeweiligen Geschäftsjahres wird im Rahmen des seit 1. Januar 2008 geltenden 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

Dr. Peder Greve, Lilienstrasse 26, wurde am 30. April 2010 als interner Revisor gewählt. Peder konnte viele Erfahrungen aus seiner beruflichen Tätigkeit am Forschungsinstitut für Internationales Management an der Universität St.Gallen einbringen. Zwischenzeitlich arbeitet er in London, weshalb seine Demission erforderlich ist. Wir danken Peder herzlich für seine wertvolle Arbeit und wünschen ihm und seiner Familie viel Erfolg und Freude in England.

Es freut uns, dass sich gleich zwei valable Kandidaten um die Stelle als interner Revisor bewerben:

Franz Bach, geb. 1978, wohnt mit seiner Frau Karin und zwei Kindern seit 1. Oktober 2011 in einem Reihnhaus im Sömmerli 1. Beruflich ist er als Leiter Finanzen & IT im Hotel Hof Weissbad tätig.

Stefan Mettler, geb. 1983, wohnt seit 1. Februar 2010 an der Zwysigstrasse 23. Er ist Informatiker mit eidg. Fachausweis, besitzt ein CAS Information Security der Hochschule Luzern und arbeitet bei der ISPIN AG als Senior IT-Security Analyst.

1.5 Mitglieder

Im letzten Jahr mussten wir von folgenden Genossenschafts-Mitgliedern oder Angehörigen für immer Abschied nehmen:

- Abriani Ernst, Rappenstein
- Dörig Frieda, Birnbäumen (2012)
- Hungerbühler Walter, Sömmerli I (2012)
- Keller Otto, Rappenstein
- Lauper Franz, Fuchshalde
- Siegmann Anna, Rappenstein

Per 31.12.13 waren 483 Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme um eine Person (2012: +17).

2. Kommunikation

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

Im Jahr 2013 durften wir die BAWO und die Wohnbaugenossenschaften auch einem breiteren Publikum vorstellen:

- Im Vorfeld der städtischen Abstimmung über Initiative und Gegenvorschlag zur «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» vom 24. November durften wir den Mieterverband, die SP der Stadt St.Gallen sowie alle Interessierten zur Besichtigung unserer 4 neuen MINERGIE-Mehrfamilienhäuser im Sömmerli einladen. Zusätzlich berichtete auch TVO, das Ostschweizer Fernsehen, mit schönen Bildern zu unserer Siedlung.

- Grosse Resonanz löste der fünfteilige Beitrag in der Sendung «10vor10» aus, der über den Ersatzneubau «Sydefädel» der Baugenossenschaft Denzlerstrasse in Zürich berichtete. Themen waren u.a. der Umgang mit den Mietern, die neuen Wohnbedürfnisse und die Vorteile von Genossenschaftlern auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Zürich.

Auf unserer Website www.bawosg.ch können Sie sich laufend über Aktuelles zu Projekten, freien Mietobjekten etc. informieren. Neu führen wir auch eine Übersichtsliste mit allen wichtigen Terminen und Fristen während eines Jahres. Sie finden diese Liste im hinteren Teil dieses Geschäftsberichts.

Wünschen Sie als Genossenschaftlerin, als Genossenschaftler, 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 2013 waren 46 (Vorjahr: 34) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Bei einem Bestand von 433 Wohneinheiten entspricht dies einer Mutationsquote von 10.6% (2012: 7,8%).

3.2 Sömmerli I – Verkauf Liegenschaft Lilienstrasse 45+47





An der letztjährigen Generalversammlung wurde dem Vorstand ein Verkaufsmandat wie folgt erteilt:

- Die Liegenschaft Parz. Nr. W2848, Doppel-EFH, Lilienstrasse 45+47, St.Gallen, wird als Ganzes oder in zwei Hälften an die bestehende Mieterschaft verkauft.
- Der Verkaufspreis muss mindestens CHF 970 000.– betragen (Verkehrswert gemäss Schätzung des HEV St.Gallen vom 22. März 2013: CHF 440 000.– für Lilienstrasse 45, CHF 530 000.– für Lilienstrasse 47).
- Die übrigen Gebühren, Abgaben und rückzahlbaren Subventionen übernehmen hälftig Verkäufer und Käufer.

Nach diversen Vorbereitungsarbeiten und -gesprächen konnte das Geschäft wie folgt per 1. Dezember 2013 abgeschlossen werden:

- Verkauf Parz. Nr. 5255, Lilienstrasse 45, zu CHF 440 000.– an die bisherige Mieterin Maja Hungerbühler.
- Verkauf Parz. Nr. 2848, Lilienstrasse 47, zu CHF 530 000.– an die bisherige Mieterschaft Dania und Andreas Bösch.
- Die übrigen Gebühren, Abgaben und rückzahlbaren Subventionen im Umfang von total CHF 47 717.70 wurden hälftig von Verkäufer und Käufer übernommen.

3.3 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 Mietzinserrhöhung 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.

Im Rahmen von Wohnungswechseln werden jeweils in mehr oder weniger grossem Umfang Renovationen vorgenommen, um die Wohnung in einem guten Zustand der neuen Mieterschaft übergeben zu können. Neben dem laufenden Unterhalt sind periodisch auch Anpassungen der Liegenschaften an aktuelle Wohnbedürfnisse erforderlich. Dies auf der Basis von strategischen Liegenschaftsanalysen und Finanzbudgets.

3.3.1 Birnbäumen – Sanierung Zugangswege, Kellerabgänge/isolation

Die Witterung hat den Zugangswegen zu unseren Häusern über die letzten Jahrzehnte zugesetzt. Um die Sturzgefahr zu reduzieren, wurden die ärgsten Abplatzungen und Unebenheiten beseitigt. Ebenso nutzten wir die Gelegenheit, die teilweise unschönen Kellerabgänge neu zu streichen und die fehlerhaften Kellerdeckenisolationen zu reparieren.

3.3.2 Sömmerli I –

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

Das Baukonto wurde Ende 2013 abgeschlossen und der Saldo von CHF 12 094 000.– auf das Liegenschaftskonto Sömmerli I übertragen. Gegenüber dem Baukredit von CHF 11 905 000 haben sich somit Mehrkosten von CHF 189 000.– oder 1,02% ergeben.



3.4 Renovierungen/Sanierungen – laufende Projekte

3.4.1 BAWO Ost – Gebäude-Isolation und Vergrößerung Balkone

Unsere Liegenschaften an Kesselhalden-, Linden- und Lukasstrasse tragen Baujahr 1947/48. Letztmals wurden Mitte der Achtziger Jahre die Fenster erneuert und die Fassaden ausgebessert. Es ist damit selbstredend, dass dieser Stand nicht mehr den heutigen dämmtechnischen Anforderungen entspricht.

Die Balkone der Häuser Lukasstrasse 56–58 und Kesselhaldenstrasse 3 erfüllen mit Grössen von lediglich 3–4 m² den heutigen Wunsch nach grosszügigen Aussenräumen ebenfalls nicht mehr.

Zusammen mit der Virtuell Bau GmbH, St.Gallen, wurden folgende Renovationsarbeiten geplant:

- neue Kompaktfassade (14 cm Wärmedämmung + 1 cm Putz)
- neue Fenster ($U=0,7$ W/m²K, 33 dB, 3-fach verglast), inklusive Fensterläden oder Lamellenstoren
- Erweiterung der bestehenden Balkone um ca. 3,5 m Breite x 2,5 m Tiefe, neuer Balkon für OG-Wohnung Kesselhalden 7
- neue Glasvordächer bei den Hauseingängen
- diverse Anpassungsarbeiten

Zwischenzeitlich ist das Projekt praktisch fertig umgesetzt. Die Baukosten sind auf rund CHF 2 Mio. veranschlagt, die erforderlichen Mietzinsaufschläge für die 4- und 5-Zimmer-Wohnungen bewegen sich zwischen CHF 190.– und CHF 230.– pro Monat. Auf der anderen Seite wurde den betroffenen Mietern eine Entschädigung für die Beeinträchtigungen während der Bauphase ausbezahlt.



Kesselhaldenstr. 3 vorher | Kesselhaldenstr. 3 nachher



Lindenstr. 153

3.5 Renovierungen/Sanierungen – Projekte in Planung

3.5.1 Sömmerli 2 – Ersatz Heizungsanlage

Die Ölheizung und Warmwasserversorgung hat ihre Lebensdauer erreicht. Unsere Liegenschaften mit 44 Wohnungen liegen direkt am Fernwärmenetz der St. Galler Stadtwerke. Was liegt da also näher, als die Beheizung von Öl auf eine ökologischere, kostengünstige Alternative umzustellen. Wie funktioniert dieses System? Wir alle produzieren Abfall, der im Kehrichtheizkraftwerk St.Gallen verfeuert wird. Wärme entsteht. Über ein Leitungssystem wird diese derzeit rund 8 000 Wohnungen im Westen der Stadt St.Gallen zur Verfügung gestellt. Die Umstellung ist noch für dieses Jahr geplant.

3.5.2 Hinterberg – Ersatz Heizungsanlage

Unsere 48 Wohnungen im Hinterberg werden durch eine Ölheizung, Jahrgang 1993, mit Wärme versorgt. Das Energiekonzept 2050 der

Stadt St.Gallen sieht im Gebiet Hinterberg keine Fernwärme-Versorgung vor. Wir haben jedoch die Möglichkeit, einen Erdgasanschluss zu verlegen. Auch diese Versorgungsart ist ökologischer (weniger CO₂, grösserer Nutzen des Brennerts) und günstiger (derzeit ca. 10–15%) als Erdöl. Die Investition ist auf rund CHF 120 000.– veranschlagt, die Ausführung für 2014 vorgesehen.

3.5.3 Bruggwald – Entwicklungsmöglichkeiten

Die Mehrfamilienhäuser Bruggwald 18/18a/18b und 20a/20b wurden in den Jahren 1955–56 erbaut, im Jahr 1967 folgte das MFH Bruggwald 22. Der Wohnungsspiegel präsentiert sich aktuell wie folgt:



- 6 1,5-Zimmer-Wohnungen
- 3 2,0-Zimmer-Wohnungen
- 12 3,0-Zimmer-Wohnungen
- 12 4,0-Zimmer-Wohnungen
- 3 5,0-Zimmer-Wohnungen

An grösseren Renovationen wurden vorgenommen:

- Ersatz Küchen ca. 1986
- Ersatz Fenster ca. 1995 resp. 2002 für MFH Bruggwald 22
- Sanierung Nasszellen (Warmwasser durch Einzel-100-Liter-Elektroboiler), ausser MFH Bruggwald 22

Um eine Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung der Liegenschaften zu erhalten, haben wir von konzeptS GmbH, 8400 Winterthur, eine Zustandsanalyse und Entwicklungsszenarien ausarbeiten lassen, deren Ergebnisse im September und Dezember 2013 vorlagen.

Ergebnisse Zustandsanalyse

- ruhige und dennoch verkehrstechnisch gut erschlossene Lage
- zeitlose Wohnungsgrundrisse
- grosse Parzellen mit total gut 5 300 m² Land und Ausnützungspotential
- Bewohnerschaft fühlt sich grösstenteils sehr wohl und würde nicht viel ändern.
- Die Flächen aller Räume, inklusive Balkone, sind am unteren Limit.
- Dünne Deckenplatten (220 mm) und geringe Raumhöhen (2,40 m) verursachen hohe Schall-durchlässigkeit und verhindern Ausbaubarkeit.
- Dünne Tragwände (120 mm aussen, 60 mm innen) erschweren Grundrissveränderungen und neue Haustechnikverkabelung.
- Gebäudedämmung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard.
- Wärmeerzeugung und -verteilung für die Häuser 18–18b und 20a–20b haben das Ende der Lebensdauer bald erreicht.
- Elektroinstallationen sind in einem schlechten Zustand.
- nur 9 Aussenparkplätze für 36 Wohnungen

Ergebnisse Entwicklungsszenarien

Auf Basis der Zustandsanalyse wurden 5 Szenarien für die Zukunft unserer Liegenschaften Bruggwald entwickelt. Bei den Varianten Erweiterungsbau sowie Bau einer Tiefgarage zwischen den bestehenden Gebäuden zeigte sich schnell, dass diese nicht vorteilhaft sind. Somit verblieben:

1) Szenario 0 – Instandhaltung

Bei diesem Szenario werden nur die zur Erhaltung des Ist-Zustands notwendigen Investitionen getätigt.

Geschätzte Kosten über die nächsten Jahre	CHF 1,85 Mio.
Geschätzte Mietzinseinnahmen p.a.	CHF 373 000.–
Pay-back-Dauer, gerundet	5 Jahre

2) Szenario 1 – Sanierung

Beinhaltet zusätzlich zu Szenario 0

- Dämmung der Gebäudehülle, inkl. Fensterersatz
- neue Balkone
- Ersatz/Instandstellung Haustechnik (Elektro/Sanitär/Heizung)
- neue Küchen und teilweise neue Nasszellen

Geschätzte Kosten	CHF 7,82 Mio.
Geschätzte Mietzinseinnahmen p.a.	CHF 443 000.–
Pay-back-Dauer, gerundet	18 Jahre

3) Szenario 2 – Ersatzneubau

Mit dem Abbruch der Häuser 18–18b, 20a–20b und evtl. 22 könnte eine neue Überbauung mit rund 45 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 48 Plätzen erstellt werden.

Geschätzte Kosten	CHF 16,5 Mio.
Geschätzte Mietzinseinnahmen p.a. (exkl. Haus 22)	CHF 770 000.–
Pay-back-Dauer, gerundet	21 Jahre

Der Vorstand hat sich intensiv mit den Szenarien auseinander gesetzt und ist zu folgendem Schluss gekommen:

- Eine Komplettsanierung ist teuer und löst viele der vorhandenen Probleme trotzdem nicht oder nicht nachhaltig.
- Die Realisation eines Ersatzneubaus würde zwar viele der derzeitigen Minuspunkte lösen, erachten wir jedoch zum jetzigen Zeitpunkt als verfrüht.
- Der Vorstand hat sich schliesslich für die Weiterpflege der bestehenden Liegenschaften entschieden. Die bestehende Bewohnerschaft ist grossmehrheitlich mit dem jetzigen Preis-/Leistungsstandard zufrieden. Die Liegenschaften können mit relativ bescheidenem finanziellen Aufwand instand gehalten werden. Und es können Erträge generiert werden, die in einen späteren Ersatzneubau investiert werden können.

3.5.4 Domänen – Neubau Tiefgarage

Vor einiger Zeit sind wir von der Eigentümerschaft der Nachbarliegenschaft Lettenstrasse 19 über ihr geplantes Neubauprojekt informiert worden. In diesem Zusammenhang ist die Idee entstanden, allenfalls eine Tiefgarage mit 18 Plätzen unter unserem bestehenden Wiesland zu erstellen. Deren Erschliessung würde wiederum über die ebenfalls neu zu erstellende Tiefgarage Lettenstrasse 19 erfolgen. Die veranschlagten Baukosten betragen rund CHF 900 000.–.



Unsere Siedlung Domänen verfügt über 28 Wohnungen, aber keine Parkplätze. Ebenso wird sich eine derartige Gelegenheit zum nachträglichen Einbau einer Tiefgarage auf unserer Parzelle kaum mehr so schnell ergeben. Der BAWO-Vorstand steht dem Vorhaben daher grundsätzlich positiv gegenüber und hat ein entsprechendes Baugesuch eingereicht. Bis zur Vorlage der Baubewilligung wird noch einige Zeit verstreichen, die wir nützen werden, um weitere Details abzuklären und den definitiven Ausführungsentscheid zu fällen.

3.5.5 Rappenstein 1+2 – Erneuerung Gebäudehülle und Wärmeversorgung

Wie bereits vorinformiert, ist im Verlaufe dieses Jahres der Planungsstart zur Sanierung der Gebäudehüllen unserer grössten Siedlung Rappenstein mit 99 Wohnungen vorgesehen. Es geht dabei um die Frage, ob und wie die Bauteile Fassade, Dach, Fenster und Balkone erneuert werden können.

Die Ölheizungen haben ihre Lebensdauer erreicht, können aber nach Meinung der Spezialisten noch einige Jahre weiter betrieben werden. Ziel ist es, nach Sanierung auf eine umweltfreundlichere Energieversorgung umzustellen.



3.5.6 BAWO Ost – Ersatzneubau Lukasstrasse 52–54

Die Liegenschaft Lukasstrasse 52–54 ist renovationsbedürftig und verfügt über lediglich 4 Wohnungen. Sie steht auf einer Parzelle, welche drei- bis viergeschossige Wohn- und Gewerbebauten zuliesse (Wohn-/Gewerbezone WG3). Überdies existieren für total 29 Wohnungen nur 4 Parkplätze. Der Vorstand prüft daher, ob eine Tiefgarage und ein Ersatzneubau erstellt werden könnten.

Werte Genossenschafterin, werter Genossenschafter – danke für Ihr Interesse und viel Freude an und in Ihrer BAWO-Wohnung!

St.Gallen, im März 2014 DT



Ihr Präsident, Daniel Trochsler

BERICHT DES KASSIERS

Finanzielle Berichterstattung

Im Herbst 2013 wurde ein Teil der Aussen-Sanie- rung BAWO-Ost abgeschlossen. Die Bauabrechnung entsprach den Erwartungen. So konnten auch die Mietzinsanpassungen im Rahmen der Erwartungen angepasst werden. Die Wohnungen präsentieren sich jetzt mit einem grosszügigen Balkon und sind gegenüber früher deutlich sparsamer beim Heizöl- verbrauch.

BAWO-Ost Aussensanierung

	Werkvertrag	Abrechnung	Differenz
Lukasstrasse 56/58	860 000.00	853 472.45	-6 527.55
Lindenstrasse 153	300 000.00	274 920.80	-25 079.20
Total:	1 160 000.00	1 128 393.25	-31 606.75

Gemeinsam im Vorstand und zusammen mit dem Präsident wurden verschiedene Projekte vorbespro- chen, analysiert und auf Finanzierbarkeit geprüft. Bis heute wurden bezüglich Realisation noch keine Ent- scheidungen gefällt. Die teils hohen Kostenvorschläge und die damit verbundenen Mietzinsanpassungen haben uns zur Zurückhaltung bewogen.

Erfreulicherweise herrschen für die Finanzierung immer noch sehr günstige Finanzierungsbedingungen. Wiederum konnten wir die Wohnungsmieten auf ein tieferes Preisniveau anpassen. Im Herbst konnten wir die Mitteilung an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter versenden. Der Abschlag war ca. 3%. Bei verschiedenen Mieten wurden die Akonto- Zahlungen für Nebenkosten nach oben angepasst, so dass künftig geringere Nachzahlungen nötig sind. Die Leerstandskosten sind weiterhin sehr tief und meistens durch wohnungswechselbedingte Arbeiten entstanden. Für die Finanzen der BAWO ist diese Botschaft sehr positiv. Sie bedeuten, dass unsere Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt sehr attraktiv sind und jederzeit einen neuen Mieter bzw. eine neue Mieterin finden.

Bilanz

Das Baukonto Sömmerli I Neubau wurde per Ende 2013 aufgehoben. Die Baukosten wurden mit CHF 12 094 000.– in das Liegenschaftskonto Söm- merli I übertragen.

Bauabrechnung Neubau Sömmerli I

rsp bauleitung ag	KV-Original	Zahlung	Differenz
0 Grundstück	69 500	71 914.50	2 414.50
1 Vorbereitungsarbeiten	402 300	252 919.50	-149 380.50
2 Gebäude	10 702 000	10 986 084.00	284 084.00
3 Betriebseinrichtungen		2 384.65	2 384.65
4 Umgebung	293 000	421 717.40	128 717.40
5 Baunebenkosten	438 200	385 485.60	-52 714.40
6 Subventionen		-134 534.00	-134 534.00
Total:	11 905 000	11 985 971.65	80 971.65

In der BAWO-Projektbuchhaltung sind folgende wei- tere Positionen enthalten:

Total gemäss Bauabrechnung RSP	11 985 971.65
Rückzahlung Subvention	159 089.70
Einnahmen Gebäuderäumung im 2008	-1 300.00
Zu Lasten Unterhalt 2013	-49 761.35
Total Erstellungskosten:	12 094 000.00

Die Baukommission wurde für Ihre Arbeit wie folgt entschädigt:

2010:	15 000.–
2011:	21 500.–
2012:	12 500.–
Total:	49 000.–

Liegenschaftsverkauf Lilienstrasse 45/47

Aus dem Verkauf der Liegenschaften Lilienstrasse 45/47 wurden nach Abzug der Rückzahlungen von Subventionen aus dem Jahr 1946 und aller anderen direkten Kosten ein Netto-Verkaufsertrag von CHF 947 154.10 realisiert.

BERICHT DES KASSIERS

Verkaufserlös	970 000.00
Grundbuchkosten	-7026.90
Vermessungskosten	-383.60
Subventionsrückzahlung	-30 871.40
Anteil Käufer Subventionsrückzahlung 45	15 436.00
Nettoerlös:	947 154.10

Die liquiden Mittel zeigen sich dadurch per Ende Jahr auf einem hohen Stand.

Gegenüber dem Vorjahr musste ein weiterer Rückgang der Genossenschaftler-Darlehen verzeichnet werden. Hauptsächlich bedingt durch Austritte und Todesfälle. Leider ist noch keine Trendumkehr feststellbar, obwohl die Darlehen deutlich besser verzinst werden als jede alternative Anlage.

Die Mittel aus dem Liegenschaftsverkauf wurden vollständig für die Abschreibung von Liegenschaften verwendet.

Erfolgsrechnung

Die Einnahmen bewegen sich leicht über Erwarten. Der Verkauf der Liegenschaften Lilienstrasse 45/47 wurde im Konto ausserordentlicher Ertrag verbucht. Die Kosten bewegen sich im Bereich des Budgets. Dank dem Liegenschaftsverkauf konnten CHF 1 Mio auf den Liegenschaften abgeschrieben werden. Mit einem Gewinn von CHF 7 027.55 schliesst die Rechnung positiv.

Kennzahlen

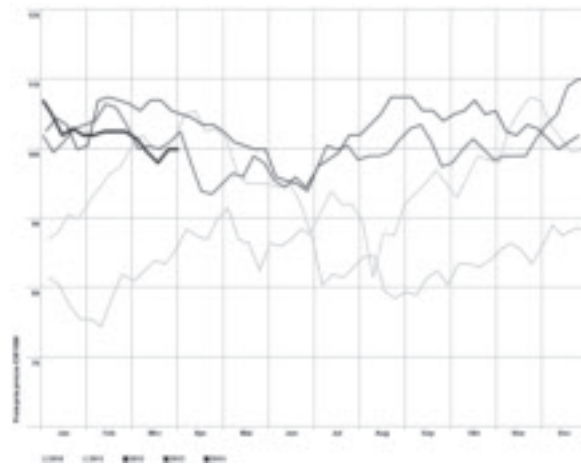
Die Kennzahlen der BAWO haben sich leicht verändert. Das ist auf den Liegenschaftsverkauf und die Aktivierung der Baukosten Neubau Sömmerli 1 zurück zu führen. Die Kennzahlen weisen gesunde Werte auf und bedeuten unter dem Strich attraktive Finanzierungsbedingungen bei unseren Banken.

Nebenkosten

Die Heizölpreise sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Winter 2013/2014 war deutlich wärmer als in den Vorjahren. Dementsprechend erwarten wir

deutlich tiefere Heiz-Nebenkosten, so dass tiefe Nachzahlungen oder sogar Rückzahlungen möglich sind.

Preisentwicklung Heizöl 2010–2014



Budget

Der Vorstand hat das Budget den finanziellen Möglichkeiten angepasst. Wir planen Abschreibungen und eine Zuweisung zum Erneuerungsfonds im Gesamtbetrag von CHF 1.1 Mio. Der Vorstand strebt wiederum eine ausgeglichene Rechnung an.

Geschätzte Genossenschaftlerinnen, geschätzte Genossenschaftler

Entgegen den Erwartungen ist der Referenzzinssatz im vergangenen Geschäftsjahr auf 2% gesunken. Der Vorstand hat im Herbst beschlossen, die erwarteten Zinseinsparungen mit der angekündigten Mietzinsenkungen an die GenossenschaftlerInnen weiter zu geben. Wir erwarten keine weitere Senkung. Mit unserer Finanzierungsstruktur sind wir gut gerüstet für die Zukunft.

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

Martin Hersche, Kassier

BILANZ

Aktiven

	2013 in CHF	2012 in CHF
Flüssige Mittel	639 098.38	1 12 628.04
Sparkonti	21 496.34	13 438.00
Wertschriften	0.00	0.00
Forderungen	2 328.11	1 205.49
Heizölvorrat	227 379.85	182 286.30
Aktive Rechnungsabgrenzung	800.00	400.00
Umlaufvermögen	891 102.68	309 957.83
Liegenschaften	52 226 750.00	40 132 750.00
Baukonto Sömmerli I	0.00	12 048 645.35
Abklärungen BAWO Ost	5 004.85	
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	52 231 755.85	52 181 396.35
Bilanzsumme	53 122 858.53	52 491 354.18

Passiven

	2013 in CHF	2012 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	96 760.75	86 454.25
Mieterverrechnungskonto	262 152.80	242 058.40
übrige Kreditoren	246 179.70	230 691.80
Kreditoren	605 093.25	559 204.45
Darlehen Genossenschaftler	5 556 938.00	5 986 000.00
1. Hypotheken	30 775 000.00	30 775 000.00
2. Hypotheken	4 465 000.00	4 465 000.00
3. Hypotheken	2 830 000.00	2 830 000.00
Hypotheken	38 070 000.00	38 070 000.00
Erneuerungsfonds	2 000 000.00	2 000 000.00
Passive Rechnungsabgr.	48 632.65	41 982.65
Fremdkapital	46 280 663.90	46 657 187.10
Abschreibungskonto	5 217 000.00	4 217 000.00
Anteilscheinkapital	1 212 800.00	1 211 800.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag per 1.1.2013	15 151.53	11 676.40
Gewinn Geschäftsjahr	7 027.55	3 475.13
Eigenkapital	1 625 194.63	1 617 167.08
Bilanzsumme	53 122 858.53	52 491 354.18

ERFOLGSRECHNUNG

Aufwand

	Budget 2013 in CHF	Abw.	2013 in CHF	2012 in CHF
Hypothekarzinsen			908 810.65	987 497.18
Darlehenszinsen			44 537.35	54 545.10
Kapitalzinsen	945 000.00	0.9%	953 348.00	1 042 042.28
Steuern und Beiträge	63 000.00	-7.3%	58 411.80	52 445.50
Versicherungsprämien	58 000.00	-11.1%	51 543.45	49 003.10
Mieterwechsel			433 455.45	344 769.65
Unterhalt			809 103.20	527 694.45
Sanierungen/Vorprojekte			1 831 824.70	40 823.40
Einlage/-Bezug Erneuerungsfonds			0.00	2 000 000.00
Unterhalt und Reparaturen	2 995 000.00	2.7%	3 074 383.35	2 913 287.50
Abgaben und Gebühren	323 000.00	-4.7%	307 770.50	319 945.95
Personalaufwand Verwaltung			44 533.15	56 270.54
Entschädigung Vorstand			62 851.05	65 654.45
Entschädigung Kontrollstelle			4 406.00	4 568.00
Sachaufwand			67 587.59	86 403.62
Verwaltungsaufwand	215 000.00	-16.6%	179 377.79	212 896.61
Neutraler Aufwand	10 000.00	-53.3%	4 673.25	18 442.85
Abschreibungen	0.00		1 000 000.00	200 000.00
Aktivierung Sanierungskosten	0.00		0.00	0.00
Total Aufwand	4 609 000.00	22.1%	5 629 508.14	4 808 063.79
Gewinn			7 027.55	3 475.13
Total			5 636 535.69	4 811 538.92

Ertrag

	Budget 2013 in CHF	Abw.	2013 in CHF	2012 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 291 000.00	1.9%	4 371 235.00	4 445 221.50
NK-Pauschalen	301 000.00	-2.2%	294 361.00	301 489.00
Beiträge	14 000.00	22.8%	17 190.00	15 724.00
Neutraler Ertrag	3 000.00	10.8%	3 324.49	3 220.47
Ausserordentlicher Ertrag			950 425.20	45 883.95
Total Ertrag	4 609 000.00	22.3%	5 636 535.69	4 811 538.92
Gewinnermittlung				
Ertrag			5 636 535.69	
Aufwand			-5 629 508.14	
Reingewinn			7 027.55	
Gewinnverteilung				
Reingewinn			7 027.55	
Gewinnvortrag			15 151.53	
Zuweisung gesetzlicher Reserven			0.00	
Gewinnvortrag neu			22 179.08	

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 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortlichkeit

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.

Prüfungsvorgehen

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.

Prüfungsergebnis

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

St.Gallen, 18. März 2014

Dareva AG



Sandro D'Antuono
zugelassener Revisionsexperte

GV Bericht 2013 der internen Revisionsstelle

Als interne Revisionsstelle, in ihrer Funktion als Überprüfungsorgan der bei der BAWO angewendeten Geschäftsprozesse, haben wir in einem konstruktiven Austausch am 24.02.2014 mit den Vorstandsverantwortlichen (Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche) das vorhandene Qualitätsmanagement bei der BAWO diskutiert, um eine Bestandsaufnahme der aktuellen Qualitätssicherungsprozesse zu erstellen und mögliche Verbesserungsmassnahmen herauszuarbeiten.

Erkenntnisse aus der Revision

1. Es besteht kein offizielles Qualitätsmanagementsystem bei der BAWO. Die Institutionalisierung und Implementierung eines solchen Systems wird auch nicht zwingend für nötig gehalten, da es mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden ist und zu einer möglichen Überbürokratisierung der internen Geschäftsprozesse führen könnte.
2. Die Vorstandsverantwortlichen haben im Gespräch gezeigt, dass ein klares Bewusstsein für Qualität bei der BAWO existiert und gelebt wird. Qualität wird konsequent angestrebt und nach verschiedenen Kriterien intern abgeschätzt, z.B. über die Qualitätsratings der Banken sowie über Ad-hoc-Rückmeldungen zur Mieterzufriedenheit.

Fazit:

Kurzfristig besteht kein dringender Bedarf das Qualitätsverständnis bei der BAWO radikal zu ändern. Aus Sicht der internen Revisionsstelle würde aber eine Systematisierung des Qualitätsmanagements und eine bessere Ausnutzung der schon vorhandenen Feedbackmöglichkeiten in einer längeren Perspektive nützlich sein, um die Qualität langfristig sicherzustellen und zu dokumentieren. Die nachstehenden drei Massnahmen werden als erste Schritte auf dem Weg zu einer stufenweisen Systematisierung des Qualitätsmanagements bei der BAWO vorgeschlagen. Sobald

die ersten Ergebnisse aus den vorgeschlagenen Massnahmen vorhanden sind, können konkrete Ziele für das zukünftige Qualitätsmanagement bei der BAWO festgelegt werden.

Massnahmen:

1. Die Bedeutung und Definition von Qualität bei der BAWO soll mindestens einmal pro Jahr im Vorstand diskutiert werden. Als Ergebnis der erstmaligen Diskussion sollte ein Leitbild für das Qualitätsmanagement bei der BAWO erstellt werden. In den Folgejahren sollte das Leitbild jährlich diskutiert und überarbeitet werden.
2. Die Anmelde- und Austrittsformulare sollen mit «Grund für Interesse» bzw. «Austrittsgrund» (beide mit Antwortalternativen) angepasst werden. Die resultierenden Daten sollen systematisch erfasst und regelmässig ausgewertet werden.
3. Beim Genossenschaftsverband (Wohnbaugenossenschaften Schweiz) soll die Idee von einer schweizweiten, regelmässigen Mieterumfrage in den Genossenschaften lanciert werden. Bei Interesse des Verbands würde sich BAWO dazu bereit erklären, eine erste Mieterumfrage als Pilotprojekt durchzuführen.

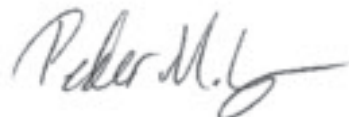
Im Geschäftsjahr 2013 haben wir ein offenes und gesundes Diskussions- und Arbeitsklima im BAWO-Vorstand erlebt. Wir haben weiterhin ein hohes Vertrauen in der Geschäftsführung des Vorstands.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.
St.Gallen, 21. März 2014

Die internen Revisoren



André Lindner



Dr. Peder Greve

ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2013

	Siedlungsverantwortung	Funktion	seit
Vorstand			
Trochsler Daniel	Birnbäumen	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
Koller Peter	Hinterberg	Vorstand	2013
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)			
	Sutter Josef	BAWO Ost	2000

WAHLEN

ERNEUERUNGSWAHLEN VORSTAND

(statutarisch vorgesehene Amtsdauer 2014–2017)

	Siedlungsverantwortung	Funktion	seit
Trochsler Daniel	Bimbäumen	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
Koller Peter	Hinterberg	Vorstand	2013
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

Keine

REVISIONSSTELLE

Erneuerungswahl externe Revisionsstelle

Dareva AG, Burggraben 27, 9004 St.Gallen

Erneuerungswahl interne Revisionsstelle

Lindner André, Rosenfeldweg 19, 9000 St.Gallen

Ersatzwahl interne Revisionsstelle (1 Sitz)

Bach Franz, Lilienstrasse 40, 9000 St.Gallen

oder

Mettler Stefan, Zwysigstrasse 23, 9000 St.Gallen

VAKANZEN

Keine

RÜCKTRITTE

Keine

BUDGET

		2014 in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	955 000
	Steuern und Beiträge	60 000
	Versicherungsprämien	51 000
	Unterhalt Reparaturen	1 608 000
	Sanierungen	345 000
	Abgaben und Gebühren	314 000
	Verwaltungsaufwand	203 000
	Abschreibungen	600 000
	Rückstellungen Erneuerungsfond	500 000
	Neutraler Aufwand	5 000
	Total	4 641 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-4 334 000
	NK-Pauschalen	-291 000
	Beiträge	-14 000
	Neutraler Ertrag	-2 000
		Total
Ausserord. Aufw./Ertr.	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufw./Ertr.	0
Gewinn/Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2013
		in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	7 028
	Abschreibungen	1 000 000
	Einlage Erneuerungsfonds	0
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	1 007 028
	Zunahme Hypotheken	0
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	366 938
	Zunahme Anteilscheinkapital	120 600
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	487 538
	Total Mittelherkunft	1 494 566
	Mittelverwendung	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)
Mittelverwendung im Investitionsbereich		-50 360
Hypotheken, Rückzahlungen		0
Abnahme Darlehen Genossenschafter		-796 000
Abnahme Anteilscheinkapital		-1 19 600
Mittelverwendung im Finanzierungsbereich		-915 600
Veränderung Nettoumlaufvermögen		528 606
Veränderung Nettoumlaufvermögen	Flüssige Mittel/Wertschriften	534 529
	Forderungen	1 123
	Vorräte	45 093
	Aktive Rechnungsabgrenzung	400
	Veränderung Umlaufvermögen	581 145
	Kreditoren	-45 889
	Rückstellungen	0
	Passive Rechnungsabgrenzung	-6 650
	Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-52 539
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	528 606

ZUSATZINFORMATIONEN ZUR JAHRESRECHNUNG

		2013 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2013	146 545.00
	Wassereinkauf bei SGSW 2013	-97 835.45
	Abwassergebühren Stadt 2013	-51 480.65
	Saldo 2013 (Reservenauflösung)	-2 771.10
	Reservebestand Vorjahr	123 025.40
	Reservebestand per 31.12.2013	120 254.30
Abschreibungskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand am 31.12.2012	4 217 000.00
	Abschreibungen 2013	1 000 000.00
	Bestand am 31.12.2013	5 217 000.00
Erneuerungsfonds	Bestand am 31.12.2012	2 000 000.00
	Einlage 2013	
	Bestand am 31.12.2013	2 000 000.00
Subventionen*	Bestand am 31.12.2012	221 197.38
	Rückzahlungen 2013	-30 871.40
	Bestand am 31.12.2013	190 325.98
Gesetzliche Reserve	Bestand am 31.12.2012	290 000.00
	Zuweisung 2013	0.00
	Bestand am 31.12.2013	290 000.00
Übrige Reserve	Bestand am 31.12.2012	100 215.55
	Zuweisung 2013	0.00
	Bestand am 31.12.2013	100 215.55

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

VERGLEICHSAHLEN

Erfolgsrechnung

	2013 in CHF	2012 in CHF	2011 in CHF	2010 in CHF
Ertrag				
Mietzinseinnahmen	4 371 235	4 445 222	4 018 933	3 923 029
Nebenkosten-Pauschalen	294 361	301 489	315 374	347 220
Beiträge	17 190	15 724	13 185	11 508
	4 682 786	4 762 435	4 347 492	4 281 757
Aufwand				
Finanzaufwand	-953 348	-1 042 042	-840 775	-902 533
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	953 750	49 104	4 194	14 978
	4 683 188	3 769 497	3 510 911	3 394 202
Unterhalt aus Mieterwechsel	-433 455	-344 770	-457 609	-449 010
allgemeiner Unterhalt	-809 103	-527 694	-477 679	-738 595
Sanierungen/Vorprojekte	-1 831 825	-40 823	-3 277 577	-1 925 090
Einlage/-Bezug (+) Erneuerungsfonds	0	-2 000 000	615 000	360 000
Aktivierung Sanierungskosten	0	0	700 000	0
Abgaben und Gebühren	-307 771	-319 946	-301 203	-335 801
Steuern	-58 412	-52 446	-50 295	-48 644
Versicherungsprämien	-51 543	-49 003	-47 760	-53 277
Verwaltungsaufwand	-179 378	-212 897	-204 418	-195 214
Neutraler Aufwand	-4 673	-18 443	-5 921	-6 256
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden			0	0
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude	-1 000 000	-200 000	0	0
Ausserordentlicher Aufwand			0	0
Betriebserfolg	7 028	3 475	3 449	2 315

Bilanz

	2013 in CHF	2012 in CHF	2011 in CHF	2010 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	891 103	309 958	242 740	392 545
Anlagevermögen	52 231 756	52 181 396	51 412 366	42 033 429
	53 122 859	52 491 354	51 655 106	42 425 974
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen und Fonds)	38 723 726	38 671 187	40 136 214	30 321 731
Darlehen Genossenschafter	5 556 938	5 986 000	5 928 000	5 934 000
Abschreibungskonto	5 217 000	4 217 000	4 017 000	4 017 000
Erneuerungsfonds	2 000 000	2 000 000	0	615 000
Eigenkapital	1 625 195	1 617 167	1 573 892	1 538 243
	53 122 859	52 491 354	51 655 106	42 425 974
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	70 316 000	72 411 000	63 011 000	60 625 000
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert abz. Amortisationen)	47 009 750	47 964 395	36 115 750	35 415 750
Hypotheken	38 070 000	38 070 000	38 970 000	29 510 000
Darlehen Genossenschafter	5 556 938	5 986 000	5 928 000	5 934 000
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Genossenschafter	43 626 938	44 056 000	44 898 000	35 444 000
Belastung in % der amtlichen Schätzung	62.0%	60.8%	71.3%	58.5%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	66.9%	66.2%	57.3%	58.4%

WOHNUNGSTABELLE

	Anz. Häuser									Total WHG					Total EFH				Total Garagen/Räume	
	1 1/2-Zimmer Whg	2-Zimmer Whg	2 1/2-Zimmer Whg	3-Zimmer Whg	3 1/2-Zimmer Whg	4-Zimmer Whg	4 1/2-Zimmer Whg	5-Zimmer Whg	5 1/2-Zimmer Whg		4-Zimmer EFH	4 1/2-Zimmer EFH	7 1/2-Zimmer EFH		Garagen	Abstellplätze	Räume	Läden/Clubraum		
BAWO Ost																				
– Lukasstrasse	4					14		2												
– Lindenstrasse	1							4								4		1		
– Kesselhaldenstrasse	3					8				28		1	1						5	
Birnbäumen																				
– Birnbäumenstrasse	15				1	25				26		2	2							
Bruggwald																				
– Bruggwaldstrasse	7	6	3	12	3	12	4	3		43					9				9	
Domänen																				
– Domänenstrasse	2	8				16		4		28										
Fuchsenhalde																				
– Fuchsenstrasse	4					18		10						13		1	1			
– Ittisstrasse	2			6		6				40									15	
Hinterberg																				
– Hinterberg	6			24			12	12		48				22	8		1		31	
Rappenstein 1																				
– Rappensteinstrasse	5				12	15		3		30				22		4			26	
Rappenstein 2																				
– Rappensteinstrasse	9	15	9	27			12	6		69				41	24	1			66	
Sömmerli 1																				
– Lilienstrasse	10				3	3					3	6					1			
– Rosenfeldweg	7				5	9		2		22		4	13	48					49	
Sömmerli 2																				
– Zwysigstrasse	6		4		20	20				44				48	9	1			58	
Sömmerli 3																				
– Zwysigstrasse	1	18	1	11		9				39										
	82	39	18	18	69	53	99	75	23	23	417	3	10	3	16	194	54	8	3	259

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

	Anzahl Objekte	Erstellungskosten in CHF	Schätzungs- jahr	amtlicher Verkehrswert in CHF	Gebäudevers. Summe in CHF
BAWO Ost	29	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					
Domänen	28	1 125 000	2013	3 150 000	4 233 000
– Domänenstrasse					
Fuchshalde	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					
Rappenstein 2	69	10 486 360	2005	9 580 000	14 868 300
– Rappensteinstrasse					
Sömmerli 1	13	764 000	2006/2010 2013	3 090 000	4 110 300
– Lilienstrasse					
– Rosenfeldweg					
Sömmerli 1 Neubau	22	12 094 000	2012	9 400 000	9 836 000
– Lilienstrasse					
– 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					
	433	52 226 750		70 316 000	101 743 800

*) Erstellungskosten inkl. «Sömmerli 3»

ÜBERSICHT FRISTEN UND TERMINE

Mietverhältnis	Frist/Termin	Quelle	Bemerkung
– Mietzinsanpassung	3 Monate + 20 Tage	OR	
– Anfechtungsrecht	30 Tage	OR	nach Erhalt Mietzinsanpassung
– Schlussabrechnung Vermietung/Anteilscheine	innert 6 Monaten nach Auszug	BAWO	
– Verjährung 5 Jahre nach Ende der Abrechnungsperiode		OR	
Nebenkosten			
– Zählerablesung	31. Mai	BAWO	
– Abrechnung	bis 31. August	BAWO	
– Rückzahlung/Nachforderung	30 Tage nach Erhalt	BAWO	
Darlehenskasse			
– Zinsauszahlung	31. Dezember	Reglement	
– Steuerauszug	31. Januar	Reglement	
ordentliche Generalversammlung			
– Bereitstellung Jahresbericht	20 Tage vor GV-Termin	Statuten	Auflage zur Einsicht am Geschäftsdomizil der BAWO
– Einberufung	20 Tage vor GV-Termin	Statuten	durch Vorstand
– Durchführung	innerhalb der 1. Hälfte des Kalenderjahres	Statuten	
	spätestens 6 Monate nach Geschäftsabschluss	OR	
– Anträge der Mitglieder	bis spätestens Ende Januar	Statuten	schriftlich beim Vorstand
ausserordentliche Generalversammlung			
– Einberufung	innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens	Statuten	durch GV, Vorstand oder 10% der Mitglieder

