



Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

www.bawosg.ch

JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2014



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 87. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll 86. Generalversammlung	5
Bericht des Vorstands	9
Bericht des Kassiers	14
Bilanz.	16
Erfolgsrechnung.	18
Berichte der Kontrollstellen	20
Organe und Funktionsträger	22
Wahlen.	23
Budget	24

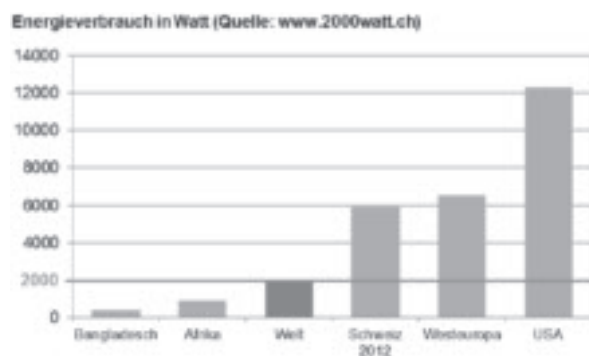
ANHÄNGE

Mittelflussrechnung	25
Zusatzinformationen zur Jahresrechnung	26
Vergleichszahlen Erfolgsrechnung.	27
Vergleichszahlen Bilanz.	28
Wohnungstabelle	29
Liegenschaftenverzeichnis	30
Darlehenskasse-Reglement	31
Übersicht Fristen und Termine.	33

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Wie viel Energie braucht ein Mensch täglich?

ETH-Forscher meinen 2000 Watt pro Stunde. Aktuell verbrauchen wir jedoch 6000 Watt. Das bedeutet also: Wir müssen unseren Energieverbrauch um 2/3 senken!



Die Stadt St.Gallen möchte dieses Ziel mit dem Energiekonzept 2050 erreichen. Bis dahin soll der Gesamtenergiebedarf für Raumwärme und Warmwasser halbiert und der Anteil fossiler Brennstoffe von heute 90 auf weniger als 25 Prozent gesenkt werden. Damit lässt sich nicht nur der CO₂-Ausstoss reduzieren, sondern auch die Abhängigkeit von nicht erneuerbaren, ausländischen Energiequellen.

Doch reichen die verbleibenden 35 Jahre, um das Ziel zu erreichen? 2000 Watt pro Person, so hoch war hierzulande der Energieverbrauch im Jahre 1960! Seither hat unser Appetit auf Energie stetig zugenommen. Längere Arbeitswege, grössere Wohnungen, exotische Zutaten und trendige Produkte: In allem was wir tun, essen und konsumieren, steckt Energie. Und so leben wir heute in einer 6000-Watt-Gesellschaft und verbrauchen das Dreifache dessen, was uns eigentlich zusteht. Wie bloss soll man auf das Niveau von 1960 zurück kommen?

Eine Stadt kann zwar den öffentlichen Verkehr ausbauen, erneuerbare Energien fördern oder ihre Bürger gar zu energiesparendem Leben erziehen. Bei den Gebäuden, die viel Energie verbrauchen,

wird die Einflussnahme aber schwierig. Nach wie vor ist ein Grossteil der Häuser alt, schlecht isoliert und mit umweltschädigenden Heizungen ausgerüstet. Deshalb werden derzeit von kommunaler bis zu nationaler Ebene weitere Massnahmen diskutiert: Seien dies strengere Bauvorschriften oder eine Lenkungsabgabe auf nicht erneuerbare Energien.

Ich denke, die BAWO tut unter diesen Voraussetzungen gut daran, ihren seit einigen Jahren eingeschlagenen Weg weiter zu verfolgen: Nämlich sowohl bei Renovationen bestehender Liegenschaften als auch bei neuen Projekten Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und/oder Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien hohe Beachtung zu schenken.

Unterstützen Sie uns auf diesem Weg – die Umwelt und ich danken es Ihnen!



Daniel Trochsler
Präsident des Vorstands

3 Tipps fürs Energiesparen im Haushalt

1. LEDs verbrauchen nur ein Fünftel der alten Glühbirne und leben um ein Vielfaches länger.
2. Mit einem Grad weniger Raumtemperatur sparen Sie rund sechs Prozent Heizkosten.
3. Wäsche an der Sonne trocknen spart viel Strom.

EINLADUNG ZUR GV

Sehr geehrte Genossenschafterin, sehr geehrter Genossenschafter

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

87. ordentlichen Generalversammlung

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

Datum: Freitag, 8.Mai 2015

Zeit: 19.30 Uhr Versammlung, anschliessend Nachtessen

- Traktanden
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers
 3. Protokoll der 86. Generalversammlung vom 2. Mai 2014
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 86. GV zu genehmigen.
 4. Jahresbericht des Vorstands
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2014 zu genehmigen.
 5. Jahresrechnung 2014
 6. Bericht der Revisionsstelle
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2014 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
 7. Wahlen
 - 7.1 Externe Revisionsstelle
Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstelle die Dareva AG, Gossau, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.
 - 7.2 Interne Revisionsstelle, Erneuerungswahl
Der Vorstand beantragt, Franz Bach und André Lindner für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.
 8. Anträge
Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.
 9. Allgemeine Umfrage
Rednerinnen und Redner geben ihre Voten bitte am Mikrofon ab.

Bitte beachten Sie, dass Ihr roter Mitglieder-Ausweis als Stimmkarte gilt.

Auszug aus den Statuten, Artikel 27, Stimmrecht

- 1 Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.
- 2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder ein handlungsfähiges Familienmitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

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

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

Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO

Der Vorstand

PROTOKOLL DER 86. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Protokoll der 86. ordentlichen Generalversammlung vom 2. Mai 2014, 19.30 Uhr, im Restaurant Adler, grosser Saal, St. Georgen

Begrüssung

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur 86. Generalversammlung der BAWO.

Gemäss den Präsenzlisten sind 143 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche 143 Stimmen vertreten, anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 72 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 Rusch
3. Reihe: Herr Pavicic
4. Reihe: Herr Schai
5. Reihe: Herr Graf

Als Protokollführer wird Daniel Täschler vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

Protokoll der 85. Generalversammlung vom 3. Mai 2013

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 85. GV zu genehmigen.

Die Versammlung stimmt einstimmig zu.

Der Präsident verliest die Namen der im Jahr 2013 verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, im Anschluss folgt ein Moment des stillen Gedenkens.

Jahresbericht des Vorstands

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2013 zu genehmigen.

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

Daniel Trochsler gibt mündliche Erläuterungen zum Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2013 ab, unterlegt mit Leinwand-Projektionen. Insbesondere geht er auf die folgenden Schwerpunkte ein:

1. Leben in einer Genossenschaft bedeutet mehr als einfach eine Wohnung zu mieten:

- Wohnungen mit überdurchschnittlich gutem Preis-/Leistungsverhältnis,
- Stimm- und Wahlrecht,
- Solidarität und gute Nachbarschaft unter den Genossenschafterinnen und Genossenschäftern.

Studien zeigen, dass Genossenschaftswohnungen ca. 20% günstiger zu mieten sind als «normale» Wohnungen. Der Grund ist wahrscheinlich, dass es bei den Genossenschaften keine Abzocker gibt: Eine Genossenschaft kommt zwar auch nicht umhin, Gewinn zu erzielen. Der grosse Unterschied zu AG's ist aber, dass diese Gewinne nicht abfliessen, sondern in der Genossenschaft verbleiben für laufenden Unterhalt, Renovationen, Ersatz- oder Neubauten. Ferner sind die Genossenschafter nicht nur Mieter sondern auch Miteigentümer der BAWO. Es spielt keine Rolle, ob sie viel oder wenig Geld in die Genossenschaft investieren. Jeder hat gleich viel zu sagen. Also ein sehr demokratischer Entscheidungsprozess. Und schliesslich sind auch soziale und ökologische Aspekte bei einer Wohnbaugenossenschaft wahrscheinlich ausgeprägter zu finden als anderswo.

2. Abgeschlossene Renovationsprojekte:

- Verkauf Doppel-Einfamilienhaus, Lilienstrasse 45+47

An der letzten Generalversammlung wurde dem Vorstand ein Verkaufsmandat erteilt. Per 1. Dezember 2013 konnten die beiden Haushälften mandatsgerecht an die bestehende Mieterschaft verkauft werden. Der Verkaufspreis belief sich auf total CHF 970 000.– (CHF 440 000.– für Lilienstrasse 45, CHF 530 000.– für Lilienstrasse 47). Die übrigen Gebüh-

PROTOKOLL DER 86. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

ren, Abgaben und rückzahlbaren Subventionen von total CHF 47 717.70 wurden hälftig durch Verkäufer und Käufer übernommen.

3. Laufende Projekte:

- BAWO Ost: Aussensanierung/Vergrösserung Balkone

Die Siedlung BAWO Ost besteht aus 5 Liegenschaften mit total 30 Wohnungen und einem Ladenlokal mit Baujahr 1947/48. Was wurde gemacht:

- neue Kompaktfassade
- neue Fenster
- Ersatz Fensterläden durch Lamellenstoren
- Erweiterung der bestehenden Balkone um ca. 3,5 m Breite x 2,5 m Tiefe (= neu gut 9 m²)
- neue Glasvordächer bei den Hauseingängen
- diverse Anpassungsarbeiten

Das Kostendach wurde eingehalten. Die Mietzins-Erhöhung beträgt wie kommuniziert zwischen CHF 190.– bis CHF 230.– pro Monat. Die Netto-Mietzinse liegen neu zwischen CHF 670.– für die 4-Zimmer-Wohnungen und CHF 1100.– für die 5-Zimmer-Wohnungen. In der Stadt St.Gallen betragen die durchschnittlichen Netto-Mietzinse im Jahre 2000 für eine 3-Zimmer-Wohnung CHF 920.–, für eine 4-Zimmer-Wohnung CHF 1031.– und für eine 5-Zimmer-Wohnung CHF 1269.–. Aufgrund des Bewilligungsprozederes, schlechtem Wetter und hoher oder zu hoher Auslastung der Handwerker kam es zu terminlichen Verzögerungen. Die BAWO gewährt daher eine Umtriebsentschädigung in Form einer Miete (statt einer halben).

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.

4. Projekte in Planung

- Bruggwald: Entwicklungsmöglichkeiten

Unsere Mehrfamilienhäuser an der Bruggwaldstrasse sind in den Jahren 1955/56 und 1967 erstellt worden. Es ist also auch da an der Zeit gewesen, Überlegungen anzustellen, was wir in den nächsten Jahren mit diesen Gebäuden machen. Die Zustandsanalyse und Entwicklungsszenarien, welche von einem spezialisierten Büro gemacht wurden, haben Folgendes gezeigt:

- Komplettsanierung ist mit rund CHF 8 Mio. teuer. Trotzdem bestünde weiter das Problem, dass keine Grundrissveränderungen gemacht werden können (wegen dünner Tragwände) und dass auch die Schalldurchlässigkeit nicht verbessert werden könnte (wegen dünner Deckenplatten).
- Die beste Lösung wäre natürlich ein Neubau. Dann wäre es auch möglich, eine Tiefgarage zu erstellen. Derzeit stehen in der Siedlung nur 9 Parkplätze für 36 Wohnungen zur Verfügung. Die Kosten von geschätzten 16,5 Mio. sind aber hoch.
- Die Bewohnerschaft ist grossmehrheitlich mit dem Ist-Zustand zufrieden und der Aufwand, um die Gebäude über die nächsten Jahre weiter zu pflegen mit knapp 2 Mio. relativ gering.

Der Vorstand hat sich daher für die Weiterpflege der bestehenden Liegenschaften über die nächsten mindestens 5 Jahren entschieden.

- Rappenstein: Erneuerung Gebäudehülle und Wärmeversorgung

Die grösste Siedlung mit 6 Liegenschaften und 99 Wohnungen ist in den Jahren 1963/64 und 1970/71 gebaut worden und wird mit Öl beheizt. Es ist daher klar, dass auch hier Handlungsbedarf besteht. Der Vorstand ist darum bereits jetzt mit Vertretern der St.Galler Stadtwerke in Kontakt, um das Projekt optimal mit dem Fahrplan des Energiekonzepts 2050 abzustimmen.

Auch wenn das warme Wasser aus dem Sittertobel nicht so sprudelt wie erhofft, ist weiterhin geplant, das Gebiet Rappenstein auf ca. 2017 mit Fernwärme zu erschliessen. Wichtig ist aber auch, dass die

PROTOKOLL DER 86. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Gebäudehüllen bis dann gut eingepackt werden. Der Vorstand wird daher nicht nur einen Spezialisten mit der Erstellung eines Renovationskonzepts beauftragen, sondern zu gegebener Zeit auch die Bewohnerschaft um Input bitten.

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 18/I des Jahresberichts)

Die definitive Bauabrechnung Sömmerli I steht jetzt. Der Kostenrahmen konnte eingehalten werden. Die zusätzlichen CHF 80 000.– kamen hauptsächlich durch Bauverbesserungen zustande. Im letzten Jahr wurde die Liegenschaft Lilienstrasse 45/47 verkauft. Dank diesem Verkauf konnte die BAWO die bestehenden Liegenschaften um CHF 1 Mio. abschreiben.

Darlehenskasse

Nach der Zunahme der Darlehenskasse-Guthaben im Jahr 2012, sind diese im letzten Jahr wieder deutlich gesunken – nämlich um CHF 430 000.–. Nur dank dem Liegenschaftsverkauf Lilienstrasse 45/47 musste die BAWO keine neuen Hypotheken aufnehmen. Es gibt viele Gründe für die Geldanlage in der Darlehenskasse:

- Verteilung der Guthaben auf mehrere Anlageformen,
- 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. Nur die ausserordentlichen Abschreibungen fallen auf. Dank der Ausgabendisziplin aller Vorstandsmitglieder kam es auch in der Vergangenheit nie zu Überraschungen. Dafür bedankt sich Martin Hersche beim Vorstand.

Bereits zum zweiten Mal darf der Vorstand den Genossenschafter/innen ein «Geschenk» machen: «Die Mieten wurden nochmals reduziert». Obwohl der Vorstand es vor einem Jahr niemals erwartet hätte, beläuft sich der Referenzzinssatz auf 2%. Fachleute gehen davon aus, dass die Zinsen mindestens zwei Jahre auf diesem Niveau verharren werden. Mietzinsanpassungen finden immer dort statt, wo die BAWO Investitionen tätigt – insbesondere bei Wohnungswechseln. Im Jahr 2013 hat die BAWO bei Mieterwechsel rund CHF 430 000.– für Wohnungserneuerungen ausgegeben. Weiter werden auch nach Sanierungen die Mietzinsen angepasst. Dies war im letzten Jahr insbesondere bei der Siedlung BAWO Ost der Fall.

Die Jahresrechnung 2013 schliesst mit einem leichten Plus von CHF 7027.55 ab.

Budget 2014 (Seite 26 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.

PROTOKOLL DER 86. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

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 2013 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und
- dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Die Genossenschafter und Genossenschafterinnen 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, Manuela Bruderer, Danilo Coka, Helen Ger-
mann, Peter Koller und Verena Tellenbach für die
statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei
Jahren wieder zu wählen.

Daniel Trochsler, Martin Hersche, Gion Berini, Marianne Berini, Hermann Bösch, Manuela Bruderer, Danilo Coka, Helen Ger-
mann, Peter Koller und Vere-
na Tellenbach werden ohne Gegenstimme gewählt.

Externe Revisionsstelle

Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstel-
le die Dareva AG, St.Gallen, für die statutarische
Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.

Die Dareva AG wird ohne Gegenstimme als exter-
ne Revisionsstelle gewählt.

Interne Revisionsstelle

Der Vorstand beantragt, André Lindner für die sta-
tutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.

André Lindner wird einstimmig gewählt.

Interne Revisionsstelle, Ersatzwahl

Der Vorstand beantragt,

- a) Franz Bach, Lilienstrasse 40, St.Gallen
oder
- b) Stefan Mettler, Zwyszigstrasse 23, St.Gallen
als Ersatz von Peder Greve für die statutarische
Amtsdauer von 1 Jahr zu wählen.

Daniel Trochsler dankt dem abtretenden Revisor
Peder Greve für die geleistete Arbeit.

Franz Bach erhält 96 und Stefan Mettler 25 Stim-
men. Somit ist Franz Bach als interner Revisor für
eine Amtsdauer von 1 Jahr gewählt.

Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge
beim Vorstand eingegangen.

Allgemeine Umfrage

Daniel Trochsler bittet Roland Gerig, Fritz Müller,
Edith Meli, Franz Meli und Albert Rusch nach vorn
und bedankt sich für deren Stellvertretungen bei
Abwesenheit der Siedlungsvorstände – Blumen-
straus und Wein werden überreicht. Daniel Trochs-
ler bedankt sich für 10 Jahre Revisionstätigkeit und
Vorstandstätigkeit bei André Lindner und Danilo
Coka und übergibt ihnen ein Präsent.

Mit dem Dank für die Teilnahme schliesst der Prä-
sident die 86. ordentliche Generalversammlung. Die
nächste Generalversammlung findet am 8.Mai 2015
statt. Es folgt ein Nachtessen mit Dessert.

Schluss der Sitzung: 20.45 Uhr

Protokoll: Daniel Täschler
Präsident: Daniel Trochsler
31.Mai 2014

BERICHT DES VORSTANDES

I. Organisation

I.1 Vorstand

Die 10 Mitglieder des Vorstands behandelten Geschäfte an 8 ordentlichen Sitzungen. Die Traktandenliste ist jeweils nach einem vorgegebenen Raster strukturiert: Neben dem Austausch von Informationen aus den Siedlungen werden Themen wie Mietwesen, Finanzen sowie laufende und geplante Projekte behandelt. Grössere Bauvorhaben werden zusätzlich von speziell gebildeten Projektteams begleitet. Diese sind in der Regel zusammengesetzt aus Präsident, Kassier, Siedlungsverantwortlichem und bei Bedarf externen Spezialisten.

Im Dezember durften wir auf Einladung von Electrolux das Vorstandsjahr mit einem feinen Abendessen ausklingen lassen. Es schmeckte hervorragend. Nicht zuletzt, weil wir es selbst haben zubereiten dürfen (oder müssen)!



I.2 wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Der Verband «wohnbau-genossenschaften schweiz» (vormals «Schweizerischer Verband für Wohnungswesen») vertritt mit rund 1000 Mitgliedern und 140 000 Wohnungen die Interessen der Wohnbaugenossenschaften und bietet seinen Mitgliedern Dienstleistungen aus den Bereichen Beratung, Weiterbildung und Finanzierung an. Die BAWO ist Mitglied und unser Präsident, Daniel Trochsler, 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 neuen Revisionsaufsichtsgesetzes durchgeführt. Die externe Revisionsstelle prüft dabei die Jahresrechnung nach Art. 727a OR; Aufgaben und Verantwortung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Obwohl von Gesetzes wegen nicht vorgeschrieben, sehen die BAWO-Statuten zusätzlich eine interne Revisionsstelle vor. Sie fokussiert auf die Überwachung unserer internen Strukturen und Prozesse, nimmt an den Vorstandssitzungen mit beratender Stimme teil und arbeitet an wichtigen Projekten des Vorstands mit.

I.4 Personen

Franz Bach, wohnhaft Sömmerli 1 und beruflich als Leiter Finanzen & IT im Hotel Hof Weissbad tätig, hat nach seiner Wahl die Tätigkeit als interner Revisor aufgenommen. Danke für den wertvollen Input, sowohl an den Vorstandssitzungen als auch an der Revision zum Thema «Darlehenskasse».

I.5 Mitglieder

2014 mussten wir von folgenden Genossenschafts-Mitgliedern oder Angehörigen für immer Abschied nehmen:

- Herr Hans Lutzi, BAWO Ost
- Herr Walter Schwarz, Birnbäumen
- Herr Marlon Nerling, Domänen
- Frau Doris Dannecker, Fuchshalde
- Frau Irma Schoch, Hinterberg
- Frau Hedy Eberli, Rappenstein
- Herr Adna Morina, Rappenstein
- Frau Hildegard Sertel, Rappenstein
- Frau Cécile Bannwart, Sömmerli 1
- Herr Hans Beisch, Sömmerli 3
- Frau Margrit Beisch, Sömmerli 3
- Frau Frieda Hagenbucher, Sömmerli 3

Per 31.12.14 waren 476 (Ende 2013: 483) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme um 7 Personen (2013: +1).

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!



Unsere Website wird bereits 10 Jahre alt. Zeit, um diese zu aktualisieren und auf den neusten Stand der Technik zu bringen.



Der neue Auftritt wird demnächst online geschaltet: Besuchen Sie uns unter www.bawosg.ch!

Bevorzugen Sie eine persönliche Beratung oder wünschen Sie zusätzliche Informationen zu einem Thema? Vereinbaren Sie mit uns einen Besprechungstermin – wir sind gerne für Sie da!

3. Siedlungen

3.1 Mietwesen

Im Jahr 2014 waren 46 (Vorjahr: 46) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Bei einem Bestand von 433 Wohneinheiten entspricht dies einer Mutationsquote von 10,6% (2013: 10,6%).

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 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 die erforderlichen Renovationen vorgenommen, um die Wohnung in einem guten Zustand der neuen Mieterschaft übergeben zu können. Daneben erfolgen periodisch Anpassungen der Liegenschaften an aktuelle Wohnbedürfnisse. Grundlage dafür bilden strategische Liegenschaftsanalysen, Sanierungs- und Renovationskonzepte sowie Finanzbudgets.

3.2.1 BAWO Ost – Gebäude-Isolation und Vergrößerung Balkone

Unsere Liegenschaften an Kesselhaldenstrasse 3–7, Lindenstrasse 153 und Lukasstrasse 56–58 erstrahlen in neuem Glanz: Die Gebäudehüllen inklusive Fenster sind erneuert, alle Wohnungen verfügen



BAWO Ost

über neue Balkone oder grosszügige Gartensitzplätze.

Die Bauabrechnung finden Sie im Bericht des Kassiers.

3.2.2 Sömmerli 2 – Ersatz Heizungsanlage & Installation Solaranlage

Im Spätsommer 2014 konnten wir unsere Liegenschaften mit 44 Wohnungen an das Fernwärmenetz der St.Galler Stadtwerke anschliessen und die in die Jahre gekommene Ölheizung ausser Betrieb neh-



Boiler und Frischwasserstation



Solaranlagen «Sömmerli 2»



Aus dem Tank- wird ein Partyraum.

men. Überdies wurde eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwassererzeugung installiert.

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 bfu-Überprüfung unserer Liegenschaften

Die Schweizerische Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu ist eine private Stiftung mit dem gesetzlichen Auftrag, Unfälle im Nichtberufsbereich zu verhindern und deren Folgen zu mindern. Gemäss Auftrag der BAWO wurden am Rundgang vom 7. November 2014 unsere 11 Siedlungen auf bau-

liche Sicherheitsaspekte beurteilt. Die in einem schriftlichen Bericht festgehaltenen Mängel und Gefahrenstellen werden nach einem Prioritätenplan eliminiert. Die Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner auf Zugangswegen, Treppen, Spielplätzen und dergleichen ist dem BAWO-Vorstand wichtig.

3.3.2 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. Aber unsere Liegenschaften sind mittlerweile an das städtische Erdgasnetz angeschlossen worden. Überdies haben wir mit den St.Galler Stadtwerken «sgsw» einen sogenannten Wärme-Contracting-Vertrag mit folgendem Inhalt abschliessen können:

- Die sgsw planen und erstellen für die BAWO eine Gasheizung mit 280kW Wärmeleistung (Wärmebedarf pro Jahr ca. 605 MWh).
- Die BAWO übernimmt die dafür anfallenden Kosten von rund CHF 75 000.–.
- Zusätzlich erstellen und betreiben die sgsw im Heizraum der BAWO ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Der Strom aus diesem BHKW wird direkt ins Netz der sgsw eingespeist. Damit erfolgt die Wärmeerzeugung der Liegenschaften Hinterberg im Sinne des Energiekonzepts der Stadt St. Gallen.
- Die Verrechnung der gelieferten Wärmemenge erfolgt gemäss dem Gebührentarif der St. Galler Fernwärmeversorgung. Sämtliche Wartungs- und Unterhaltsarbeiten werden während der Vertragsdauer von 15 Jahren durch die sgsw übernommen. Die BAWO stellt dagegen den für den Betrieb des BHKW erforderlichen Raum unentgeltlich zur Verfügung.

3.3.3 Domänen – Neubau Tiefgarage

Unsere Siedlung Domänen verfügt über 28 Wohnungen, aber keine Parkplätze. 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, eine Tiefgarage mit 18 Plätzen unter unserem bestehenden Wiesland zu erstellen. Deren Erschliessung erfolgt wiederum über die ebenfalls neu zu erstellende Tiefgarage Lettenstrasse 19.

Bei der Sondierung des Bodens hat sich ergeben, dass dieser mit Sondermüll belastet ist, der speziell entsorgt werden muss. Die veranschlagten Baukosten haben sich daher auf rund CHF 980 000.– erhöht.



Baugrube Tiefgarage

Da die finanzielle Rechnung immer noch aufgeht und sich eine derartige Gelegenheit zum Bau einer Tiefgarage kaum mehr so schnell ergeben wird, hat der BAWO-Vorstand grünes Licht für das Vorhaben gegeben. Im Februar ist mit ersten Arbeiten auf dem Bauplatz begonnen worden.

3.3.4 Sömmerli 2 – Fassade, Garagentore, Umgebung

Die Fassaden unserer Mehrfamilienhäuser Zwysigstrasse 21–25 und 27–31 sind an verschiedenen Stellen verschmutzt und mit Algen befallen. Sie erhalten daher im Sommer einen neuen Anstrich. Gleichzeitig werden die 3 Garagentore sowie die Treppenhausfenster ersetzt. Als Abschluss der Arbeiten folgt die Renovation der Gehwege.



verschmutzte Fassade

3.4 Renovierungen/Sanierungen – Projekte in Planung

3.4.1 Rappenstein 1+2 – Erneuerung Gebäudehülle und Wärmeversorgung, Aufstockung

Für unsere grösste Siedlung Rappenstein mit 99 Wohnungen haben wir im Juni folgenden Auftrag zur Ausarbeitung einer Konzeptstudie formuliert:

- Analyse Ist-Zustand
- Baurechtliche Abklärung
- Erarbeitung von Varianten für die Fassaden-/Flachdachsanieierung
- Erarbeitung von Varianten für den Ersatz der Ölheizung
- Prüfung der Erstellung einer Photovoltaik-Anlage, inkl. allfälliger Integration in die Fassade
- Erarbeitung von Varianten für neue Balkone
- Prüfung einer Wohnraum-Aufstockung, inkl. allfälliger Liftanlagen
- Kostenschätzung +/- 15 % zu den einzelnen Massnahmenpaketen

Mit der Erstellung der vorerwähnten Studie sind beauftragt:

- Renespa AG, Planungen und Bauerneuerungen, Vadianstrasse 59, 9000 St.Gallen
- Fachhochschule St.Gallen, Lehrgang Real Estate Management.

Erste Ergebnisse dürfen wir in den nächsten Wochen erwarten. Wir werden im Anschluss die GenossenschaftlerInnen informieren.

3.4.2 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 könnte und führt derzeit verschiedene Gespräche.

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

St.Gallen, im März 2015

Ihr Präsident

Daniel Trochsler

BERICHT DES KASSIERS

Finanzielle Berichterstattung

Gemeinsam im Vorstand und zusammen mit dem Präsident wurden verschiedene Projekte vorbesprochen, analysiert und auf Finanzierbarkeit geprüft. Bis heute wurden bezüglich Realisation noch keine Entschiede gefällt. Immer wieder kam es vor wichtigen Schritten zu ungünstigen Entwicklungen, die von der BAWO nicht beeinflusst werden konnten. Insbesondere der Baulanderwerb erscheint sehr schwierig. Angesichts der Portefeuille-Struktur der BAWO-Bauten würde ein weiterer Neubau durchaus Sinn machen. Wir lassen uns nicht entmutigen und prüfen alle Projekte.

Im Herbst 2014 wurde die Aussen-Sanierung BAWO-Ost abgeschlossen.

BAWO-Ost Aussensanierung

	Werkvertrag	Abrechnung	Differenz	Förderbeiträge Stadt/Gebäude- programm
Kesselhaldenstrasse 3	470 000.00	465 940.25	-4 059.75	26 010.00
Kesselhaldenstrasse 5/7	320 000.00	309 761.00	-10 239.00	20 475.00
Lindenstrasse 153	300 000.00	274 920.80	-25 079.20	24 525.00
Lukasstrasse 56/58	860 000.00	853 472.45	-6 527.55	42 660.00
Total	1 950 000.00	1 904 094.50	-45 905.50	113 670.00

Die Bauabrechnung der ganzen Siedlung zeigt ein günstigeres Bild als vorhergesagt. Insbesondere konnte die BAWO auch von Zuschüssen aus dem Gebäudeprogramm und vom städtischen Energiefonds profitieren.

Die wohnungswechselbedingten Arbeiten sind im 2014 sehr günstig ausgefallen, trotz 46 Mieterwechseln. Das bedeutet, dass die «Grosserneuerungen» bei vielen Wohnungen schon stattgefunden haben und bei einem Wohnungswechsel nur noch «Pinselrenovierungen» nötig sind. Dagegen zeigt sich, dass einige grosse Aussenrenovierungen anstehen, die sehr umfassend und teuer sind. Wir werden weiterhin grosse finanzielle Mittel brauchen um den Bestand unserer Wohnungen innen und aussen in Stand zu halten.

Rahmenbedingungen für Finanzierung

Für die Finanzierung gibt es immer noch sehr günstige Zinssätze. Im vergangenen Jahr standen jedoch keine Hypothekenerneuerungen von Festhypotheken an, so dass keine wesentlichen Zinskostenvorteile realisiert werden konnten. Im 2015 sieht es diesbezüglich besser aus. Die Zinsentwicklung in den Negativbereich ist jedoch zwiespältig. Einerseits ermöglicht sie günstige Folgefinanzierungen andererseits sind wir in anderen Bereichen mit höheren Zinsen konfrontiert.

Die Zinsentwicklung hat auch Auswirkungen auf die Darlehenskasse. Trotzdem bieten wir unseren Darlehensgebern einen überdurchschnittlichen Darlehenszins von 0,5 %.

Im vergangenen Jahr verlangte die SGKB die Teilrückzahlung von Hypotheken, weil einige Liegenschaften gemessen an den tiefen Mietzinsen eine zu hohe Belehnung aufwiesen. Die SGKB beurteilt die BAWO nicht als Ganzes, sondern jede einzelne Siedlung. Wir sind mit dem Vorgehen der SGKB nur teilweise einverstanden, benachteiligen diese Auflagen doch die Gemeinnützigkeit der BAWO. Als Folge davon müsste die BAWO entweder die Mieten erhöhen oder anderweitige Finanzierungsformen wie etwa die Darlehenskasse fördern. Die Gespräche werden im 2015 weitergeführt.

Bilanz

Die Bilanz der BAWO zeigt sich ohne grosse Veränderung im 2014. Der Bestand der liquiden Mittel hat deutlich zugenommen. Der Bau der Tiefgarage Domänen hat sich zeitlich deutlich verzögert, so dass noch keine Rechnungen fällig waren.

Neu weisen wir die im Folgejahr fälligen Hypotheken separat aus. Dementsprechend werden im 2015 Hypotheken im Wert von CHF 3.3 Mio fällig. Für uns bedeutet das, dass wir einerseits einen Teil zurückzahlen und einen anderen Teil günstiger erneuern können.

Gegenüber dem Vorjahr musste ein weiterer Rückgang der Genossenschaftler-Darlehen verzeichnet werden. Dieser Trend ist seit Jahren erkennbar. Die Gründe sind dieselben – hauptsächlich bedingt durch Austritte und Todesfälle. Leider ist noch keine Trendumkehr feststellbar, obwohl die Darlehen mit 0,5% deutlich besser verzinst werden als jede alternative Anlage.

Angesichts der erwarteten Sanierungskosten der Siedlungen Rappenstein I und II wurde der Erneuerungsfonds nach Abklärungen mit dem Steueramt um CHF 1.75 Mio erhöht.

Erfolgsrechnung

Die Einnahmen bewegen sich im Rahmen der Erwartungen.

Die Kosten entwickelten sich in fast allen Positionen günstiger als erwartet. Das ist wohl auch auf die vorsichtige Budgetierungspraxis der Siedlungsverantwortlichen/Hausvorstände zurück zu führen. Es zeigt aber die BAWO-Praxis in den vergangenen Jahren, wo wir Innen- und Aussensanierungen grosszügig und umfassend angegangen sind, so dass in den Folgejahren entsprechend tiefere Kosten anfallen. Wir konnten dank diesem Umstand zu Lasten der Rechnung 2014 Erneuerungsrückstellungen im Umfang von CHF 1.75 Mio bilden.

Mit einem Gewinn von CHF 6184.49 schliesst die Rechnung positiv.

Kennzahlen

Die Kennzahlen der BAWO haben sich günstig entwickelt. Die Neuschätzungen der Liegenschaften weisen durchwegs einen höheren Wert auf, so dass das Verhältnis Liegenschaftswert zur Finanzierung besser wird.

Die Kennzahlen weisen sehr gesunde Werte auf und bedeuten unter dem Strich attraktive Finanzierungsbedingungen bei einem Teil der Banken.

Nebenkosten

Die Heizölpreise sind gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich gesunken. Wir erwarten dementsprechend bei Siedlungen mit einer Ölheizung eine günstigere Nebenkostenabrechnung. Auch Gas ist von dieser Entwicklung betroffen. Bei Fernwärme ist der Rückgang nur sehr zögernd spürbar. Wir stellen zudem fest, dass sich die Siedlungspflege und Umgebungsarbeiten weiterhin von Mieteraufgaben zu professionellen Anbietern hin entwickelt, was in die Nebenkosten fällt.

Budget 2015

Der Vorstand hat das Budget den finanziellen Möglichkeiten angepasst. Wir planen eine Zuweisung zum Erneuerungsfonds im Gesamtbetrag von CHF 1.3 Mio. Der Vorstand strebt eine ausgeglichene Rechnung an.

Geschätzte Genossenschaftlerinnen, geschätzte Genossenschaftler

Gemäss Voraussagen wird der Referenzzinssatz im Sommer 2015 auf 1,75% sinken. Obwohl wir keine deutlich günstigere Finanzierungsbedingungen für die BAWO erkennen, gehen wir heute von einer Mietzinssenkung gegen Ende 2015 bzw. Anfang 2016 aus. Wie die Reaktion der SGKB darauf sein wird, können wir nicht vorhersagen. Wir prüfen derzeit alternative Finanzierungsformen. Auch Sie als Darlehensgeber sind herzlich als «unsere bevorzugte Bank» willkommen.

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



Martin Hersche, Kassier

BILANZ

Aktiven

	2014 in CHF	2013 in CHF
Flüssige Mittel	2 170 905.96	639 098.38
Sparkonti	19 523.99	21 496.34
Wertschriften	0.00	0.00
Forderungen	2 356.05	2 328.11
Heizölvorrat	197 418.90	227 379.85
Aktive Rechnungsabgrenzung	400.00	800.00
Umlaufvermögen	2 390 604.90	891 102.68
Liegenschaften	52 226 750.00	52 226 750.00
Abklärungen BAWO Ost	11 904.85	5 004.85
Baukonto Tiefgarage Domänen	67 929.85	0.00
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	52 306 585.70	52 231 755.85
Bilanzsumme	54 697 190.60	53 122 858.53

Passiven

	2014 in CHF	2013 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	136 432.30	96 760.75
Mieterverrechnungskonto	275 015.00	262 152.80
übrige Kreditoren	312 468.53	246 179.70
Kreditoren	723 915.83	605 093.25
Darlehen Genossenschaftler	5 266 938.00	5 556 938.00
auslaufende Hypotheken Folgejahr	3 300 000.00	0.00
1. Hypotheken	30 175 000.00	30 775 000.00
2. Hypotheken	1 765 000.00	4 465 000.00
3. Hypotheken	2 830 000.00	2 830 000.00
Hypotheken	38 070 000.00	38 070 000.00
Erneuerungsfonds	3 750 000.00	2 000 000.00
Passive Rechnungsabgr.	51 957.65	48 632.65
Fremdkapital	47 862 811.48	46 280 663.90
Abschreibungskonto	5 217 000.00	5 217 000.00
Anteilscheinkapital	1 198 800.00	1 212 800.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag per 1.1.2014	22 179.08	15 151.53
Gewinn Geschäftsjahr	6 184.49	7 027.55
Eigenkapital	1 617 379.12	1 625 194.63
Bilanzsumme	54 697 190.60	53 122 858.53

ERFOLGSRECHNUNG

Aufwand

	Budget 2014 in CHF	Abw.	2014 in CHF	2013 in CHF
Hypothekarzinsen			898 813.95	908 810.65
Darlehenszinsen			40 084.25	44 537.35
Kapitalzinsen	955 000.00	-1,7%	938 898.20	953 348.00
Steuern und Beiträge	60 000.00	-2,7%	58 396.10	58 411.80
Versicherungsprämien	51 000.00	-9,6%	46 109.60	51 543.45
Mieterwechsel			1 330 010.60	433 455.45
Unterhalt			742 640.90	809 103.20
Sanierungen / Vorprojekte			468 514.30	1 831 824.70
Einlage / -Bezug Erneuerungsfonds			1 750 000.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen	2 453 000.00	26,1%	3 094 165.80	3 074 383.35
Abgaben und Gebühren	314 000.00	-4,6%	299 498.92	307 770.50
Personalaufwand Verwaltung			55 797.21	44 533.15
Entschädigung Vorstand			63 298.95	62 851.05
Entschädigung Kontrollstelle			4 568.00	4 406.00
Sachaufwand			72 284.96	67 587.59
Verwaltungsaufwand	203 000.00	-3,5%	195 949.12	179 377.79
Neutraler Aufwand	5 000.00	110,4%	10 521.61	4 673.25
Abschreibungen	600 000.00		0.00	1 000 000.00
Aktivierung Sanierungskosten	0.00		0.00	0.00
Total Aufwand	4 641 000.00	0,1%	4 643 539.35	5 629 508.14
Gewinn			6 184.49	7 027.55
Total			4 649 723.84	5 636 535.69

Ertrag

	Budget 2014 in CHF	Abw.	2014 in CHF	2013 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 334 000.00	0,0%	4 332 073.60	4 371 235.00
NK-Pauschalen	291 000.00	-0,4%	289 789.65	294 361.00
Beiträge	14 000.00	59,4%	22 320.65	17 190.00
Neutraler Ertrag	2 000.00	177,0%	5 539.94	3 324.49
Ausserordentlicher Ertrag				950 425.20
Total Ertrag	4 641 000.00	0,2%	4 649 723.84	5 636 535.69
Gewinnermittlung				
Ertrag			4 649 723.84	
Aufwand			-4 643 539.35	
Reingewinn			6 184.49	
Gewinnverteilung				
Reingewinn			6 184.49	
Gewinnvortrag			22 179.08	
Zuweisung gesetzlicher Reserven			0.00	
Gewinnvortrag neu			28 363.57	

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der BAWO Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen für das am 31. Dezember 2014 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, 27. März 2015

Dareva AG



Sandro D'Antuono
zugelassener Revisionsexperte

GV Bericht 2014 der internen Revisionsstelle

Als interne Revisionsstelle, in ihrer Funktion als Überprüfungsorgan der bei der BAWO angewendeten Geschäftsprozesse, haben wir in einem konstruktiven Austausch am 9.3.2015 mit den Vorstandsverantwortlichen (Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche) das vorhandene Darlehenskassen-Reglement bei der BAWO diskutiert. Die Darlehenskasse basiert auf dem in den Statuten der BAWO unter Art. 18 definierten Grundsatz «Führung einer Darlehenskasse».

Erkenntnisse aus der Revision:

Das Reglement wurde als sehr gut ausgearbeitet beurteilt, enthält alle nötigen Belange und entspricht den heutigen Bedürfnissen.

Die Summe der Anlagen nimmt tendenziell ab, trotz sehr vorteilhaften Konditionen.

Trotz des historisch tiefen Zinssatzes bei der Darlehenskasse liegt dieser weit über dem marktüblichen Zins.

Der aktuelle Darlehenszinssatz liegt zwischen der 5-jährigen Kassenobligation der St.Galler Kantonalbank und den für die BAWO anfallenden Kosten für eine kurzfristige Finanzierung. Damit stellt der Vorstand sicher, dass für keine Partei eine Benachteiligung entsteht.

Bei der BAWO-Darlehenskasse werden weder Spesen noch Abgaben verrechnet, was für die Attraktivität der Darlehenskasse spricht.

Fazit:

Das im Reglement unter Punkt 1 Grundsatz, Abs. 3, definierte Ziel, dass die Genossenschaft sowie die KontoinhaberInnen einen Zinsvorteil haben, wird eingehalten.

Die im Reglement unter Punkt 7 Sicherheiten, Abs. 2, geforderte Sicherheit des angelegten Geldes ist auf Grund der sehr soliden Eigenfinanzierung gewährleistet.

Die im Reglement unter Punkt 5 Verzinsung beschriebene Berechnung wird als einfach und sinnvoll beurteilt.

Massnahmen:

Die Definition des Zinssatzes der Darlehenskasse wird neu bei jeder Vorstandssitzung traktandiert. Weitere Massnahmen wurden keine definiert.

Im Geschäftsjahr 2014 haben wir ein offenes und gesundes Diskussions- und Arbeitsklima im BAWO-Vorstand erlebt. Wir haben weiterhin ein hohes Vertrauen in die Geschäftsführung des Vorstands.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

St.Gallen, 17. März 2015

Die internen Revisoren



André Lindner



Franz Bach

ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2014

(statutarische Amtsdauer 2014-2017)

	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, 9200 Gossau			2008
Interne Revisionsstelle			
Bach Franz			2014
Lindner André			2004
Siedlungsverantwortliche (ohne Vorstandsfunktion)			
Sutter Josef	BAWO Ost		2000

WAHLEN

ERNEUERUNGSWAHLEN VORSTAND

(statutarische Amtsdauer 2014–2017)

Keine

ERSATZWAHLEN

Keine

REVISIONSSTELLE

Erneuerungswahl externe Revisionsstelle

Dareva AG, Lerchenstrasse 44, 9200 Gossau

Erneuerungswahl interne Revisionsstelle

Bach Franz, Lilienstrasse 40, 9000 St.Gallen

Lindner André, Rosenfeldweg 19, 9000 St.Gallen

VAKANZEN

Keine

RÜCKTRITTE

Keine

BUDGET

		2015 in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	985 000
	Steuern und Beiträge	60 000
	Versicherungsprämien	48 000
	Unterhalt Reparaturen	1 415 000
	Sanierungen	363 000
	Abgaben und Gebühren	308 000
	Verwaltungsaufwand	203 000
	Abschreibungen	0
	Rückstellungen Erneuerungsfond	1 300 000
	Neutraler Aufwand	5 000
	Total	4 687 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-4 373 000
	NK-Pauschalen	-290 000
	Beiträge	-22 000
	Neutraler Ertrag	-2 000
	Total	-4 687 000
Ausserord. Aufw. / Ertr.	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufw./Ertr.	0
Gewinn / Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2014
		in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	6 184
	Abschreibungen	0
	Einlage Erneuerungsfonds	1 750 000
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	1 756 184
	Zunahme Hypotheken	0
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	15 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	90 200
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	105 200
	Total Mittelherkunft	1 861 384
Mittelverwendung	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	-74 830
	Mittelverwendung im Investitionsbereich	-74 830
	Hypotheken, Rückzahlungen	0
	Abnahme Darlehen Genossenschafter	-305 000
	Abnahme Anteilscheinkapital	-104 200
	Mittelverwendung im Finanzierungsbereich	-409 200
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	1 377 354
Veränderung Nettoumlaufvermögen	Flüssige Mittel/Wertschriften	1 529 835
	Forderungen	28
	Vorräte	-29 961
	Aktive Rechnungsabgrenzung	-400
	Veränderung Umlaufvermögen	1 499 502
	Kreditoren	-118 823
	Rückstellungen	0
	Passive Rechnungsabgrenzung	-3 325
	Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	-122 148
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	1 377 354

ZUSATZINFORMATIONEN ZUR JAHRESRECHNUNG

		2014 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2014	147 458.05
	Wassereinkauf bei SGSW 2014	-94 887.10
	Abwassergebühren Stadt 2014	-49 333.12
	Saldo 2014 (Reservenbildung)	3 237.83
	Reservebestand Vorjahr	120 254.30
	Reservebestand per 31.12.2014	123 492.13
Abschreibungskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand am 31.12.2013	5 217 000.00
	Abschreibungen 2014	0.00
	Bestand am 31.12.2014	5 217 000.00
Erneuerungsfonds	Bestand am 31.12.2013	2 000 000.00
	Einlage 2014	1 750 000.00
	Bestand am 31.12.2014	3 750 000.00
Subventionen*	Bestand am 31.12.2013	190 325.98
	Rückzahlungen 2014	0.00
	Bestand am 31.12.2014	190 325.98
Gesetzliche Reserve	Bestand am 31.12.2013	290 000.00
	Zuweisung 2014	0.00
	Bestand am 31.12.2014	290 000.00
Übrige Reserve	Bestand am 31.12.2013	100 215.55
	Zuweisung 2014	0.00
	Bestand am 31.12.2014	100 215.55

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

VERGLEICHZAHLEN

Erfolgsrechnung

	2014 in CHF	2013 in CHF	2012 in CHF	2011 in CHF
Ertrag				
Mietzinseinnahmen	4 332 074	4 371 235	4 445 222	4 018 933
Nebenkosten-Pauschalen	289 790	294 361	301 489	315 374
Beiträge	22 320	17 190	15 724	13 185
	4 644 184	4 682 786	4 762 435	4 347 492
Aufwand				
Finanzaufwand	-938 898	-953 348	-1 042 042	-840 775
Aktivzinsen / Wertschriftenerträge / ao Erträge	5 540	953 750	49 104	4 194
	3 710 826	4 683 188	3 769 497	3 510 911
Unterhalt aus Mieterwechsel	-133 011	-433 455	-344 770	-457 609
allgemeiner Unterhalt	-742 641	-809 103	-527 694	-477 679
Sanierungen/Vorprojekte	-468 514	-1 831 825	-40 823	-3 277 577
Einlage/-Bezug (+) Erneuerungsfonds	-1 750 000	0	-2 000 000	615 000
Aktivierung Sanierungskosten	0	0	0	700 000
Abgaben und Gebühren	-299 499	-307 771	-319 946	-301 203
Steuern	-58 396	-58 412	-52 446	-50 295
Versicherungsprämien	-46 110	-51 543	-49 003	-47 760
Verwaltungsaufwand	-195 949	-179 378	-212 897	-204 418
Neutraler Aufwand	-10 522	-4 673	-18 443	-5 921
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden				
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude		-1 000 000	-200 000	
Ausserordentlicher Aufwand				
Betriebserfolg	6 184	7 028	3 475	3 449

Bilanz

	2014 in CHF	2013 in CHF	2012 in CHF	2011 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	2 390 605	891 103	309 958	242 740
Anlagevermögen	52 306 586	52 231 756	52 181 396	51 412 366
	54 697 191	53 122 859	52 491 354	51 655 106
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen und Fonds)	38 845 874	38 723 726	38 671 187	40 136 214
Darlehen Genossenschafter	5 266 938	5 556 938	5 986 000	5 928 000
Abschreibungskonto	5 217 000	5 217 000	4 217 000	4 017 000
Erneuerungsfonds	3 750 000	2 000 000	2 000 000	0
Eigenkapital	1 617 379	1 625 195	1 617 167	1 573 892
	54 697 191	53 122 859	52 491 354	51 655 106
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	73 637 000	70 316 000	72 411 000	63 011 000
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert abz. Amortisationen)	47 009 750	47 009 750	47 964 395	36 115 750
Hypotheken	38 070 000	38 070 000	38 070 000	38 970 000
Darlehen Genossenschafter	5 266 938	5 556 938	5 986 000	5 928 000
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Genossenschafter	43 336 938	43 626 938	44 056 000	44 898 000
Belastung in % der amtlichen Schätzung	58,9%	62,0%	60,8%	71,3%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	63,8%	66,9%	66,2%	57,3%

WOHNUNGSTABELLE

	Anz. Häuser									Total WHG					Total EFH			Garagen				Total Garagen/Räume
	1	1/2-Zimmer	2-Zimmer	2 1/2-Zimmer	3-Zimmer	3 1/2-Zimmer	4-Zimmer	4 1/2-Zimmer	5-Zimmer	5 1/2-Zimmer	4-Zimmer	4 1/2-Zimmer	7 1/2-Zimmer	Garagen	Abstellplätze	Räume	Läden/Clubraum	Total Garagen/Räume				
BAWO Ost																						
– Lukasstrasse	4						14		2													
– Lindenstrasse	1								4						4		1					
– Kesselhaldenstrasse	3						8						1	1				5				
Birnbäumen																						
– Birnbäumenstrasse	15					1	25						2	2								
Bruggwald																						
– Bruggwaldstrasse	7	6	3	12	3	12	4	3							9			9				
Domänen																						
– Domänenstrasse	2		8				16		4													
Fuchsenhalde																						
– Fuchsenstrasse	4						18		10					13		1	1					
– Ittisstrasse	2				6		6											15				
Hinterberg																						
– Hinterberg	6			24			12		12					22	8		1	31				
Rappenstein 1																						
– Rappensteinstrasse	5					12	15		3					22		4		26				
Rappenstein 2																						
– Rappensteinstrasse	9	15	9		27		12		6					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																						
– Zwyszigstrasse	6			4		20	20							48	9	3		60				
Sömmerli 3																						
– Zwyszigstrasse	1	18	1	11		9																
	82	39	18	18	69	53	99	75	23	23	417	3	10	3	16	194	54	10	3	261		

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

	Anzahl Objekte	Erstellungs- kosten in CHF	Schätzungs- jahr	amtlicher Verkehrswert in CHF	Gebäudevers. Summe in CHF
BAWO Ost	29	2 112 850	2014	5 390 000	8 316 000
– 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	2014	7 210 000	10 407 000
– 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		73 637 000	102 524 400

*) Erstellungskosten inkl. «Sömmerli 3»

DARLEHENSASSE-REGLEMENT

Gültig ab 1. Juli 2006

1. Grundsatz

Gestützt auf Art. 18 der Statuten führt die BAWO eine Darlehenskasse.

Mit der Darlehenskasse soll:

- eine möglichst hohe Eigenfinanzierung der BAWO Liegenschaften erreicht werden;
- den Mitgliedern Gelegenheit zu sicherer und zinstragender Anlage von Geldbeträgen geboten werden;
- für die Genossenschaft und Kontoinhaber/innen ein Zinsvorteil angestrebt werden.

2. Berechtigung zur Kontoeröffnung

Darlehen werden entgegengenommen von:

- Mitgliedern der BAWO

Mitglieder der BAWO müssen die auf sie fallenden Mitgliedschaftsanteile voll aus eigenen Mitteln einbezahlt haben. Die BAWO kann die Eröffnung eines Kontos ohne Angaben von Gründen ablehnen. Das Konto wird nach der ersten Einzahlung eröffnet. Es lautet auf den Namen des bzw. der Begünstigten. Bei Partner-Konti müssen beide Kontoinhaber die Mitgliedschaftsanteile vollständig aus eigenen Mitteln einbezahlt haben.

Die Mindesteinlage beträgt CHF 5000.–.

3. Einzahlungen

Einlagen können durch Bank- oder Postüberweisung geleistet werden. Postquittungen und Bankbelege werden als rechtsgültig anerkannt. Für jede Einlage wird eine Eingangsbestätigung versandt. Die BAWO kann die Entgegennahme von Einzahlungen vorübergehend einstellen oder einschränken. Allfällige Bank- oder Postgebühren gehen zu Lasten der Kontoinhaber/innen.

4. Rückzahlungen

Die BAWO leistet auf Verlangen Auszahlung wie folgt:

- ohne Kündigung bis CHF 5000.– pro Kalendermonat;
- nach schriftlicher Kündigung und Ablauf einer Kündigungsfrist von drei Monaten CHF 20 000.–

- für grössere Beträge gilt eine Kündigungsfrist von sechs Monaten

- Ausnahmsweise kann die BAWO Beiträge über 20 000 Franken sofort auszahlen, dies jedoch unter Zinsabzug für die fehlende Kündigungsfrist. Begehren um Auszahlung sind schriftlich unter Angabe der genauen Bank- oder Postverbindung an den Kassier zu richten. Auszahlungen erfolgen durch Überweisung auf das Bank- oder Postkonto des Kontoinhabers bzw. der Kontoinhaberin. Barbezüge sind nicht möglich.

Die Kündigung der Mitgliedschaft bei der BAWO gilt automatisch als Kündigung der Guthaben unter Einhaltung der obgenannten Kündigungsfristen. Die BAWO kann vorübergehend die Rückzahlung einschränken und die Kündigungsfristen verlängern. Die BAWO kann jederzeit Darlehensguthaben auf einen Monat zur Rückzahlung kündigen.

5. Verzinsung

Die Einlagen werden vom Tag nach dem Eintreffen der Zahlung bis zum Tag des Rückzuges bzw. bis zum Ablauf der Kündigungsfrist verzinst. Die BAWO setzt den Zinsfuß fest. Er orientiert sich am Zinssatz für 5-jährige Kassenobligationen der St.Galler Kantonalbank. Der aktuelle Zins kann jeweils bei der Geschäftsstelle erfragt werden. Der Zins wird per 31. Dezember auf die Post- oder Bankkontoverbindung des Mitgliedes ausbezahlt unter Abzug der Verrechnungssteuer.

6. Kontoauszug

Dem bzw. der Kontoinhaber/in wird jeweils im Laufe des Monats Januar ein Auszug per 31. Dezember zugestellt. Dieser enthält Angaben über den Eröffnungssaldo, sämtliche Ein- und Auszahlungen, den Bruttozins, die Eidgenössische Verrechnungssteuer, den Zinssatz und allfällige Zinssatzänderungen. Kontoauszüge, die nicht innert Monatsfrist schriftlich beanstandet werden, gelten als genehmigt.

7. Sicherheiten

Für die Verbindlichkeiten der Darlehenskonti haftet das gesamte Genossenschaftsvermögen.

8. Weitere Bestimmungen

Durch den bzw. die Kontoinhaber/in erteilte Vollmachten sind bei der Geschäftsstelle zu hinterlegen. Die Genossenschaft betrachtet eine Vollmacht solange als gültig, bis ihr ein Widerruf zur Kenntnis gebracht wird. Dieser Widerruf kann erfolgen durch:

- den bzw. die Kontoinhaber/in
- den gesetzlichen Vertreter resp. die gesetzliche Vertreterin
- den bzw. die Rechtsnachfolger/in.

Die Verwaltung der Darlehenskasse erfolgt durch den Kassier oder die Geschäftsstelle. Die Rechnungsprüfung wird von den Revisoren der Genossenschaft durchgeführt. Der Vorstand kann dieses Reglement jederzeit ändern. Änderungen werden dem bzw. der Kontoinhaber/in schriftlich vier Wochen vor Inkrafttreten bekannt gegeben.

9. Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Vorstand der BAWO am 1. Juli 2006 in Kraft.

St.Gallen, 19. Juni 2006

BAWO-Vorstand

Präsident: Daniel Trochsler

Kassier: Martin Hersche

ÜBERSICHT FRISTEN UND TERMINE

Mietverhältnis	Frist/Termin	Quelle	Bemerkung
– Kündigung seitens Mieter	gemäss Mietvertrag	BAWO/OR	Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen
– Mietzinsanpassung	3 Monate + 20 Tage	OR	
– Anfechtungsrecht	30 Tage	OR	nach Erhalt Mietzinsanpassung
– Schlussabrechnung Vermietung/Anteilscheine	innert 6 Monaten nach Auszug	BAWO	
Nebenkosten			
– Zählerablesung	31. Mai	BAWO	
– Abrechnung	bis 31. August	BAWO	
– Rückzahlung/Nachforderung	30 Tage	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 I. 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

