



Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

www.bawosg.ch

JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2015



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 88. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll 87. Generalversammlung	5
Bericht des Vorstands	9
Bericht des Kassiers	16
Bilanz.	19
Erfolgsrechnung.	21
Berichte der Kontrollstellen	23
Organe und Funktionsträger	25
Wahlen.	26
Budget	27

ANHÄNGE

Mittelflussrechnung	28
Zusatzinformationen zur Jahresrechnung	29
Vergleichszahlen Erfolgsrechnung.	30
Vergleichszahlen Bilanz	31
Wohnungstabelle	32
Liegenschaftenverzeichnis	33
Darlehenskasse-Reglement	34
Übersicht Fristen und Termine	36

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Gesucht: Grosse Wohnung mit viel Licht und Balkon zu kleinem Preis!

Geschätzte Leserin
Geschätzter Leser

Die Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO darf auf ein erfreuliches Geschäftsjahr 2015 zurück blicken: Bilanz und Erfolgsrechnung sind solide, die Leerstandsquote der Wohnungen ist marginal und die Zufriedenheit der Mieterschaft entsprechenden Rückmeldungen zufolge hoch.

Welche Faktoren sind für eine hohe Wohnzufriedenheit wichtig? Laut Immo-Barometer «NZZ/Wüest & Partner 2014» sind die wichtigsten:

- Wohngrösse
- Preis
- Balkon/Garten
- Licht/Sonne

Unsere Gebäude sind mit Ausnahme des Neubaus Sömmerli alle zwischen 1929 und 1972 entstanden. In dieser Zeit waren die Ansprüche an eine Wohnung in vielerlei Hinsicht bescheidener als heute: Ältere GenossenschaftlerInnen erinnern sich zum Beispiel, dass sich drei oder gar vier Kinder ein Zimmer teilen mussten. Die Wohnungsgrössen sind bei der BAWO bezogen auf die Anzahl Zimmer zwar unterdurchschnittlich. Dafür stimmt aber der Preis: Genossenschaftswohnungen sind im Schnitt rund 20% günstiger als andere vergleichbare Wohnobjekte.

Dank älterem Baujahr verfügen die Häuser für städtische Verhältnisse über viel Umschwung, Sonne und Licht. Und bei den Balkonen stehen für die nächsten Jahre diverse Erneuerungs- und Vergrösserungsprojekte an.

Sollten Sie also Ihre Traumwohnung noch nicht gefunden haben: Werfen sie einen Blick auf www.bawosg.ch!

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.



Daniel Trochsler
Präsident des Vorstands

EINLADUNG ZUR GV

Sehr geehrte Genossenschafterin, sehr geehrter Genossenschafter

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

88. ordentlichen Generalversammlung

Ort: Auditorium, ABACUS Research AG, Abacus-Platz 1, 9300 Wittenbach-St. Gallen

Datum: Freitag, 20. Mai 2016

Zeit: 19.30 Uhr Versammlung, anschliessend Nachtessen im Rest. Al Covo

- Traktanden
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers
 3. Protokoll der 87. Generalversammlung vom 8. Mai 2015
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 87. GV zu genehmigen.
 4. Jahresbericht des Vorstands
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2014 zu genehmigen.
 5. Jahresrechnung 2015
 6. Bericht der Revisionsstelle
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2015 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. Baukredit «Rappenstein»
Der Vorstand beantragt Ihnen, dem Baukredit zuzustimmen.
 9. Anträge
Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.
 10. 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 87. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Protokoll der 87. ordentlichen Generalversammlung vom 8. Mai 2015, 19.30 Uhr, im Restaurant Adler, grosser Saal, St. Georgen

Begrüssung

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zur 87. Generalversammlung der BAWO.

Gemäss den Präsenzlisten sind 145 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, welche 145 Stimmen vertreten, anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 73 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 Blum
2. Reihe: Herr Bischof
3. Reihe: Herr Mähr
4. Reihe: Frau Koller
5. Reihe: Herr Graf

Als Protokollführer wird Daniel Täschler vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

Protokoll der 86. Generalversammlung vom 2. Mai 2014

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 86. GV zu genehmigen.

Die Versammlung stimmt einstimmig zu.

Der Präsident verliest die Namen der im Jahr 2014 verstorbenen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler; im Anschluss folgt ein Moment des stillen Gedenkens.

Jahresbericht des Vorstands

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2014 zu genehmigen.

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

Daniel Trochsler gibt mündliche Erläuterungen zum Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2014 ab, unterlegt mit Leinwand-Projektionen. Insbesondere geht er auf die folgenden Schwerpunkte ein:

1. Wohnbaugenossenschaften

Viele Genossenschaften sind auch in der Schweiz sehr bekannt – man denke nur an Migros, Coop oder die Raiffeisenbanken. Ein bisschen weniger bekannt, aber nicht minder erfolgreich und wertvoll, sind die 1000 Wohnbaugenossenschaften mit insgesamt 140 000 Wohnungen. 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 oder eben gar einen Neubau. Studien zeigen, dass Genossenschaftswohnungen ca. 20% günstiger zu mieten sind als «normale» Wohnungen. Aber auch soziale und ökologische Aspekte sind vielleicht ausgeprägter zu finden als anderswo. Und die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sind nicht nur Mieter sondern auch Miteigentümer ihrer Genossenschaft. Es spielt keine Rolle, ob die/der einzelne Genossenschaftlerin und Genossenschaftler viel oder wenig Geld in eine Genossenschaft investiert. Jeder hat gleich viel zu sagen. Also ein sehr demokratischer Entscheidungsprozess.

Die BAWO hat 476 Genossenschaftsmitglieder und besitzt insgesamt 433 Wohnungen und 248 Innen- und Aussenparkplätze. Im Jahr 2014 wurden 46 Wohnungswechsel abgewickelt. Die Führung der Genossenschaft besteht aus 10 Vorstandsmitgliedern, welche im Berichtsjahr 8 ordentliche Sitzungen abhielten.

2. Abgeschlossene Renovationsprojekte:

- Sömmerli 2: Ersatz Heizung & Installation Solaranlage

3. Laufende Projekte:

- Hinterberg: Ersatz Heizungsanlage

PROTOKOLL DER 87. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

- Domänen: Neubau Tiefgarage
- alle Siedlungen: Überprüfung durch die Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu)

Hinterberg: Die BAWO erstellt zusammen mit den St.Galler Stadtwerken eines der ersten 10 Blockheizkraftwerke in der Stadt. Was heisst das konkret:

- Die St.Galler Stadtwerke installieren eine Erdgasheizung.
- Die BAWO bezahlt die Investition von rund CHF 75 000.–.
- Die St. Galler Stadtwerke nutzen die Anlage, um über zwei Generatoren Strom zu produzieren und ins öffentliche Netz einzuspeisen.
- Die BAWO leistet damit einen Beitrag zur Stromgewinnung für rund 60 Wohnungen.
- Dagegen bekommt die BAWO: Verrechnung ihres eigenen Wohnbedarfs zum Fernwärmetarif und gratis Unterhalt und Wartung von der Anlage für die nächsten 15 Jahre.

Domänen: Die Tiefgarage wird aus 18 Plätzen bestehen. Die Kosten belaufen sich auf ca. CHF 1 Mio..

bfu: Die Medienberichte über zwei schwere Unfälle auf Spielplätzen haben den Vorstand veranlasst, die Siedlungen durch die Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) überprüfen zu lassen. Im November 2014 war Daniel Trochsler einen Tag lang mit dem Chef-Sicherheitsdelegierten, Stefan Meile, unterwegs. Er hat in jeder Siedlung etwas Negatives gefunden. Es gilt jedoch anzumerken, dass Herr Meile noch nie irgendwo gewesen ist, ohne Etwas zu finden! Die BAWO hat einen umfassenden Bericht erhalten und angefangen, die Mängel nach einem Prioritätenplan zu eliminieren.

4. Projekte in Planung

- Rappenstein: Erneuerung Gebäudehülle und Wärmeversorgung

Es wurde ein Studienauftrag formuliert, welcher folgende Punkte beinhaltet:

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

Die Studienaufträge wurden an die Renespa AG und Fachhochschule St.Gallen erteilt. Es wurden verschiedene Varianten ausgearbeitet. Wegen des bestehenden Zonenplans ist eine Aufstockung eher schwierig. Die Kosten sind noch rudimentär, werden aber wohl CHF 10 Mio. überschreiten. In diesem Jahr werden weitere zusätzliche Abklärungen hinsichtlich der Varianten vorgenommen und die Bewohnerschaft wird konsultiert.

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

Jahresrechnung 2014

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

Bilanz (Seite 18/19 des Jahresberichts)

Der wesentliche Unterschied liegt bei den flüssigen Mitteln. Durch die Bauverzögerungen bei der Tiefgarage Domänestrasse treffen die Rechnungen erst später ein.

Die definitive Bauabrechnung BAWO-Ost steht jetzt. Der Kostenrahmen konnte eingehalten werden. Die BAWO konnte erneut von der Unterstützung durch Förderbeiträge profitieren. Genaueres ist auf Seite 16 des Geschäftsberichts zu finden. Die gesamten Kosten wurden der laufenden Rech-

PROTOKOLL DER 87. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

nung belastet. Bei der Finanzierungsfrage konnte mit der St.Galler Kantonalbank eine positive Einigung erzielt werden.

Darlehenskasse

Die Darlehenskasse-Guthaben sind im letzten Jahr wieder deutlich gesunken, nämlich um rund CHF 300 000.–. Auch in diesem Jahr wird ein Rückgang erwartet, obwohl viele Gründe für eine Investition in die Darlehenskasse sprechen:

- Verteilung der Guthaben auf mehrere Anlageformen,
- Sicherheit der Gelder durch Eigenkapital der BAWO,
- hohe Transparenz des Schuldners BAWO,
- überdurchschnittliche Verzinsung (0,50%) und kostenlose Kontoführung.

Zudem verweist Martin Hersche auf den Bericht der internen Revision auf Seite 24. Die Revisoren haben ein sehr positives Bild der Darlehenskasse erhalten. Nur Genossenschafter/innen können von diesem Angebot profitieren.

Die Ausgaben der BAWO hielten sich im budgetierten Rahmen. Dank der Ausgabendisziplin aller Vorstandsmitglieder kam es auch in der Vergangenheit nie zu Überraschungen. Dafür bedankt sich Martin Hersche beim Vorstand.

Die BAWO konnten in Absprache mit dem Steueramt St.Gallen die Rückstellungen für künftige Sanierungen um CHF 1,75 Mio. erhöhen. Die Jahresrechnung 2014 schliesst mit einem leichten Plus von CHF 6 184.49 ab.

Budget 2015 (Seite 27 des Jahresberichts)

Das Budget wurde den finanziellen Möglichkeiten angepasst. Der Vorstand erwartet so eine ausgeglichene Rechnung. Für die anstehenden Gross-Sanierungen von über CHF 10 Mio. wird die BAWO weitere Rückstellungen im Umfang von rund CHF 1,3 Mio. vornehmen.

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 2014 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und
- dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Die Genossenschafter und Genossenschafterinnen stimmen den Anträgen ohne Gegenstimme zu.

Wahlen

Externe Revisionsstelle

Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstelle die Dareva AG, Gossau, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.

Die Dareva AG wird ohne Gegenstimme als externe Revisionsstelle gewählt.

Interne Revisionsstelle

Der Vorstand beantragt, Franz Bach und André Lindner für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.

Diesem Antrag wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

PROTOKOLL DER 87. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

Allgemeine Umfrage

Herr Hans-Peter Eugster, BAWO-Ost, bittet darum, dass bei den neuen Dächern Schienen für den Wasserablauf angebracht werden, damit man bei Regen nicht nass wird. Daniel Trochsler bedankt sich für die Anregung.

Daniel Trochsler bittet aus der Siedlung Rappenstein Frau Annemarie Saperas, Frau Alice Mayer und Herrn Elmar Mayer sowie aus der Siedlung Hinterberg Frau Olgi Herzig und Herrn Hans Herzig nach vorne. Sie wohnen seit 50 Jahren in derselben Siedlung. Daniel Trochsler bedankt sich unter grossem Applaus mit einem Blumenstrauss und einer Kulinariktasche für die Treue.

Daniel Trochsler bittet Herrn Peter Schlepfer aus der Siedlung Fuchshalde nach vorne. Daniel Trochsler bedankt sich bei ihm für das Ausführen von Umgebungsarbeiten während 16 Jahren und übergibt ihm ebenfalls ein Präsent.

Mit dem Dank für die Teilnahme schliesst der Präsident die 87. ordentliche Generalversammlung. Es folgt ein Nachtessen mit Dessert. Das Dessert wird von der Rima Innenausbau GmbH, Rorschacherberg, und der Kaffee von Herrn Jakupi, Wirt Adlersaal, offeriert.

Schluss der Sitzung: 20.45 Uhr

Protokoll: Daniel Täschler

Präsident: Daniel Trochsler

19. Mai 2015

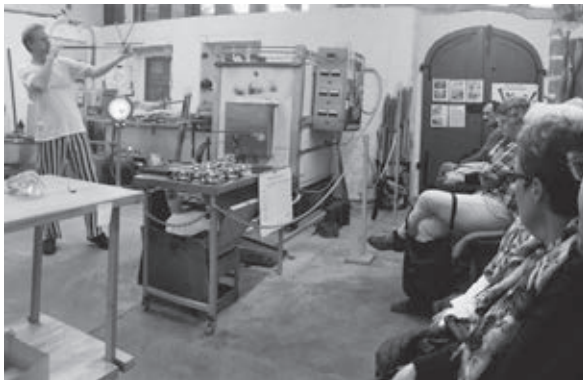
BERICHT DES VORSTANDES

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.

Zum Ende des Jahres durfte der Vorstand einen Ausflug ins Schaffhausische unternehmen. Die Teilnehmenden wurden in die Kunst des Glasblasens und des Degustierens von Hallauer Wein eingeführt. Vielen Dank an Hermann und Christa Bösch für die perfekte 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. Die BAWO ist Mitglied und unser Präsident, Daniel Trochsler, seit 2009 Ersatzdelegierter der Sektion Ostschweiz.

I.2.1 Projekt «Genossenschaft der Genossenschaften»

Die beiden Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz des Verbands «wohnbaugenossenschaften schweiz» sind dabei, gemeinsam ein Motorengefäss für den gemeinnützigen Wohnungsbau auf die Beine zu stellen. Entstehen soll eine Genossenschaft der Genossenschaften, welche im Gebiet der Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz Bauland und bestehende Liegenschaften übernimmt sowie Neubauprojekte realisiert. Sie wird Partnerin von lokalen Interessengruppen, Gemeinden und Städten sein. Dies mit dem Ziel, den in den letzten Jahren schwindenden Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu stoppen. Gründe für die Entwicklung der letzten Jahre sind u.a.:

- Es gibt im RV Ostschweiz wenige grosse Wohnbaugenossenschaften, die eine konsequente Wachstumsstrategie verfolgen.
- Falls überhaupt, wird eine Erhöhung des Bestandes in den Standortgemeinden der bestehenden Liegenschaften und in den Nachbargemeinden angestrebt.
- Viele kleine Wohnbaugenossenschaften wollen den Bestand nicht erhöhen. Der bei der Gründung verfolgte Zweck (z.B. Alterswohnungen in der Gemeinde) ist erfüllt.
- Viele Wohnbaugenossenschaften können gemäss Kompetenzregelung in den Statuten und Beschlusslage nicht rasch genug auf Angebote reagieren.

Die «Genossenschaft der Genossenschaften» soll in erster Linie dort bauen und kaufen, wo keine lokalen gemeinnützigen Wohnbauträger aktiv sind. Falls eines oder mehrere Mitglieder ebenfalls an einem Angebot/Projekt interessiert sind, kann sie diesen den Vortritt lassen. Nach der Realisierung eines Projektes kann die «Genossenschaft der Genossenschaften» dieses an eine lokale Trägerin veräussern.

Die BAWO als eine der grössten Genossenschaften des Regionalverbands Ostschweiz unterstützt das Projekt als Gründungsmitglied mit der Zeichnung von Anteilscheinen im Wert von CHF 5 000.–. Gründung wird im Frühjahr 2016 sein.

1.3 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.

1.4 Personen

Ende Jahr musste sich unser langjährige geschätzte Buchhalter, Elmar Mayer, einer Operation unterziehen. Seine Aufgaben werden derzeit in verdankenswerter Weise von Tamara und Martin Hersche ausgeführt. Elmar Mayer wünschen wir auf diesem Weg gute Genesung.

Wir danken an dieser Stelle auch allen anderen Personen, die sich für die BAWO engagieren, herzlich für ihre Arbeit und freuen uns, wenn wir weiterhin auf ihren Einsatz zählen dürfen.

1.5 Mitglieder

In der Zeit vom 01.01.15 bis 31.12.15 mussten wir von folgenden Genossenschafts-Mitgliedern Abschied nehmen:

- Herr Christoph Egger, Bruggwald
- Herr José Saperas, Rappenstein

Per 31.12.15 waren 475 (Ende 2014: 476) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme um 1 Person (2014: -7).

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!



Neujahrsapero Sommerli 3



Grillfest Rappenstein

Nach 10 Jahren durften wir auf den 1. Januar 2016 unsere neue Website online schalten. Die Optik ist hell und frisch, neu sind aber auch Fotos und Luftbilder unserer Siedlungen. Technisch ist die Site «responsive», das heisst auch für Abrufe über Mobiles und Tablets geeignet.



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 2015 waren 40 (Vorjahr: 46) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Bei einem Bestand von 433 Wohneinheiten entspricht dies einer Mutationsquote von 9,2% (2014: 10,6%).

3.2 Renovierungen/Sanierungen – abgeschlossene Projekte

Seit 2007 besteht für langjährige Genossenschafter die Möglichkeit, gegen einen Mietzinsaufschlag Renovierungen (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 Renovierungen 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 bfu-Überprüfung unserer Liegenschaften

Die Sicherheit ihrer Bewohnerinnen und Bewohner auf Zugangswegen, Treppen, Spielplätzen und dergleichen ist dem BAWO-Vorstand wichtig. Er beauftragte daher im November 2014 die Schweizerische Beratungsstelle für Unfallverhütung bfu, unsere 11 Siedlungen auf bauliche Sicherheitsaspekte hin zu überprüfen. Die in einem schriftlichen Bericht festgehaltenen Mängel und Gefahrenstellen werden nach einem Prioritätenplan eliminiert. Ein Grossteil konnte bereits im Berichtsjahr realisiert werden.

3.2.2 Hinterberg – Ersatz Heizungsanlage

Im Herbst 2015 konnte die Ölheizung, Jahrgang 1993, für unsere 48 Wohnungen im Hinterberg ersetzt werden. Unter Berücksichtigung des Energiekonzept 2050 der Stadt St.Gallen realisierten wir in Zusammenarbeit mit der Firma Hälgi & Co. AG und den St.Galler Stadtwerken «sgsw» ein Blockheizkraftwerk. Der mit den sgsw dazu abgeschlossene Wärme-Contracting-Vertrag enthält folgende Eckpunkte:

- Die sgsw planen und erstellen für die BAWO eine Gasheizung mit 280 kW 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.



3.2.3 Hinterberg – Ersatz Heizungsanlage

Die Fassaden unserer Mehrfamilienhäuser Zwysigsstrasse 21–25 und 27–31 waren an verschiedenen Stellen verschmutzt und mit Algen befallen. Nun erstrahlen sie in neuem Glanz!

Gleichzeitig wurden die 3 Garagentore, die Treppenhausfenster sowie die Gehwege ersetzt.



3.3 Renovierungen/Sanierungen – laufende Projekte

3.3.1 Domänen – Neubau Tiefgarage

Unsere Siedlung Domänen verfügt über 28 Wohnungen, aber keine Parkplätze.

Die Bauarbeiten für die in Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft der Nachbarliegenschaft Lettensstrasse 19 zu erstellenden Tiefgarage sind in vollem Gang. Wir dürfen mit der Vermietung der 18 Autoeinstellplätze ab Sommer 2016 rechnen.



3.3.2 Rappenstein I+2 – Erneuerung Gebäudehülle und Wärmeversorgung, Aufstockung

Für unsere grösste Siedlung Rappenstein mit 99 Wohnungen haben wir eine Konzeptstudie mit folgendem Inhalt bei der Renespa AG, St.Gallen, in Auftrag gegeben:

- Analyse Ist-Zustand
- Baurechtliche Abklärung
- Erarbeitung von Varianten für die Fassaden-/Flachdachsanieerung
- Erarbeitung von Varianten für den Ersatz der Oelheizung
- 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

Die Ergebnisse wurden der Mieterschaft schriftlich präsentiert. Mittels Fragebogen konnte sie sich zu den verschiedenen Punkten äussern. Eine Mehrheit von gut 80 Prozent der Bewohnerschaft begrüsst das Vorhaben, obwohl dieses auch eine Mietzinserhöhung nach sich zieht.

Was von den meisten Befragten nicht gewünscht wird und auch kosten- und bautechnisch nur mit grossem Aufwand realisierbar wäre, sind die Gebäudeaufstockung und die Installation von Liftanlagen.

So schlagen wir der Generalversammlung vor, einem Baukredit von total CHF 12,7 Mio. (Kostengenauigkeit +/- 15%) zur Ausführung folgender Arbeiten zuzustimmen:

- Erneuerung von Aussenwärmedämmung und Flachdächern
- Ersatz der Kunststofffenster und Sonnenschütze
- Vergrösserung der Balkone
- Vergrösserung Wohnraum (nur Rappenstein Nm. 41/43/45/47/49)
- Ersatz Hauseingangstüren

- Ersatz Garagentore
- Erstellung Solar- und Photovoltaikanlage

Laut Auskunft der St.Galler Stadtwerke darf immer noch mit einem Anschluss der Gebäude an das zu erstellende Fernwärmenetz gerechnet werden, allerdings erst auf das Jahr 2022 hin. Bis dahin würden die bestehenden Oelheizungen in Betrieb bleiben, mit der Option auf Überbrückungslösungen, sollte dies erforderlich werden.



3.4 Renovierungen/Sanierungen – Projekte in Planung/Abklärung

Für einen Zeitraum über die nächsten fünf Jahre existieren aktuell folgende Projekte:

3.4.1 Birnbäumen – Neuanstrich Fassaden/ Ersatz Briefkastenanlagen

Die letztmaligen Malerarbeiten an unseren 15 Häusern mit 28 Wohnungen datieren aus dem Jahr 1992. Die Briefkastenanlagen sind teilweise nicht mehr funktionstüchtig. Neuanstrich und Ersatz sind für 2016 vorgesehen.



3.4.2 Fuchsenhalde – Sanierung Aussenhülle

Bereits im Jahr 2008 wurden die 40 kleinen Balkone durch grössere, leichtverglaste ersetzt. In den nächsten Jahren sollte nun auch die Aussenhülle (Eternitverkleidung aus dem Jahr 1978, Dächer 1984, Fenster 1989) erneuert werden.



3.4.4 Hinterberg – Sanierung Aussenhülle und Balkone

Bei den drei Häusern mit 48 Wohnungen wurden letztmals 1992 die Fenster ersetzt und 1999/2000 die Fassaden saniert. Auch die Flachdächer haben ihre Lebensdauer erreicht.



3.4.3 Sömmerli 3 – Neuanstrich Fassade/ Ersatz Balkone

Die Fassade unseres Hochhauses mit 39 Wohnungen wurde 1999 saniert und sieht von weitem immer noch sehr gut aus. Bei näherer Betrachtung stellt man aber fest, dass sich viele Haarrisse gebildet haben. Um die Fassade dicht zu halten, ist daher ein neuer Anstrich erforderlich. Gleichzeitig prüfen wir, ob und zu welchen Kosten bei dieser Gelegenheit eine Balkonvergrößerung vorgenommen werden könnte.



3.4.5 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 dreibis viergeschossige Wohn- und Gewerbebauten zuliesse (Wohn-/Gewerbezone WG3). Überdies existieren für total 29 Wohnungen nur 4 Parkplätze. Der Vorstand hat daher geprüft, ob und wie eine Tiefgarage und ein Ersatzneubau erstellt werden könnten. Es gibt Möglichkeiten, die allerdings noch etwas Zeit benötigen.

Wenn sich der Vorstand auch bemüht, können im Rahmen von grösseren Projekten nicht alle Individualwünsche erfüllt werden. Der Eine oder die Andere ist vielleicht gar mit dem Bestehenden zufrieden und sieht in Renovationsvorhaben (zumindest im Moment) eher Umtriebe und drohende höhere Mietzinsen. Der Vorstand meint: Gerade in solchen Situationen ist es wichtig, Einzelinteressen in den Hintergrund zu stellen und im Sinne der Genossenschaft langfristig zu denken und handeln. Dafür danken wir Ihnen herzlich!

BERICHT DES VORSTANDES

Wir wünschen Ihnen, geschätzte Genossenschafterin, geschätzter Genossenschafter, auch im laufenden Jahr viel Freude an und in Ihrer BAWO-Wohnung!

St.Gallen, im März 2016

Ihr Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Trochsler', written in a cursive style.

Daniel Trochsler

BERICHT DES KASSIERS

Finanzielle Berichterstattung

Das Rechnungsjahr 2015 war in Bezug auf die finanziellen Entwicklungen sehr abwechslungsreich. Anfang Jahr fielen die Zinsen auf ein sehr tiefes und bisher nie dagewesenes Niveau. Kurz darauf wurden wir von den Banken kontaktiert und zu Verträgen mit schlechtere Bedingungen informiert.

Bei intensiven Gesprächen und Vertragsverhandlungen konnte der Vorstand gute Finanzierungsbedingungen für die BAWO schaffen. Einerseits wurden Hypotheken amortisiert, auf der anderen Seite haben wir erstmals in der Geschichte der BAWO eine für die BAWO neue Finanzierungsform genützt.

Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)

Die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) ist eine vom Bund unterstützte Organisation, die es gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften ermöglicht, mit Bundesgarantie Geld aufzunehmen. Die Bundesgarantie bewirkt ausserordentlich günstige Konditionen, da für die Käufer der Anleihen ein sehr geringes Ausfallrisiko besteht. Voraussetzung ist dabei, dass die Genossenschaft in einem Ratingverfahren ein gutes Ergebnis erzielt, dabei werden die Geschäftsführung und die Finanzkennzahlen der Genossenschaft geprüft.

Im Frühling haben wir die nötigen Unterlagen bei der Emissionszentrale (EGW) eingereicht.

Dazu musste ein unbelasteter Grundpfandschuldbrief eingereicht werden. Glücklicherweise hatten wir vom Neubau einen solchen bereits erstellt. Von den beantragten CHF 12 Mio wurden uns CHF 8 Mio bewilligt. Wir wurden angefragt, ob die BAWO eine lange oder ganz lange Laufzeit bevorzugt. Wir haben uns für 18 Jahre entschieden.

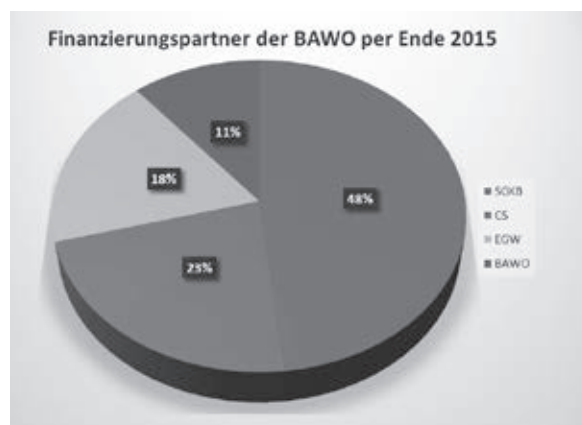
Im August 2015 fand die Emission statt. Der Zins für diese Laufzeit beträgt 0.625% zuzüglich einmaliger

Emissionskosten von CHF 50 880.–, welche wir als ausserordentlichen Aufwand verbucht haben.

Wir haben dieses Geld benützt um fällige Hypotheken zurück zu zahlen und halten jetzt genügend Liquidität für die Grosssanierung Rappensteinstrasse bereit.

Im Sommer 2015 wurden die BAWO-Hypotheken der Vadianbank von der St.Galler Kantonalbank übernommen. In diesem Zusammenhang konnten die Finanzierungen reduziert werden, so dass deren Höhen jetzt wieder den von der SGKB gewünschten Richtwerten entsprechen.

Der BAWO-Vorstand hat in der Vergangenheit immer grossen Wert darauf gelegt, bei mindestens drei verschiedenen Finanzinstituten die Hypotheken abzuschliessen. Mit dem Wegfall der Vadianbank fehlte demnach ein Finanzierungspartner. Dank dem erstmaligen Einbezug der EGW sind jetzt wieder drei Partner vorhanden, so dass bei Fälligkeiten wieder mehrere Institute angefragt werden können.



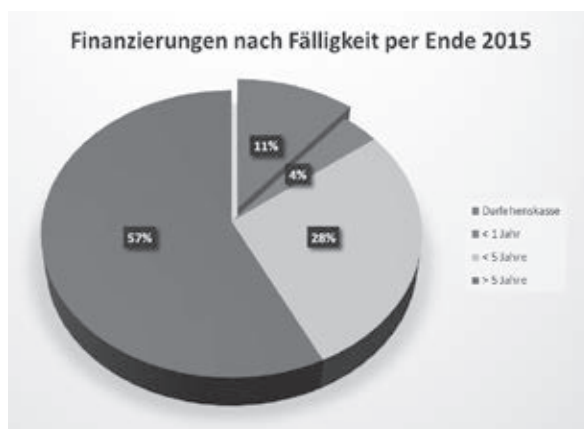
Wir glauben, dass wir die Chancen dieser Tiefzinsphase für die BAWO genützt haben. Mit den gegenwärtigen Finanzierungen kann die Zinsbelastung auch unter wechselnden Bedingungen lange stabil gehalten werden. Das schafft Kontinuität bei der Planung unserer Grosssanierungen und bietet

zudem noch Möglichkeiten für einen allfälligen Neubau oder Neuerwerb.

Bilanz

In der Bilanz der BAWO zeigen sich die erwähnten Finanzierungsverschiebungen. Der Bestand der liquiden Mittel hat nochmals deutlich zugenommen. Der Bau der Tiefgarage Domänen ist im Abschlussstadium. Wir rechnen damit, sie noch in diesem Jahr der Vermietung zu übergeben.

Neu weisen wir neben den im Folgejahr fälligen Hypotheken auch noch zwei weitere «Laufzeitkategorien» separat aus. Mehr als die Hälfte der Hypotheken laufen noch länger als 5 Jahre. Zu diesen hinzu kommt noch die CHF 8 Mio EGW-Anleihe mit einer Laufzeit von 18 Jahren.



Der Rückgang der Genossenschaftler-Darlehen nimmt von Jahr zu Jahr zu, oder umgekehrt, das Guthaben unserer Darlehenskasse-Nutzer nimmt jedes Jahr ab. Dieser Trend ist seit Jahren erkennbar. Die Gründe sind dieselben – hauptsächlich bedingt durch Austritte und Todesfälle. Der Darlehenskasse-Zins wurde auf 1. Januar 2016 auf 0.25% reduziert, was deutlich über dem Null-Zins von vergleichbaren Anlagen liegt.

Wie vorgesehen konnten die Sanierungsrückstellungen für die Siedlungen Rappenstein I und II wieder erhöht werden.

Erfolgsrechnung

Die Einnahmen entsprechen den Erwartungen des Vorstandes. Die Mietzinssenkung per Februar 2016 wurde im Herbst 2015 bekannt gegeben. Die Mietzinsreduktion um 2.9% kann damit auch im Budget 2016 berücksichtigt werden.

Die Kosten liegen in fast allen Budgetpositionen unter dem Budget. Auf zwei Werte wollen wir speziell eingehen: Die Steuern sind um CHF 55 000 höher als in den Vorjahren. Das ist auf die definitive Steuerabrechnung der Jahre 2011–2014 zurück zu führen. Entgegen unserer Deklaration wurden nicht die ganzen Sanierungskosten der Siedlung BAWO-Ost als Unterhalt gewertet. Das Steueramt bewertete die Balkonerweiterung als wertsteigernd. Daraus resultieren Kantons- und Bundessteuern von gesamthaft CHF 54 119.35 gegenüber CHF 2 199.70 im Vorjahr. Aus diesen Erkenntnissen heraus haben wir beschlossen, die regulär möglichen Abschreibungen auf unseren Liegenschaften jährlich vorzunehmen und so die steuerlichen Aspekte unmittelbar zu berücksichtigen. Neben den Abschreibungen von CHF 424 300.– konnten wir zusätzlich CHF 1 550 000.– in die Erneuerungsrückstellungen legen.

Mit einem Gewinn von CHF 3 930.15 schliesst die Rechnung 2015 positiv.

Kennzahlen

Die Kennzahlen der BAWO sind weiterhin gut. Durch die Neuschätzungen weisen die Liegenschaften einen höheren Wert aus. Durch die EGW-Anleihe haben wir das Fremdkapital deutlich erhöht, was das Verhältnis von Finanzierung und Liegenschaftswert leicht verschlechtert.

Die Kennzahlen weisen sehr gesunde Werte auf, was uns auch von der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger bestätigt wurde. Im vergangenen Jahr durften wir bei der Fremdkapitalbeschaffung davon profitieren.

Nebenkosten

Die Heizölpreise sind gegenüber dem Vorjahr deutliche gesunken. Wir erwarten 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. Die anfallenden Kosten werden via Nebenkostenabrechnung verrechnet.

Die unterschiedlichen Abrechnungen und Ansprüche der einzelnen Siedlungen stellen hohe Anforderungen an die Nebenkostenabrechnung. Neben Fernwärme, Gasheizungen, Ölheizungen gilt es, unterschiedliche Formen der individuellen Verbrauchserfassungen zur berücksichtigen. Im Neubau Sömmerli I werden Heizungswärme, Warmwasser und Kaltwasser individuell erfasst. In anderen Siedlungen werden Warm- und Kaltwasser individuell und die Heizwärme nach m² abgerechnet, wiederum bei anderen Siedlungen wird nur die Warmwasseraufbereitung individuell erfasst. Es gibt Siedlungen, da wird nur die Heizwärme nach m² verrechnet, der Warm- und Kaltwasserverbrauch wird pauschal mit dem Mietzins abgerechnet. – Allen, die eine Aufgabe rund um die Erstellung der Nebenkostenabrechnung erfüllen, sei ein herzliches Dankeschön ausgesprochen. Wir schätzen ihre Mithilfe sehr.


Budget 2016

Der Vorstand hat die Ausgabe im Budget den tieferen Mietzinseinnahmen angepasst. Wir planen eine Zuweisung zum Erneuerungsfonds sowie Abschreibungen im Gesamtbetrag von CHF 1.195 Mio. Der Vorstand strebt eine ausgeglichene Rechnung an.

Geschätzte Genossenschafterinnen,
geschätzte Genossenschafter

Wir erwarten im laufenden Jahr keine Mietzinssenkungen mehr. Einige grosse Sanierungsprojekte konkretisieren sich. Auf der finanziellen Seite haben wir im Jahr 2015 die Voraussetzungen geschaffen, dass die Sanierungen wie geplant vorgenommen werden können. Der Realisationszeitpunkt hängt aber auch von den Baukapazitäten ab, wo bei der Bauausführung teilweise ein Engpass vorliegt. Wir informieren sie rechtzeitig.

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



Martin Hersche, Kassier

Aktiven

	2015 in CHF	2014 in CHF
Flüssige Mittel	2 941 307.47	2 170 905.96
Sparkonti	1 367 242.04	19 523.99
Forderungen	1 668.54	2 356.05
Heizölvorrat	105 144.60	197 418.90
Aktive Rechnungsabgrenzung	400.00	400.00
Umlaufvermögen	4 415 762.65	2 390 604.90
Wertschriften	5 000.00	
Liegenschaften	52 226 750.00	52 226 750.00
Abklärungen BAWO Ost	11 904.85	11 904.85
Baukonto Tiefgarage Domänen	795 414.70	67 929.85
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	53 039 070.55	52 306 585.70
Bilanzsumme	57 454 833.20	54 697 190.60

Passiven

	2015 in CHF	2014 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	190 502.85	136 432.30
Mieterverrechnungskonto	263 319.45	275 015.00
übrige Kreditoren	223 410.98	312 468.53
Kreditoren	677 233.28	723 915.83
Darlehen Genossenschafter	4 872 938.00	5 266 938.00
fällige Hypotheken Folgejahr	1 570 000.00	3 300 000.00
Hypotheken Lz bis 5 Jahre	12 405 000.00	13 430 000.00
Hypotheken Lz über 5 Jahre	17 315 000.00	21 340 000.00
Hypotheken	31 290 000.00	38 070 000.00
EGW Anleihe (Lz über 5 J)	8 000 000.00	
Erneuerungsfonds	5 300 000.00	3 750 000.00
Passive Rechnungsabgr.	50 252.65	51 957.65
Fremdkapital	50 190 423.93	47 862 811.48
Abschreibungskonto	5 641 300.00	5 217 000.00
Anteilscheinkapital	1 200 600.00	1 198 800.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag per 1.1.2015	28 363.57	22 179.08
Gewinn Geschäftsjahr	3 930.15	6 184.49
Eigenkapital	1 623 109.27	1 617 379.12
Bilanzsumme	57 454 833.20	54 697 190.60

ERFOLGSRECHNUNG

Aufwand

	Budget 2015 in CHF	Abw.	2015 in CHF	2014 in CHF
Hypothekarzinsen			932 385.55	898 813.95
Darlehenszinsen			27 563.20	40 084.25
Anleihezinsen			15 694.45	
Kapitalzinsen	985 000.00	-0,9%	975 643.20	938 898.20
Steuern und Beiträge	60 000.00	88,4%	1 13 028.95	58 396.10
Versicherungsprämien	48 000.00	-2,6%	46 734.65	46 109.60
Mieterwechsel			223 628.59	133 010.60
Unterhalt			601 866.11	742 640.90
Sanierungen / Vorprojekte			206 338.85	468 514.30
Einlage / -Bezug Erneuerungsfonds			1 550 000.00	1 750 000.00
Unterhalt und Reparaturen	3 078 000.00	-16,1%	2 581 833.55	3 094 165.80
Abgaben und Gebühren	308 000.00	-5,8%	290 080.25	299 498.92
Personalaufwand Verwaltung			54 028.45	55 797.21
Entschädigung Vorstand			62 629.25	63 298.95
Entschädigung Kontrollstelle			5 140.40	4 568.00
Sachaufwand			78 457.62	72 284.96
Verwaltungsaufwand	203 000.00	-1,4%	200 255.72	195 949.12
Neutraler Aufwand	5 000.00	110,4%	59 656.90	10 521.61
Abschreibungen			424 300.00	0.00
Aktivierung Sanierungskosten			0.00	0.00
Total Aufwand	4 687 000.00	0,1%	4 691 533.22	4 643 539.35
Gewinn			3 930.15	6 184.49
Total			4 695 463.37	4 649 723.84

Ertrag

	Budget 2015 in CHF	Abw.	2015 in CHF	2014 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 373 000.00	0,3%	4 386 909.00	4 332 073.60
NK-Pauschalen	290 000.00	-2,1%	283 771.50	289 789.65
Beiträge	22 000.00	2,7%	22 598.00	22 320.65
Neutraler Ertrag	2 000.00	9,2%	2 184.87	5 539.94
Ausserordentlicher Ertrag				
Total Ertrag	4 687 000.00	0,2%	4 695 463.37	4 649 723.84
Gewinnermittlung				
Ertrag			4 695 463.37	
Aufwand			-4 691 533.22	
Reingewinn			3 930.15	
Gewinnverteilung				
Reingewinn			3 930.15	
Gewinnvortrag			28 363.57	
Zuweisung gesetzlicher Reserven			0.00	
Gewinnvortrag neu			32 293.72	

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 2015 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.

Gossau, 8. April 2016

Dareva AG



Sandro D'Antuono
zugelassener Revisionsexperte

GV Bericht 2015 der internen Revisionsstelle

Als interne Revisionsstelle, in ihrer Funktion als Überprüfungsorgan der bei der BAWO angewendeten Geschäftsprozesse, haben wir in einem konstruktiven Austausch am 5.4.2016 mit den Verantwortlichen, Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche, die in den Statuten festgelegte Gemeinnützigkeit, in Bezug auf die steuerrechtliche Relevanz, überprüft resp. hinterfragt.

Erkenntnisse aus der Revision:

Aktuell besteht, bezüglich einer Steuerbefreiung der BAWO SG, eine unterschiedliche Auffassung zwischen dem Kanton St.Gallen und der BAWO SG. Der Kanton St.Gallen hat in der Steuerrechnung der vergangenen Periode die Gemeinnützigkeit nicht berücksichtigt resp. ist nicht darauf eingegangen.

Fazit:

Nach unserer Rechtsauffassung ist die BAWO SG, aufgrund der Gemeinnützigkeit, gemäss StB 80 Nr. 7 (Steuerbuch St.Gallen), zur Steuerbefreiung berechtigt. Aus diesem Grund muss diese Frage abschliessend mit dem Kanton St.Gallen geklärt werden, um für die Zukunft in diesem Sachverhalt Rechtssicherheit zu erlangen.

Massnahmen:

Diese Frage wird in einem persönlichem Gespräch zwischen BAWO SG Präsidium und dem Leiter Departement Steueramt des Kantons St.Gallen thematisiert.

Für einen konkreten Antrag zur Steuerbefreiung an das Steueramt St.Gallen wird je nach Resultat des Gesprächs die Rechtsabteilung der SVW in die Ausarbeitung mit involviert werden.

Im Geschäftsjahr 2015 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, 6. April 2016

Die internen Revisoren



André Lindner



Franz Bach

ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2015

(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	Fuchshalde	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

		2016
		in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	862 000
	Steuern und Beiträge	62 000
	Versicherungsprämien	49 000
	Unterhalt Reparaturen	1 503 000
	Sanierungen	500 000
	Abgaben und Gebühren	280 000
	Verwaltungsaufwand	208 000
	Abschreibungen	375 000
	Rückstellungen Erneuerungsfond	820 000
	Neutraler Aufwand	5 000
	Total	4 664 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-4 359 000
	NK-Pauschalen	-282 000
	Beiträge	-22 000
	Neutraler Ertrag	-1 000
	Total	- 4 664 000
Ausserord. Aufw./ Ertr.	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufw./ Ertr.	0
Gewinn / Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2015 in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	3 930
	Abschreibungen	424 300
	Einlage Erneuerungsfonds	1 550 000
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	1 978 230
	Zunahme Hypotheken	0
	Zunahme Darlehen EGW	8 000 000
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	91 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	87 000
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	8 178 000
	Total Mittelherkunft	10 156 230
Mittelverwendung	Wertschriften	– 5 000
	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	– 727 485
	Mittelverwendung im Investitionsbereich	– 732 485
	Hypotheken, Rückzahlungen	– 6 780 000
	Abnahme Darlehen Genossenschafter	– 485 000
	Abnahme Anteilscheinkapital	– 85 200
	Mittelverwendung im Finanzierungsbereich	– 7 350 200
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	2 073 545
Veränderung Nettoumlaufvermögen	Flüssige Mittel/Wertschriften	2 118 119
	Forderungen	– 688
	Vorräte	– 92 274
	Aktive Rechnungsabgrenzung	0
	Veränderung Umlaufvermögen	2 025 157
	Kreditoren	46 683
	Rückstellungen	0
	Passive Rechnungsabgrenzung	1 705
	Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	48 388
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	2 073 545

ZUSATZINFORMATIONEN ZUR JAHRESRECHNUNG

		2015 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2015	146 817.00
	Wassereinkauf bei SGSW 2015	–92 903.65
	Abwassergebühren Stadt 2015	–48 043.80
	Saldo 2015 (Reservenbildung)	5 869.55
	Reservebestand Vorjahr	123 492.13
	Reservebestand per 31.12.2015	129 361.68
Abschreibungskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand am 31.12.2014	5 217 000.00
	Abschreibungen 2015	424 300.00
	Bestand am 31.12.2015	5 641 300.00
Erneuerungsfonds	Bestand am 31.12.2014	3 750 000.00
	Einlage 2015	1 550 000.00
	Bestand am 31.12.2015	5 300 000.00
Subventionen*	Bestand am 31.12.2014	190 325.98
	Rückzahlungen 2015	0.00
	Bestand am 31.12.2015	190 325.98
Gesetzliche Reserve	Bestand am 31.12.2014	290 000.00
	Zuweisung 2015	0.00
	Bestand am 31.12.2015	290 000.00
Übrige Reserve	Bestand am 31.12.2014	100 215.55
	Zuweisung 2015	0.00
	Bestand am 31.12.2014	100 215.55

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

Bemerkungen

Erstmalige Anwendung des neuen Rechnungslegungsrechts

Die Umstellung auf das neue Rechnungslegungsrecht ist auf den 31. Dezember 2015 erfolgt. Das Vorjahr wurde ebenfalls angepasst, um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten

Angewandte Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Revisionskosten

Für die Rechnungsrevision durch die externe Revisionsstelle Dareva AG, Gossau, wurden CHF 2840.40 in Rechnung gestellt.

VERGLEICHSAHLEN

Erfolgsrechnung

	2015 in CHF	2014 in CHF	2013 in CHF	2012 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 386 909	4 332 074	4 371 235	4 445 222
Nebenkosten-Pauschalen	283 772	289 790	294 361	301 489
Beiträge	22 598	22 320	17 190	15 724
Betriebsertrag	4 693 279	4 644 184	4 682 786	4 762 435
Finanzaufwand	-975 643	-938 898	-953 348	-1 042 042
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	2 185	5 540	953 750	49 104
Finanzergebnis	-973 458	-933 358	402	-992 938
Unterhalt aus Mieterwechsel	-223 629	-133 011	-433 455	-344 770
allgemeiner Unterhalt	-601 866	-742 641	-809 103	-527 694
Sanierungen/Vorprojekte	-206 339	-468 514	-1 831 825	-40 823
Einlage/-Bezug (+) Erneuerungsfonds	-1 550 000	-1 750 000	0	-2 000 000
Aktivierung Sanierungskosten	0	0	0	0
Abgaben und Gebühren	-290 080	-299 499	-307 771	-319 946
Steuern	-113 029	-58 396	-58 412	-52 446
Versicherungsprämien	-46 735	-46 110	-51 543	-49 003
Verwaltungsaufwand	-200 256	-195 949	-179 378	-212 897
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	-424 300			
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude			-1 000 000	-200 000
Ausserordentlicher Aufwand				
Betrieblicher Aufwand	-3 656 234	-3 694 120	-4 671 487	-3 747 579
Neutraler Aufwand	-59 657	-10 522	-4 673	-18 443
Betriebserfolg	3 930	6 184	7 028	3 475

Bilanz

	2015 in CHF	2014 in CHF	2013 in CHF	2012 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	4 420 763	2 390 605	891 103	309 958
Anlagevermögen	53 034 070	52 306 586	52 231 756	52 181 396
	57 454 833	54 697 191	53 122 859	52 491 354
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen, Fonds und Anleihen)	32 017 486	38 845 874	38 723 726	38 671 187
Darlehen Genossenschafter	4 872 938	5 266 938	5 556 938	5 986 000
EGW Anleihe	8 000 000			
Abschreibungskonto	5 641 300	5 217 000	5 217 000	4 217 000
Erneuerungsfonds	5 300 000	3 750 000	2 000 000	2 000 000
Eigenkapital	1 623 109	1 617 379	1 625 195	1 617 167
	57 454 833	54 697 191	53 122 859	52 491 354
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	74 367 000	73 637 000	70 316 000	72 411 000
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert abz. Amortisationen)	46 585 450	47 009 750	47 009 750	47 964 395
Hypotheken und Anleihen	39 129 000	38 070 000	38 070 000	38 070 000
Darlehen Genossenschafter	4 872 938	5 266 938	5 556 938	5 986 000
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Genossenschafter	44 001 938	43 336 938	43 626 938	44 056 000
Belastung in % der amtlichen Schätzung	59,2 %	58,9 %	62,0 %	60,8 %
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	62,6 %	63,8 %	66,9 %	66,2 %

WOHNUNGSTABELLE

	Anz. Häuser	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	Total WHG	4-Zimmer EFH	4 1/2-Zimmer EFH	7 1/2-Zimmer EFH	Total EFH	Garagen	Abstellplätze	Räume	Läden/Clubraum	Total Garagen/Räume
BAWO Ost																				
– Lukasstrasse	4						14		2											
– Lindenstrasse	1								4								4		1	
– Kesselhaldenstrasse	3						10				30									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	
– Iltistrasse	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		5		27
Rappenstein 2																				
– Rappensteinstrasse	9	15	9		27			12		6	69					42	24	1		67
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			44					48	9	3		60
Sömmerli 3																				
– Zwyszigstrasse	1	18	1	11		9					39									
	82	39	18	18	69	53	101	75	23	23	419	3	10	2	15	195	54	11	3	263

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS

	Anzahl Objekte	Erstellungskosten in CHF	Schätzungs- jahr	amtlicher Verkehrswert in CHF	Gebäudevers. Summe in CHF
BAWO Ost	30	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					
Fuchsenhalde	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	2015	10 310 000	15 446 000
– Rappensteinstrasse					
Sömmerli 1	13	519 000	2006/2010 2013	3 090 000	4 110 300
– Lilienstrasse					
– Rosenfeldweg		**)			
Sömmerli 1 Neubau	22	12 339 000	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					
	434	52 226 750		74 367 000	103 102 100

*) Erstellungskosten inkl. «Sömmerli 3»

***) 2015 korrigiert um Landwert

DARLEHENSKASSE-REGLEMENT

Gültig ab 1. Juli 2006

I. 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	
	innert 5 Jahren nach Ende der Abrechnungsperiode	OR	

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 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
---------------	--	----------	--

