



Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

www.bawosg.ch

JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2016



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 89. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll 88. Generalversammlung	5
Bericht des Vorstandes	10
Bericht des Kassiers	16
Bilanz	18
Erfolgsrechnung	20
Berichte der Kontrollstellen	22
Organe und Funktionsträger	24
Wahlen	25
Budget	26

ANHÄNGE

Mittelflussrechnung	27
Zusatzinformationen zur Jahresrechnung	28
Vergleichszahlen Erfolgsrechnung	29
Vergleichszahlen Bilanz	30
Wohnungstabelle	31
Liegenschaftenverzeichnis	32
Traktandum 8	33
Übersicht Fristen und Termine	36

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Weshalb Wohnbaugenossenschaften tiefe Mietzinsen anbieten können

Geschätzte Leserin
Geschätzter Leser

Für die Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO ist das Geschäftsjahr 2016 erfreulich ausgefallen: Bei einem ausgeglichenen Jahresergebnis konnten gut CHF 400 000.– an Abschreibungen vorgenommen und Einlagen von rund CHF 1,4 Mio. in den Erneuerungsfonds getätigt werden. Dies bei um rund CHF 80 000.– tieferen Mietzins erträgen zufolge einer allgemeinen Anpassung der Mietverhältnisse an den aktuell gültigen Referenzzinssatz von 1,75%.

Wie ist das möglich? Ganz einfach: Die BAWO arbeitet wie viele andere Wohnbaugenossenschaften nicht gewinnorientiert, sondern hält sich an das Prinzip der Kostenmiete. Das heisst, sie verrechnet den Mietern nur so viel, wie sie die Wohnung kostet (Baukosten, Unterhalt, Zinsen und Verwaltung). Die verbleibenden Erträge fliessen nicht in Form von Dividenden nach aussen, sondern werden für Umbau- und Renovationsprojekte verwendet.

Damit wird das Ziel der BAWO erreicht: Ihrer Mieterschaft zeitgemässe Wohnungen mit überdurchschnittlich gutem Preis-/Leistungsverhältnis anbieten zu können!

Ich danke Ihnen für Ihr Interesse an der BAWO und wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.



Daniel Trochsler
Präsident des Vorstandes

EINLADUNG ZUR GV

Sehr geehrte Genossenschafterin, sehr geehrter Genossenschafter

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

89. ordentlichen Generalversammlung

Ort: Saal und Restaurant Bären, Unterdorf 5, 9312 Häggenschwil

Datum: Freitag, 5. Mai 2017

Zeit: 19.30 Uhr Versammlung, anschliessend Nachtessen

- Traktanden
1. Begrüssung
 2. Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers
 3. Protokoll der 88. Generalversammlung vom 20. Mai 2016
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 88. GV zu genehmigen.
 4. Jahresbericht des Vorstandes
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2016 zu genehmigen.
 5. Jahresrechnung 2016
 6. Bericht der Revisionsstelle
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2016 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
 7. Wahlen
 - 7.1 Vorstand, Erneuerungswahlen
Der Vorstand beantragt,
 - a) *Daniel Trochsler als Präsident*
 - b) *Martin Hersche als Kassier und Vizepräsident*
 - c) *Gion Berini, Marianne Berini, Hermann Bösch, Manuela Bruderer, Danilo Coka, Helen Germann, Peter Koller und Verena Tellenbach für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren wieder zu wählen.*
 - 7.2 Externe Revisionsstelle, Erneuerungswahl
Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstelle die Dareva AG, Gossau, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.
 - 7.3 Interne Revisionsstelle, Erneuerungswahl
Der Vorstand beantragt, Franz Bach und André Lindner für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.
 8. Anpassung Statuten, Artikel 10/12/23/29 (s/Anhang)
Der Vorstand beantragt Ihnen, der Statutenänderung 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 88. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Protokoll der 88. ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2016, 19.30 Uhr, im Auditorium, ABACUS Research AG, Wittenbach

Begrüssung

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zur 88. Generalversammlung der BAWO.

Gemäss den Präsenzlisten sind 146 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, welche 147 Stimmen vertreten, anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 74 Stimmen. Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht.

Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers

Es werden folgende Stimmzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

1. Herr Peter Podner
2. Herr Danilo Coka

Als Protokollführer wird Daniel Täschler vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

Protokoll der 87. Generalversammlung vom 8. Mai 2015

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 87. GV zu genehmigen. Die Versammlung stimmt einstimmig zu.

Der Präsident verliest die Namen der im Jahr 2015 verstorbenen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, im Anschluss folgt ein Moment des stillen Gedenkens.

Jahresbericht des Vorstandes

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2015 zu genehmigen.

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

Daniel Trochsler gibt mündliche Erläuterungen zum Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2015 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 140000 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 475 Genossenschaftsmitglieder und besitzt insgesamt 434 Wohnungen und 249 Innen- und Aussenparkplätze. Die BAWO hat 82 Häuser in der Stadt St. Gallen. Im Jahr 2015 wurden 40 Wohnungswechsel abgewickelt. Die BAWO-Verwaltung besteht aus 10 Vorstandsmitgliedern, welche im Berichtsjahr 8 ordentliche Sitzungen abhielten.

2. Abgeschlossene Renovationsprojekte:

- Hinterberg: Ersatz Ölheizung durch BHKW
- Sömmerli 2: Erneuerung Fassadenanstrich/Umgebung

PROTOKOLL DER 88. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

3. Laufende Projekte:

- Rappenstein: Erneuerung Gebäudehüllen und Wärmeversorgung

- Domänen: Neubau Tiefgarage

Das Projekt ist zwar nicht besonders gross, aber aus drei Gründen doch ziemlich anspruchsvoll:

1. musste mit dem Nachbarn eine Einigung über das Durchfahrtsrecht gefunden werden.
2. führt unter der Wiese der eingedolte Heiligkreuzbach durch. Daher war eine Bewilligung zur Überbauung erforderlich.
3. hat sich heraus gestellt, dass unsere Vorfahren Schutt abgelagert haben, der jetzt als Sondermüll entsorgt werden muss.

- bfu: Die Massnahmen aus dem bfu-Prüfbericht wurden umgesetzt.

4. Projekte in Planung

- Bimbäumen: Fassade, Briefkastenanlagen
– geplante Ausführung: noch in diesem Jahr

- Fuchshalde: Fassade, Dächer, Fenster
– geplante Ausführung: in den nächsten zwei–drei Jahren

- Sömmerli 3: Fassade, Fenster (Schallschutz) und Balkonvergrösserung für die 3,5-Zimmer-Wohnungen
– geplante Ausführung: vielleicht noch dieses Jahr, sonst 2017

- Hinterberg: Sanierung der Gebäudehüllen und Vergrösserung Balkone
– geplante Ausführung: in den nächsten drei–fünf Jahren

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

Jahresrechnung 2015

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.

Bei der Finanzierungsfrage konnte mit der St. Galler Kantonalbank eine positive Einigung erzielt werden. Unter anderem konnten einzelne Hypotheken zusätzlich resp. frühzeitiger amortisiert, andere zu tiefen Zinsen fixiert werden.

Im Sommer 2015 konnte die BAWO erstmals von den Finanzierungsmöglichkeiten der Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger profitieren. Die BAWO hatte einen Hypothekarkredit von CHF 10 Mio. beantragt. Es wurden der BAWO CHF 8 Mio. zugesprochen. Die Konditionen sind wie folgt:

- Beginn September 2015 – Ende 2033
- Dauer 18 Jahre
- Zinssatz 0,625%

Keine zusätzlichen Kosten.

Seit September sind die Konditionen nochmals um 0,30% gesunken. Neues Geld gibt es praktisch gratis. Eine aktuelle Übersicht über die Finanzierungspartner und Finanzstruktur der BAWO kann dem Geschäftsbericht auf Seite 17 entnommen werden.

Darlehenskasse

Die Darlehenskasse-Guthaben sind im letzten Jahr wieder deutlich gesunken, nämlich um rund CHF 400000.–. 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 (0,25%) und kostenlose Kontoführung.

PROTOKOLL DER 88. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Erfolgsrechnung 2015 (Seiten 21/22 des Jahresberichts)

Die Ausgaben der BAWO hielten sich im budgetierten Rahmen. Die BAWO konnte die Rückstellungen für künftige Sanierungen um CHF 1,55 Mio. erhöhen. Der Erneuerungsfonds beläuft sich auf CHF 5,3 Mio.

Überraschenderweise hat die BAWO im Jahr 2015 eine Nachsteuerrechnung von CHF 51 826.15 für das Jahr 2013 erhalten. Dies führt jetzt zu Abklärungen bei den Steuerbehörden über den gemeinnützigen Status der BAWO. Auf Seite 24 des Jahresberichts finden Sie dazu den Bericht der internen Revision. Die Jahresrechnung 2015 schliesst mit einem leichten Plus von CHF 3930.15 ab.

Budget 2016 (Seite 27 des Jahresberichts)

Das Budget wurde den finanziellen Möglichkeiten angepasst. Die Amortisation der Althypotheken und die günstige Erneuerung bei der Emissionszentrale haben einen sehr positiven Einfluss auf die Zinszahlungen ab 2016. Dank dieser Massnahmen konnte die Mietzinssenkung per 1. Februar 2016 aufgefangen werden. Der Vorstand erwartet eine ausgeglichene Rechnung. Für die anstehenden Gross-Sanierungen von über CHF 10 Mio. wird die BAWO weitere Rückstellungen im Umfang von rund CHF 0,8 Mio. vornehmen.

Korrekturen Geschäftsbericht

Im Geschäftsbericht auf der Seite 33 sind die beiden folgenden Zahlen zu korrigieren:

Erstellungskosten Sömmerli I: CHF 519'000
Erstellungskosten Sömmerli I neu: CHF 12'339'000
Herkunft: Umbuchung Landwert durch Schätzung Steueramt.

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.

Der langjährige Buchhalter der BAWO, Elmar Mayer, musste sich im Dezember überraschend einer Operation unterziehen. Martin Hersche bedankt sich für seinen unermüdlichen Einsatz für die BAWO und wünscht ihm im Namen der BAWO rasche Besserung. Martin Hersche bittet Alice Mayer, den Dank und die Genesungswünsche an Elmar Mayer weiterzuleiten. Zudem bedankt sich Martin Hersche bei Tamara Hersche und 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 und buchhalterischen 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 2015 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und
- dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter 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.

PROTOKOLL DER 88. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

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.

Baukredit «Rappenstein»

Der Vorstand beantragt, dem Baukredit zuzustimmen.
Ausgangslage:

- 3 Mehrfamilienhäuser mit 69 Wohnungen (Rappenstein 34–50)
- 3 Mehrfamilienhäuser mit 30 Wohnungen (Rappenstein 41–49)
- Baujahr 1963/64 resp. 1970/71
- Innensanierung 2004/05
- Eternitfassade aus den Jahren 1976 und 1981
- undichte Dächer, kleine Balkone

Die Lebensdauer der Aussenhülle ist abgelaufen.

Was geschehen soll:

- Ersatz der gesamten Aussenhülle (Fassade, Dächer, Fenster, Sonnenschutz)
- Ersatz und Vergrösserung Balkone
- Wohnraumerweiterung Rappenstein 41–49
- Ersatz Garagentore
- Installation Photovoltaik-Anlage
- individuelle Anpassungs- und Renovationsarbeiten

Die BAWO hat bei der Mieterschaft eine Befragung durchgeführt, was zu vielen wertvollen Inputs geführt hat.

Grundsätzlich wünschen 84% der Befragten eine Sanierung der Liegenschaften.

Grundriss-Variante neu Rappenstein 41–49:

- Wegfall bisherige Balkonnische
- Dafür Vergrösserung Wohnraum um ca. 7 m².
- Vergrösserung Balkone um ca. 5 m² auf neu 12 m².

Grundriss-Variante neu Rappenstein 34–50:

- Verdoppelung der Balkongrösse

Finanzierung:

- Kapital: Bezug Erneuerungsfond und Erhöhung Hypotheken
- Amortisation: über Mietzins-Erhöhen zwischen ca. CHF 170.– und CHF 430.– pro Monat und Wohnung.

Ungefähre Ausführungstermine:

- Rappenstein 38–50: Juni 2017 – Dezember 2018
- Rappenstein 41–49: Juni 2018 – Dezember 2019

Dies sind die Termine nach heutigem Stand und immer vorbehalten, dass es keine Einsprachen gibt. Herr Daniel Keller (Hinterberg) fragt, weshalb nicht zuerst die Siedlung Hinterberg saniert wird, da diese ein älteres Baujahr aufweist im Vergleich zur Siedlung Rappenstein. Daniel Trochsler erläutert, dass für den Entscheid einer Sanierung das Baujahr nicht so wichtig ist, sondern vielmehr der Zustand der Gebäude. Dem Antrag wird bei drei Enthaltungen und keiner Gegenstimme zugestimmt.

Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

Allgemeine Umfrage

Herr Manfred Nährer (Domänen) ist der Ansicht, dass schöne Balkone wertvermehrend sind. Er will daher wissen, wann die Siedlung Domänen diesbezüglich an der Reihe ist. Daniel Trochsler erläutert, dass das Problem erkannt ist und sich der Vorstand diesem annehmen wird.

Daniel Trochsler bittet aus der Siedlung Rappenstein Frau Maria Lukas zusammen mit ihrem Gatten, welche seit 50 Jahren in derselben Siedlung/ Wohnung zuhause sind, und aus der Siedlung BAWO Ost Herrn Franz Hengartner, der mit Gattin Irene seit 60 Jahren in derselben Siedlung/ Wohnung zuhause ist, auf die Bühne. Daniel Trochsler bedankt sich unter grossem Applaus mit Blumenstraus, Oskar und Gutscheine für die Treue.

PROTOKOLL DER 88. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Ebenso bedankt sich Daniel Trochsler mit einem Blumenstrauss und Wein bei Herrn und Frau Arthur und Brigitte Corodi sowie Frau Simone Lanz, welche im Sömmerli I viele wertvolle Tätigkeiten ausüben, u.a. als vor kurzem der Keller unter Wasser stand. Mit dem Dank für die Teilnahme schliesst der Präsident die 88. ordentliche Generalversammlung. Es folgt ein Nachtessen mit Dessert, welcher von der Rima Innenausbau GmbH, Rorschacherberg, offeriert ist.

Schluss der Sitzung: 20.45 Uhr

Protokoll: Daniel Täschler

Präsident: Daniel Trochsler

24. Mai 2016

BERICHT DES VORSTANDES

I. Organisation

I.1 Vorstand

Die 10 Mitglieder des Vorstandes behandelten Geschäfte an 7 ordentlichen Sitzungen. Die Traktandenliste ist nach einem vorgegebenen Raster strukturiert: Themen sind jeweils Mietwesen und Finanzen, laufende und geplante Projekte sowie der Austausch von Informationen aus den Siedlungen. Grössere Bauvorhaben werden zusätzlich von speziell gebildeten Projektteams begleitet. Diese sind in der Regel zusammengesetzt aus Präsident, Kassier, Siedlungsverantwortlichem und bei Bedarf externen Spezialisten.

An einem sonnigen Samstag im März durften Vorstandsmitglieder, Siedlungsverantwortliche und Revisoren zusammen mit ihren Partnerinnen und Partnern Hotelluft schnuppern: Es ging auf Besuch ins Grand Resort Bad Ragaz, dem Arbeitgeber Franz Bachs, interner Revisor. Nach einer Führung durch die imposante Hotelanlage und Versuchen an Roulette- und Black-Jack-Tisch ging es zum Nachtessen



ins Schloss Wartenstein mit fantastischem Ausblick über das Rheintal. Vielen Dank an Karin und Franz Bach 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 Trochler, seit 2009 Ersatzdelegierter der Sektion Ostschweiz.

I.2.1 Gründung der «Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz»

Im letzten Geschäftsbericht durften wir Ihnen über dieses Projekt erstmalig berichten. Zwischenzeitlich wurde die «Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz» gegründet. Das Gefäss soll im Gebiet der Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz Bauland und bestehende Liegenschaften übernehmen, Neubauprojekte realisieren und 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.

Im Sommer 2016 konnte eine erste Liegenschaft in Niederuzwil mit 10 Wohnungen erworben werden.

Die BAWO als eine der grössten Genossenschaften des Regionalverbands Ostschweiz hat das Projekt mit der Zeichnung von Anteilscheinen im Wert von CHF 5000.– unterstützt.

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 Vorstandes mit.

1.4 Verwaltung

Die Digitalisierung ist auch bei der BAWO ein Thema. Nebst dem Ersatz der in die Jahre gekommenen Serveranlage haben wir ein Projekt zur

Digitalisierung von Arbeitsprozessen und digitalen Archivierung von Dokumenten gestartet. Die Mitarbeitenden der BAWO arbeiten alle im Nebenamt und von verschiedenen Standorten aus. Mit der Realisierung des Projekts sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Effizienzsteigerung bei den Prozessen,
- erleichterter Datenzugriff,
- einfacherer Informationsaustausch,
- zentrale elektronische Datenablage in Konformität mit den rechtlichen Rahmenbedingungen.

Elmar Mayer hat sich zwischenzeitlich gut von seiner Operation erholt, möchte aber die Buchhaltungsaufgaben nicht mehr weiter führen. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön für die über lange Jahre immer sorgfältig und gewissenhaft erledigte Arbeit.

Wir danken 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 01.01.16 bis 31.12.16 mussten wir von folgenden Genossenschafts-Mitgliedern Abschied nehmen:

Frau Margrit Baumann, Domänen
Herr Arturo Casutt, Bruggwald
Herr Savo Kostresevic, Rappenstein
Herr Paul Kunz, Hinterberg
Herr Markus Lutz, Sömmerli 2
Herr Peter Schlepfer, Fuchsenhalde
Frau Maria Weiss, Rappenstein

Per 31.12.16 waren 474 (Ende 2015: 475) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme um 1 Person (2015: –1).

2. Kommunikation

Wohnen in einer Genossenschaft, wohnen bei der BAWO heisst auch, eine gute Nachbarschaft zu pflegen. Das geschieht im kleinen und grösseren Rahmen, wie z.B. an Gartentagen, Adventsfeiern, Sommerfesten etc. – den Organisierenden wie auch den Teilnehmenden herzlichen Dank!



Waren Sie wieder mal auf unserer Website? Sie finden darin laufend News, freie Wohnungen, Anmeldeformulare etc.



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 2016 waren 49 (Vorjahr: 40) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Bei einem Bestand von 434 Wohneinheiten entspricht dies einer Mutationsquote von 11,3% (2015: 9,2%).

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 Mietzinserhöhung 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 Sömmmerli 3 – Sanierung Gehwege und Sitzplatz

Die wackligen Gehwege sowie der in die Jahre gekommene Sitzplatz wurden im Sommer 2016 erneuert und sogleich mit einer gemütlichen Grillparty eingeweiht.



3.3 Renovierungen/Sanierungen – laufende Projekte

3.3.1 Birnbäumen – Neuanstrich Fassaden/ Ersatz Fenster, Briefkastenanlagen und Velounterstände

Die letztmaligen Malerarbeiten an unseren 15 Häusern mit 28 Wohnungen datieren aus dem Jahr 1992. Die Briefkastenanlagen sind teilweise nicht mehr funktionstüchtig, Fenster und Velounterstände haben ihre Lebensdauer überschritten. Bereits im Herbst 2016 haben alle Häuser einen Neuanstrich erhalten und erstrahlen in neuem Glanz. Der Abschluss der restlichen Arbeiten ist bis Herbst 2017 zu erwarten.



3.3.2 Domänen – Neubau Tiefgarage

Mit grosser Freude durften wir am 1. Oktober 2016 die neue Tiefgarage einweihen. Bei 28 Wohnungen und bisher keinen eigenen Parkplätzen war die Vermietung schnell abgeschlossen. Sobald die amtliche Schätzung erfolgt ist, kann die definitive Bauabrechnung erstellt werden.



Nicht nur die Autofahrer haben Freude an der neuen Einstellhalle, sondern auch die übrigen Bewohnerinnen und Bewohner: Konnte doch auf dem Dach der Garage ein neuer Aussenbereich mit Grillplatz und grossem Rasen gestaltet werden.



3.3.3 Rappenstein 1+2 – Erneuerung Gebäudehülle, Balkone und Wärmeversorgung

Für unsere grösste Siedlung Rappenstein mit 99 Wohnungen läuft zum Zeitpunkt der Berichtslegung das Baugesuch zur Ausführung der folgenden Arbeiten:

- Erneuerung von Aussenwärmedämmung und Flachdächern
- Ersatz der Kunststoffenster und Sonnenschütze
- Vergrösserung der Balkone auf über 10m²
- Vergrösserung Wohnraum
 - 1,5- & 2,5- & 3-Zimmer-Wohnungen
Haus 38/44/50
 - 3,5- & 4,5-Zimmer-Wohnungen
Haus 41/43/45/47/49
- Ersatz Hauseingangstüren
- Ersatz Garagentore
- Erstellung 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 bleiben die bestehenden Ölheizungen in Betrieb, mit der Option auf Überbrückungslösungen, sollte dies erforderlich werden.

Im März 2017 haben sich rund 100 Bewohnerinnen und Bewohner aus erster Hand über das Projektvorhaben informieren lassen:

- Investitionsvolumen CHF 12,7 Mio.
- zu erwartende monatliche Mietzinserhöhungen zwischen CHF 220.– und CHF 400.–
- Baustart voraussichtlich im Sommer 2017, die letzte der 6 Etappen wird Ende 2019 abgeschlossen sein



3.4.3 Sömmerli 3 – Neuanstrich Fassade / Ersatz Fenster und 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. Ebenso sollen die Fenster durch solche ersetzt werden, die über bessere Dämm- und Schallschutzwerte verfügen. Was das Thema «Ersatz der Balkone» angeht, so ist der Vorstand der Meinung, dass dies nur bei den grössten Mietobjekten im Haus, nämlich den 3,5-Zimmer-Wohnungen, Sinn macht. Aber selbst hier macht es uns die städtische Baubewilligungskommission nicht einfach: Sie hielt zu unserem Gesuch fest, dass unser Hochhaus Bestandteil des nach wie vor geltenden Überbauungsplans Sömmerli sei. Heute hätten sämtliche Wohnungen quadratische und gleich grosse Balkone, wodurch ein einheitliches Bild entstehe. Sie schliesse eine Vergrösserung der Balkone nicht grundsätzlich aus, aber der heutige Charakter müsse erhalten bleiben. Wie sich beide Ziele unter einen Hut bringen lassen, ist zumindest zum heutigen Zeitpunkt fraglich. Je nach weiterem

Verhandlungsverlauf werden wir uns vorerst oder ausschliesslich auf den Neuanstrich und den Fensterersatz konzentrieren.

3.4 Renovierungen/Sanierungen – Projekte in Planung/Abklärung

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

3.4.1 Fuchshalde – Sanierung Aussenhülle und neue Velounterstände

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. Ebenso ist vorgesehen, das Parking für Zweiräder neu zu lösen.



3.4.2 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 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 hat daher geprüft, ob und wie eine Tiefgarage und ein Ersatzneubau erstellt werden könnten. Es gibt Möglichkeiten, die allerdings noch etwas Zeit benötigen.

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

St. Gallen, im März 2017 DT

Ihr Präsident

Daniel Trochsler

BERICHT DES KASSIERS

Finanzielle Berichterstattung

Das Jahr 2016 lief wie erwartet in geordneten, recht ruhigen Bahnen ab. Einige Bauprojekte wurden konkretisiert, der finanzielle Einfluss auf die Abrechnungen ist noch nicht zu erkennen.

Im November konnten die ersten Garagen der neuen Tiefgarage Domänen den Mietern übergeben werden.

Im Herbst haben wir beschlossen, im Laufe des 2017 einen neuen Server zu beschaffen und das Vertragswesen sowie alle Dokumente künftig nur noch elektronisch aufzubewahren. Was das genau bedeutet und wie gross der Initialaufwand dafür wird, vermögen wir erst zu erahnen. Verschiedene Vorteile sind mit der Umstellung verbunden. So können etwa alle Dokumente von den verschiedenen Standorten aufgerufen werden. Die Informationen sind so jederzeit abrufbar und müssen nicht mehr im BAWO-Archiv gesucht werden. Die Archivierung wird dadurch vereinfacht und der Platzbedarf deutlich reduziert.

Nicht vergessen werden darf der Aufwand für die kommende elektronische Erfassung aller Verträge und Unterlagen. Im Laufe des Jahres 2017 rechnen wir mit dem Abschluss dieser Arbeiten.

Bilanz

In der Bilanz der BAWO sind keine grossen Veränderungen sichtbar.

Einzig auf der Passivseite zeigt sich wie bereits von den vergangenen Jahren bekannt, der Rückgang der Darlehenskassengelder um weitere CHF 483 000.–.

Im Jahr 2016 konnten wiederum Hypotheken amortisiert werden, d.h. drei auslaufende Festhypotheken mussten nicht mehr erneuert werden. In den kommenden Jahren braucht die BAWO für die anstehenden Projekte viel Geld. Dementsprechend werden wir künftig wieder Hypotheken aufbauen. Die Bedingungen dafür scheinen weiterhin günstig.

Im 2016 haben wir weitere Abklärungen für einen Ersatzneubau Lukasstrasse 52/54 vorgenommen. Das bestehende Gebäude wird voraussichtlich ersetzt. Für diesen Fall haben wir Rückstellungen im Umfang von CHF 725 000.– gebildet, damit diese Liegenschaft vor dem Neubau auf null abgeschrieben werden kann.

Die Rückstellungen für die energietechnische Aussenanierung der Siedlungen Rappenstein I+II haben die steuerlich akzeptierte 6 Mio Grenze erreicht. Die Projektumsetzung startet Mitte 2017.

Erfolgsrechnung

Die Einnahmen haben sich leicht schwächer entwickelt als erwartet. Das ist hauptsächlich auf die Mietzinssenkung vom Februar 2016 im Zuge der Referenzzinssatzanpassung zurückzuführen.

Auf der Aufwandseite liegen fast alle Positionen im budgetierten Rahmen. Grosse Kostensteigerungen bleiben aus. Die Kapitalzinsen liegen auf einem Tiefst. Bei den Abgaben und Gebühren fällt der Rückgang um rund CHF 93 000.– auf. Es handelt sich dabei um die UPC-Cablecom-Gebühren, die nicht mehr in Rechnung gestellt wurden.

Im Sommer 2016 haben wir den Vertrag mit der UPC gekündigt. Immer mehr Mieter haben Zusatzleistungen von der UPC bezogen. Mit der Kündigung können mögliche Doppelverrechnungen ausgeschlossen und der Mutationsaufwand bei einem Anbieterwechsel deutlich reduziert werden. Danke für Ihr Verständnis.

Die Abschreibungen wurden auf die steuerlich akzeptierte Höhe angepasst und die Rückstellungen wie bereits erwähnt auf Grund des Projektes Lukasstrasse 52/54 erhöht.

Mit einem Gewinn von CHF 4 173.86 schliesst die Rechnung 2016 positiv.

Kennzahlen

Die Kennzahlen der BAWO sind weiterhin gut. Durch die Neuschätzungen weisen die Liegenschaften einen höheren Wert aus. Die Gartensiedlungen Sömmerli I und Birnbäumen wurden durch die Neuschätzung deutlich aufgewertet. Insbesondere der Landwert wurde durch die Schätzer deutlich höher bewertet.

Neu werden die Gebäudeversicherungswerte jährlich dem Baukostenindex angepasst, was künftig jährlich zu angepassten Werten führt. Im ersten Jahr der Anwendung dieser Regel ist der Baukostenindex gesunken (was nicht oft vorkommt). Dementsprechend liegen einige Werte teilweise tiefer als im Vorjahr.

Die Kennzahlen weisen sehr gesunde Werte auf. Dank der höheren Bewertung der Liegenschaften und der Reduktion der Hypotheken resultieren gegenüber dem Vorjahr bessere Werte.

Nebenkosten

In den letzten Jahren haben sich die Nebenkosten stets leicht rückläufig entwickelt. Wir beurteilen die Lage für alle Siedlungen mit Ölheizung als stabil. Das gleiche gilt für Siedlungen mit Fernwärme und Gas.

Die Wasserpreise sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bei den meisten Siedlungen wird Wasser und Abwasser als Pauschale verrechnet und nicht verbrauchsorientiert in der Nebenkostenabrechnung ausgewiesen. Die Preissteigerungen sind somit für den Grossteil der Genossenschafter nicht NK-relevant.

Wenn immer möglich achten wir bei Umbauten darauf, dass nach dem Umbau die individuellen Verbrauchswerte abgelesen und künftig verbrauchsorientiert mit der NK-Abrechnung abgerechnet werden können. Das bedeutet einerseits einen grösseren Ablese- und Erfassungsaufwand, auf der anderen Seite ist diese Form gerechter gegenüber allen Mietern.

Wie bereits erwähnt, entfallen für alle Mieter die Pauschalen für den UPC-Anschluss. In den letzten Jahren gab es immer mehr Anbieterwechsel von und zu UPC-Cablecom, Swisscom und bald auch Drittanbietern. Für die Dienstleistungsbezüger der genannten Firmen ist die Rechnung jetzt leichter zu prüfen. Ein Anbieterwechsel kann jetzt jederzeit ohne Miteinbezug der BAWO-Verwaltung vorgenommen werden.

Budget 2017


Der Vorstand hat die Ausgaben im Budget den finanziellen Möglichkeiten angepasst. In diesem Jahr sind keine Rückstellungen geplant. Der Vorstand strebt eine ausgeglichene Rechnung an.

Die laufenden Projekte beanspruchen hohe finanzielle Ressourcen. Sie werden voraussichtlich zu einem grossen Finanzbedarf in der zweiten Jahreshälfte und im 2018 führen. Grossprojekte binden neben finanziellen Kapazitäten auch grosse personelle Ressourcen. Ich danke allen, die sich die Zeit dafür einrichten, damit solche Zusatzarbeiten gestemmt werden können.

Möglicherweise wird es auf Anfang 2018 zu einer Mietzinsanpassung kommen. Dies sollte aber erst für das Budget 2018 relevant werden.

Geschätzte Genossenschafterinnen, geschätzte Genossenschafter

Vielen Dank an alle, die mithelfen und die BAWO unterstützen, insbesondere Daniel Trochler und dem ganzen Vorstand für die ausgezeichnete Zusammenarbeit



Martin Hersche, Kassier

BILANZ

Aktiven

	2016 in CHF	2015 in CHF
Flüssige Mittel	3 275 264.74	2 941 307.47
Sparkonti	939 562.73	1 367 242.04
Forderungen	2 265.29	1 668.54
Heizölvorrat	80 138.70	105 144.60
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	400.00
Umlaufvermögen	4 297 231.46	4 415 762.65
Wertschriften	10 000.00	5 000.00
Liegenschaften	52 226 750.00	52 226 750.00
Projekt BAWO Ost	16 204.85	11 904.85
Baukonto Tiefgarage Domänen	984 772.65	795 414.70
Baukonti Rappenstein I+II	203 175.00	
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	53 440 903.50	53 039 070.55
Bilanzsumme	57 738 134.96	57 454 833.20

Passiven

	2016 in CHF	2015 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	181 659.45	190 502.85
Mieterverrechnungskonto	358 612.30	263 319.45
übrige Kreditoren	243 058.43	223 410.98
Kreditoren	783 330.18	677 233.28
Darlehen Genossenschaftler	4 389 938.00	4 872 938.00
fällige Hypotheken Folgejahr	1 080 000.00	1 570 000.00
Hypotheken Laufzeit über 1 Jahr	29 010 000.00	29 720 000.00
Hypotheken	30 090 000.00	31 290 000.00
EGW Anleihe (Laufzeit über 5 J)	8 000 000.00	8 000 000.00
Erneuerungsfonds	6 725 000.00	5 300 000.00
Passive Rechnungsabgr.	55 983.65	50 252.65
Fremdkapital	50 044 251.83	50 190 423.93
Abschreibungskonto	6 065 600.00	5 641 300.00
Anteilscheinkapital	1 201 600.00	1 200 600.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag per 1.1.2016	32 293.72	28 363.57
Gewinn Geschäftsjahr	4 173.86	3 930.15
Eigenkapital	1 628 283.13	1 623 109.27
Bilanzsumme	57 738 134.96	57 454 833.20

ERFOLGSRECHNUNG

Aufwand

	Budget 2016 in CHF	Abw.	2016 in CHF	2015 in CHF
Hypothekarzinsen			798 252.07	932 385.55
Darlehenszinsen			1 1 707.05	27 563.20
Anleihezinsen			50 000.00	15 694.45
Kapitalzinsen	862 000.00	-0,2%	859 959.12	975 643.20
Steuern (inkl. Vorjahre) und Beiträge	62 000.00	-0,9%	61 427.75	1 13 028.95
Versicherungsprämien	49 000.00	-2,7%	47 691.40	46 734.65
Mieterwechsel			455 123.90	223 628.59
Unterhalt			880 535.65	601 866.11
Sanierungen / Vorprojekte			48 248.40	206 338.85
Einlage / -Bezug Erneuerungsfonds			1 425 000.00	1 550 000.00
Unterhalt und Reparaturen	2 823 000.00	-0,5%	2 808 907.95	2 581 833.55
Abgaben und Gebühren	280 000.00	-29,4%	197 667.35	290 080.25
Personalaufwand Verwaltung			57 166.80	54 028.45
Entschädigung Vorstand			62 940.10	62 629.25
Entschädigung Kontrollstelle			5 964.40	5 140.40
Sachaufwand			78 337.18	78 457.62
Verwaltungsaufwand	208 000.00	-1,7%	204 408.48	200 255.72
Neutraler / ausserord. Aufwand	5 000.00		-1 924.15	59 656.90
Abschreibungen	375 000.00		424 300.00	424 300.00
Aktivierung Sanierungskosten	0.00		0.00	0.00
Total Aufwand	4 664 000.00	-1,3%	4 602 437.90	4 691 533.22
Gewinn			4 173.86	3 930.15
Total			4 606 611.76	4 695 463.37

Ertrag

	Budget 2016 in CHF	Abw.	2016 in CHF	2015 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 359 000.00	-1,3%	4 301 962.50	4 386 909.00
NK-Pauschalen	282 000.00	-0,9%	279 506.50	283 771.50
Beiträge	22 000.00	5,5%	23 212.00	22 598.00
Neutraler Ertrag	1 000.00	93,1%	1 930.76	2 184.87
Ausserordentlicher Ertrag				
Total Ertrag	4 664 000.00	-1,2%	4 606 611.76	4 695 463.37
Gewinnermittlung				
Ertrag			4 606 611.76	
Aufwand			-4 602 437.90	
Reingewinn			4 173.86	
Gewinnverteilung				
Reingewinn			4 173.86	
Gewinnvortrag			32 293.72	
Zuweisung gesetzlicher Reserven			0.00	
Gewinnvortrag neu			36 467.58	

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 2016 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, 21. März 2017

Dareva AG



Sandro D'Antuono
zugelassener Revisionsexperte

GV Bericht 2016 der internen Revisionsstelle

Als interne Revisionsstelle, in ihrer Funktion als Überprüfungsorgan der bei der BAWO angewendeten Geschäftsprozesse, haben wir in einem konstruktiven Austausch am 07.02.2017 mit den Verantwortlichen, Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche, wesentliche Bestandteile der Statuten identifiziert, welche von der Steuerbehörde für die mögliche Anerkennung der Gemeinnützigkeit vorausgesetzt werden.

Erkenntnisse aus der Revision

Gestützt auf die 8. Auflage der Musterstatuten für gemeinnützige Wohnbauträger vom November 2016 der «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, haben wir die aktuellen Statuten der BAWO vom Mai 2006 überprüft.

Zusammengefasst können wir festhalten, dass die aktuellen Statuten in den meisten Punkten dem heutigen Standard entsprechen. Die Struktur entspricht gänzlich den neuen Musterstatuten.

Die wesentlichen Unterschiede betreffen insbesondere:

- Ausschluss von Tantiemen an Organe der Genossenschaft, Art. 23
(Tantiemen sind ergebnisabhängige Vergütungen/Gewinne)
- Gleichstellung von Paaren in eingetragener Partnerschaften und Ehepaaren, Art. 10 / Art. 12
- Auflagen für Auftragsvergaben durch Vorstandsmitglieder, Art. 29 abs. 2

Fazit

Die genannten Artikel in der aktuellen Formulierung entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die Formulierung der neuen Musterstatuten entspricht der neuen rechtlichen sowie gesellschaftlichen Ansicht. Zudem wird die Gemeinnützigkeit durch die neue Formulierung bekräftigt.

Massnahmen

Wir haben einen Vorschlag für die Statutenanpassung ausgearbeitet und diesen dem Vorstand zur Genehmigung durch die GV vorgelegt. Wir empfehlen der GV, diese Anpassungen der Statuten gemäss Geschäftsbericht 2016 anzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir ein offenes und gesundes Diskussions- und Arbeitsklima im BAWO-Vorstand erlebt. Wir haben weiterhin ein hohes Vertrauen in der Geschäftsführung des Vorstandes. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

St. Gallen, 1. März 2017

Die internen Revisoren



André Lindner



Franz Bach

ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2016

(statutarische Amtsdauer 2014–2017)

Vorstand	Siedlungsverantwortung	Funktion	seit
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 2017–2020)

Vorstand	Siedlungsverantwortung	Funktion	seit
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

ERSATZWAHLEN

keine

REVISIONSSTELLE

Erneuerungswahl externe Revisionsstelle

Dareva AG, Lerchenstrasse 44, 9200 Gossau 2008

Erneuerungswahl interne Revisionsstelle

Bach Franz, Lilienstrasse 40, 9000 St. Gallen 2014

Lindner André, Rosenfeldweg 19, 9000 St. Gallen 2004

VAKANZEN

Keine

RÜCKTRITTE

keine

BUDGET

		2017
		in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	862 000
	Steuern und Beiträge	62 000
	Versicherungsprämien	49 000
	Unterhalt Reparaturen	2 013 000
	Sanierungen	645 000
	Abgaben und Gebühren	213 000
	Verwaltungsaufwand	234 000
	Abschreibungen	425 000
	Rückstellungen Erneuerungsfond	0
	Neutraler Aufwand	5 000
		Total
Ertrag	Mietzinseinnahmen	– 4 295 000
	NK-Pauschalen	– 190 000
	Beiträge	– 22 000
	Neutraler Ertrag	– 1 000
		Total
Ausserord. Aufw. / Ertr.	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufw./Ertr.	0
Gewinn / Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2016
		in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	4 174
	Abschreibungen	424 300
	Einlage Erneuerungsfonds	1 425 000
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	1 853 474
	Zunahme Hypotheken	0
	Zunahme Darlehen EGW	0
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	52 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	127 800
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	179 800
	Total Mittelherkunft	2 033 274
Mittelverwendung	Wertschriften	– 5 000
	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	– 396 833
	Mittelverwendung im Investitionsbereich	– 401 833
	Hypotheken, Rückzahlungen	– 1 200 000
	Abnahme Darlehen Genossenschafter	– 535 000
	Abnahme Anteilscheinkapital	– 126 800
	Mittelverwendung im Finanzierungsbereich	– 1 861 800
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	– 230 359
Veränderung Nettoumlaufvermögen	Flüssige Mittel/Wertschriften	– 93 722
	Forderungen	597
	Vorräte	– 25 006
	Aktive Rechnungsabgrenzung	– 400
	Veränderung Umlaufvermögen	– 118 531
	Kreditoren	– 106 097
	Rückstellungen	0
	Passive Rechnungsabgrenzung	– 5 731
	Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	– 111 828
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	– 230 359

ZUSATZINFORMATIONEN ZUR JAHRESRECHNUNG

		2016 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2016	145 886.50
	Wassereinkauf bei SGSW 2016	-102 647.45
	Abwassergebühren Stadt 2016	-52 534.45
	Saldo 2016 (Reservenbezug)	-9 295.40
	Reservebestand Vorjahr	129 361.68
	Reservebestand per 31.12.2016	120 066.28
Abschreibungskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand am 31.12.2015	5 641 300.00
	Abschreibungen 2016	424 300.00
	Bestand am 31.12.2016	6 065 600.00
Erneuerungsfonds	Bestand am 31.12.2015	5 300 000.00
	Einlage 2016	1 425 000.00
	Bestand am 31.12.2016	6 725 000.00
Subventionen*	Bestand am 31.12.2015	190 325.98
	Rückzahlungen 2016	0.00
	Bestand am 31.12.2016	190 325.98
Gesetzliche Reserve	Bestand am 31.12.2015	290 000.00
	Zuweisung 2016	0.00
	Bestand am 31.12.2016	290 000.00
Übrige Reserve	Bestand am 31.12.2015	100 215.55
	Zuweisung 2016	0.00
	Bestand am 31.12.2016	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 3164.40 in Rechnung gestellt.

VERGLEICHSAHLEN

Erfolgsrechnung

	2016	2015	2014	2013
	in CHF	in CHF	in CHF	in CHF
Mietzinseinnahmen	4 301 962	4 386 909	4 332 074	4 371 235
Nebenkosten-Pauschalen	279 506	283 772	289 790	294 361
Beiträge	23 212	22 598	22 320	17 190
Betriebsertrag	4 604 680	4 693 279	4 644 184	4 682 786
Finanzaufwand	- 859 959	- 975 643	- 938 898	- 953 348
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	1 931	2 185	5 540	953 750
Finanzergebnis	- 858 028	- 973 458	- 933 358	402
Unterhalt aus Mieterwechsel	- 455 124	- 223 629	- 133 011	- 433 455
allgemeiner Unterhalt	- 880 536	- 601 866	- 742 641	- 809 103
Sanierungen/Vorprojekte	- 48 248	- 206 339	- 468 514	- 1 831 825
Einlage (-)/Bezug (+) Erneuerungsfonds	- 1 425 000	- 1 550 000	- 1 750 000	0
Aktivierung Sanierungskosten	0	0	0	0
Abgaben und Gebühren	- 197 667	- 290 080	- 299 499	- 307 771
Steuern	- 61 428	- 113 029	- 58 396	- 58 412
Versicherungsprämien	- 47 691	- 46 735	- 46 110	- 51 543
Verwaltungsaufwand	- 204 408	- 200 256	- 195 949	- 179 378
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	- 424 300	- 424 300		
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude				- 1 000 000
Ausserordentlicher Aufwand	1 924			
Betrieblicher Aufwand	- 3 742 478	- 3 656 234	- 3 694 120	- 4 671 487
Neutraler Aufwand	0	- 59 657	- 10 522	- 4 673
Betriebserfolg	4 174	3 930	6 184	7 028

Bilanz

	2016 in CHF	2015 in CHF	2014 in CHF	2013 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	4 297 231	4 420 763	2 390 605	891 103
Anlagevermögen	53 440 904	53 034 070	52 306 586	52 231 756
	57 738 135	57 454 833	54 697 191	53 122 859
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen und Fonds)	30 929 314	32 017 486	38 845 873	38 723 726
Darlehen Genossenschafter	4 389 938	4 872 938	5 266 938	5 556 938
EGW Anleihe	8 000 000	8 000 000		
Abschreibungskonto	6 065 600	5 641 300	5 217 000	5 217 000
Erneuerungsfonds	6 725 000	5 300 000	3 750 000	2 000 000
Eigenkapital	1 628 283	1 623 109	1 617 379	1 625 195
	57 738 135	57 454 833	54 697 190	53 122 859
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	76 047 000	74 367 000	73 637 000	70 316 000
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert abz. Amortisationen)	46 161 150	46 585 450	47 009 750	47 009 750
Hypotheken und Anleihen	38 090 000	39 290 000	38 070 000	38 070 000
Darlehen Genossenschafter	4 389 938	4 872 938	5 266 938	5 556 938
Geschäftsumsatz				
Geschäftsumsatz Brutto (inkl. Nebenkosten)	5 492 996	5 566 762	5 506 117	5 430 808
Verwaltungsaufwand	204 408	200 256	195 949	179 378
Verwaltungsaufwand in % Bruttoumsatz	3.72%	3.60%	3.56%	3.30%
Hypothek. Belastung				
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Genossenschafter	42 479 938	44 001 938	43 336 938	43 626 938
Belastung in % der amtlichen Schätzung	55.9%	59.2%	58.9%	62.0%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	60.7%	62.6%	63.8%	66.9%

WOHNUNGSTABELLE

	Anz. Häuser										Total WHG	Total EFH			Total Garagen/Räume					
	1 1/2-Zimmer Whg	2-Zimmer Whg	2 1/2-Zimmer Whg	3-Zimmer Whg	3 1/2-Zimmer Whg	4-Zimmer Whg	4 1/2-Zimmer Whg	5-Zimmer Whg	5 1/2-Zimmer Whg		4-Zimmer EFH	4 1/2-Zimmer EFH	7 1/2-Zimmer EFH	Garagen	Abstellplätze	Räume	Läden/Clubraum			
BAWO Ost																				
– Lukasstrasse	4					14		2												
– Lindenstrasse	1							4						4		1				
– Kesselhaldenstrasse	3					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			
– Ittisstrasse	2			6		6				40							15			
Hinterberg																				
– Hinterberg	6			24			12	12		48				22	8	1	31			
Rappenstein 1																				
– Rappensteinstrasse	5				12	15		3		30				22		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																				
– Zwysigstrasse	6		4	20		20				44				48	9	3	60			
Sömmerli 3																				
– Zwysigstrasse	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	8 275 000
– Lukasstrasse					
– Lindenstrasse					
– Kesselhaldenstrasse					
Birnbäumen	28	1 665 000	2016	5 530 000	6 762 000
– Birnbäumenstrasse					
Bruggwald	43	1 749 100	08/09/11	5 167 000	7 885 100
– Bruggwaldstrasse					
Domänen	28	1 125 000	2013	3 150 000	4 212 200
– Domänenstrasse					
Fuchshalde	40	2 830 000	2009	6 180 000	9 818 500
– Fuchsenstrasse					
– Ittisstrasse					
Hinterberg	48	3 496 000	2014	7 210 000	10 355 900
– Hinterberg					
Rappenstein 1	30	4 238 700	2008	5 000 000	8 173 900
– Rappensteinstrasse					
Rappenstein 2	69	10 486 360	2015	10 310 000	15 370 100
– Rappensteinstrasse					
Sömmerli 1	13	519 000	2016/2010 2013	4 120 000	6 370 000
– Lilienstrasse					
– Rosenfeldweg		**)			
Sömmerli 1 Neubau	22	12 339 000	2012	9 400 000	9 787 600
– Lilienstrasse					
– Rosenfeldweg		**)			
Sömmerli 2	44	11 665 740	2010	8 790 000	11 882 200
– Zwyszigstrasse		*)			
Sömmerli 3	39		2011	5 800 000	6 308 800
– Zwyszigstrasse					
	434	52 226 750		76 047 000	105 201 300

*) Erstellungskosten inkl. «Sömmerli 3»

***) 2015 korrigiert um Landwert

Anpassung Statuten, Artikel 10/12/23/29

Der Vorstand beantragt Ihnen, der Änderung der folgenden Statutenartikel zuzustimmen:

Artikel bisher

Art. 10 Tod

1. Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.
2. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Artikel neu

Art. 10 Tod

1. *Ehe-, eingetragene/r bzw. Lebenspartner/in*
Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.
2. *Andere Personen*
Andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Artikel bisher

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

1. Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art 15 Abs 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen.
2. Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.
3. Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Genossenschaftsanteilen erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Artikel neu

Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

1. Eheschutz/Ehetrennung/Aufhebung des Zusammenlebens

Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

2. Ehescheidung/Auflösung der eingetragenen Partnerschaft

Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

3. Vermögensrechtliche Folgen

Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat

Artikel bisher

Art. 23 Entschädigung der Organe

1. Die Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Bemühungen eine Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird. Es ist den Vorstandsmitgliedern nicht gestattet, von Geschäftspartnern für dienstliche Verrichtungen Geld, Provisionen oder Geschenke entgegenzunehmen. Werbegeschenke fallen nicht unter diesen Absatz.
2. Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
3. Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
4. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen. Die gesamten Verwaltungskosten sollen 5% der Bruttomietzinseinnahmen nicht überschreiten.
5. Den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen werden die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Artikel neu

Art. 23 Entschädigung der Organe

1. Vorstand

Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

2. Revisions- bzw. Prüfstelle

Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

3. Kommissionen und Ausschüsse

Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

4. Ausschluss von Tantiemen

Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

5. Auslagenersatz

Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

6. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen. Die gesamten Verwaltungskosten sollen 5% der Bruttomietzinseinnahmen nicht überschreiten.

Artikel bisher

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit (Abs. 2)

2. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Artikel neu

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit (Abs. 2)

2. Alle Mitglieder des Vorstandes sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von CHF 1 000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

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

