



Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

[www.bawosg.ch](http://www.bawosg.ch)

## JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2017



# KONTAKT

## Homepage

[www.bawosg.ch](http://www.bawosg.ch)

## Präsident

Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO  
Daniel Trochsler  
Betriebsökonom HWV/FH  
Exec. Dipl. 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](mailto: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: [finanzen@bawosg.ch](mailto:finanzen@bawosg.ch)

# INHALTSVERZEICHNIS

## JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG

Vorwort des Präsidenten .....	2
Einladung zur 90. ordentlichen Generalversammlung .....	3
Protokoll 89. Generalversammlung .....	5
Bericht des Vorstandes .....	9
Bericht des Kassiers .....	19
Bilanz .....	21
Erfolgsrechnung .....	23
Berichte der Kontrollstellen .....	25
Organe und Funktionsträger .....	27
Wahlen .....	28
Budget .....	29

## ANHÄNGE

Mittelflussrechnung .....	30
Zusatzinformationen zur Jahresrechnung .....	31
Vergleichszahlen Erfolgsrechnung .....	32
Vergleichszahlen Bilanz .....	33
Wohnungstabelle .....	34
Liegenschaftentabelle .....	35
Übersicht Fristen und Termine .....	36

# VORWORT DES PRÄSIDENTEN



## Bleibt Ihre Windschutzscheibe sauber?

Geschätzte Leserin  
Geschätzter Leser

27 Jahre lang wurden in 63 deutschen Naturschutzgebieten fliegende Insekten in speziellen Fallen gefangen und gewogen. Die Ergebnisse belegen, dass wir seit 1989 über drei Viertel der Insektenmasse verloren haben! Das Insektensterben ist Realität und wir merken es doch alle selbst: Die Windschutzscheiben bleiben im Sommer immer sauberer:



Alle Insekten leisten wichtige Aufgaben in unserem Ökosystem. Einerseits bilden sie die Nahrungsgrundlage für viele andere Tiere wie z. B. Vögel und Reptilien, andererseits tragen sie zur Verbreitung von Blütenpflanzen bei. Durch die Bestäubung von

Nutzpflanzen sind Insekten elementarer Bestandteil unserer Nahrungsproduktion. Deshalb ist es in unserem eigenen Interesse, das Insektensterben auf möglichst vielen Ebenen zu stoppen.

Auf der einen Seite braucht es einen Wandel in der professionellen Landwirtschaft: Monokulturen, zu viel Stickstoffdünger und Pflanzenschutzmittel rauben den Insekten schlicht das Futter. So erhält beispielsweise der Landwirt vom Bund eine Belohnung, der seine Wiese nur zwei Mal pro Jahr mäht oder Hecken pflanzt. Andererseits können Private Lebensmittel einkaufen, die insekten-, sprich umweltfreundlich produziert werden.

Und die BAWO als Liegenschaftseigentümerin? Sie kann die Umgebungsräume möglichst naturnah (um-)gestalten. Dazu gehören zum Beispiel das Pflanzen einheimischer Sträucher und Gehölze sowie das Installieren von Nistplätzen für Igel, Vögel und Insekten. Oder eben auch, dass ein Teil des Rasens nur ein-, zweimal statt zwanzigmal im Jahr gemäht wird. In unserer Siedlung Rappenstein werden wir dem Thema im Rahmen der Aussensanierung spezielle Beachtung schenken. Und so hoffentlich einen Beitrag zu mehr Insekten und weniger sauberen Windschutzscheiben leisten!



Daniel Trochsler  
Präsident des Vorstandes

*PS: Zur 90. GV halten Sie erstmals einen Jahresbericht in Farbe, gedruckt auf Recyclingpapier in den Händen – viel Spass beim Lesen!*

# EINLADUNG ZUR GV

Sehr geehrte Genossenschafterin, Sehr geehrter Genossenschafter

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

## **90. ordentlichen Generalversammlung**

Ort: Hotel Säntispark, Wiesenbachstrasse 5, 9030 Abtwil

Datum: Freitag, 4. Mai 2018

Zeit: 19.30 Uhr Versammlung, anschliessend Nachtessen

- Traktanden:
1. Begrüssung
  2. Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers
  3. Protokoll der 89. Generalversammlung vom 5. Mai 2017  
*Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 89. GV zu genehmigen.*
  4. Jahresbericht des Vorstandes  
*Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2017 zu genehmigen.*
  5. Jahresrechnung 2017
  6. Bericht der Revisionsstelle  
*Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2017 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, André Lindner für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.*
    - 7.3 Interne Revisionsstelle, Ersatzwahl  
*Der Vorstand beantragt, Christoph Rechsteiner für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr neu zu wählen.*
  8. Anträge  
*Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.*
  9. Allgemeine Umfrage  
*Rednerinnen und Redner geben ihre Voten bitte am Mikrofon ab.*

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

**Auszug aus den Statuten, Artikel 27, Stimmrecht**

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

Wer bevollmächtigt wird, bringt das Vollmachtsformular (zu beziehen unter [www.bawosg.ch](http://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 89. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

## **Protokoll der 89. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2017, 19.30 Uhr, im Saal und Restaurant Bären, Hägenschwil**

### **Begrüssung**

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschaftler/innen zur 89. Generalversammlung der BAWO.

Gemäss den Präsenzlisten sind 160 stimmberechtigte Genossenschaftler/innen anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 81 Stimmen.

Als Gäste werden Herr Sandro D'Antuono, Vertreter der externen Revisionsstelle, die Herren Robert Geiger und Paul Zingg, Präsident und Kassier der Baugenossenschaft für schönes Wohnen St.Gallen und Herr Felix Cristiano von der V-Zug willkommen geheissen.

Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht.

### **Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers**

Es werden folgende Stimmzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Frau Podner

Frau Oehler

Frau Bösch

Herr Schai

Als Protokollführer wird Daniel Täschler vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

### **Protokoll der 88. Generalversammlung vom 20. Mai 2016**

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 88. GV zu genehmigen.

Es werden keine Anmerkungen zum Protokoll der 88. GV gemacht. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

Ein herzlicher Dank wird dem Verfasser Daniel Täschler ausgesprochen.

### **Jahresbericht des Vorstandes**

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2016 zu genehmigen.

Daniel Trochsler begrüsst ganz herzlich die Genossenschaftler/innen, welche ihre 1. GV besuchen. Er gibt mündliche Erläuterungen zum Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2016 ab, unterlegt mit Leinwandprojektionen. Insbesondere geht er auf die folgenden Schwerpunkte ein:

#### *1. Wohnbaugenossenschaften*

In der Schweiz gibt es über 1 000 Wohnbaugenossenschaften mit gut 140 000 Wohnungen. Studien zeigen, dass Genossenschaftswohnungen ca. 20% günstiger zu mieten sind als «normale» Wohnungen. Die BAWO hat 474 Genossenschaftsmitglieder und besitzt insgesamt 434 Wohnungen und 249 Innen- und Aussenparkplätze. Die BAWO hat 82 Häuser in der Stadt St.Gallen. Im Jahr 2016 wurden 49 Wohnungswechsel abgewickelt. Die BAWO-Verwaltung besteht aus 10 Vorstandsmitgliedern, welche im Berichtsjahr 7 ordentliche Sitzungen abhielten.

#### *2. Abgeschlossene Renovationsprojekte:*

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

#### *3. Laufende Projekte:*

- Rappenstein: Erneuerung Gebäudehüllen und Wärmeversorgung
- Domänen: Neubau Tiefgarage

Domänen: 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.

## PROTOKOLL DER 89. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

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 wo immer möglich umgesetzt.

#### 4. Projekte in Planung

- Bimbäumen: Neuanstrich 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 2016

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)

Die Buchhaltung ist das finanzielle Geschichtsbuch der Unternehmung. Alle finanziellen Entscheide, und das sind fast alle, hinterlassen dort ihre Spuren. Es ist recht schnell erkennbar, dass im Geschäftsjahr

2016 wenige ausserordentliche Spuren hinterlassen wurden. Im Vergleich sieht die Bilanz 2015 zu 2016 sehr ähnlich aus. Die BAWO hat einige Projekte entscheidungsbereit gemacht. Dies kann im Bericht des Präsidenten Daniel Trochsler nachgelesen werden. Sichtbare finanzielle Spuren hinterlassen die Projekte erst nach deren Ausführung.

Im letzten investitionsarmen Geschäftsjahr 2016 konnten die Schulden reduziert und die maximalen Abschreibungen verbucht werden. Der Erneuerungsfonds konnte auf CHF 6,725 Mio. erhöht werden. Die BAWO ist jetzt für die erwähnten Projekte, Grosssanierung, Balkonerweiterung und Baulandkauf bereit.

#### Darlehenskasse (Mittelfluss – Seite 27 des Jahresberichts)

Die Darlehenskasse-Guthaben sind im letzten Jahr wieder deutlich gesunken, nämlich um rund CHF 500 000.–. Auch in diesem Jahr wird ein Rückgang erwartet.

#### Erfolgsrechnung 2016 (Seiten 20/21 des Jahresberichts)

Die Ausgaben der BAWO hielten sich im budgetierten Rahmen. Die BAWO konnte die Rückstellungen für künftige Sanierungen um CHF 1,425 Mio. erhöhen.

Durch die Mietzinsreduktion im Frühling 2016 lagen die Mietzinseinnahmen leicht unter Budget. Die Jahresrechnung 2016 schliesst mit einem leichten Plus von CHF 4 173.86 ab.

#### Budget 2017 (Seite 26 des Jahresberichts)

Das Budget wurde den finanziellen Möglichkeiten angepasst. Der Vorstand wird in diesem Jahr die Vorbereitungen zur Mittelaufnahme treffen. Die Investitionen der nächsten Jahre betragen gesamthaft gegen CHF 15–20 Mio. Diese müssen fremdfinanziert werden.



# PROTOKOLL DER 89. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Der Vorstand geht davon aus, dass im aktuellen Jahr keine Mietzinssenkungen vorgenommen werden und erwartet deshalb eine ausgeglichene Rechnung für das Geschäftsjahr 2017.

In der Verwaltung wird im Jahr 2017 an der Umstellung zur digitalen Datenerhaltung gearbeitet. Der Zugriff auf alle relevanten Daten soll in Zukunft von jedem Standort aus möglich sein. Vor allem die zeitlichen Aufwände dafür sind beträchtlich. Der Kassier hofft anschliessend auf eine grössere Flexibilität und schnellere administrative Prozesse.

Martin Hersche bedankt sich beim Präsidenten Daniel Trochsler für seinen grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit. Ebenso bedankt er sich bei allen Siedlungsvorständen für die hervorragende Arbeit. Zudem richtet er seinen Dank an Tamara Hersche und die Mitarbeitenden 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, Gossau, der kurz über seine Tätigkeiten informiert. Sandro D'Antuono verliest den Revisionsbericht.

Die Revisionsstelle beantragt,

- die Jahresrechnung 2016 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und
- dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmen den Anträgen ohne Gegenstimme zu.

## **Wahlen**

*Vorstand, Erneuerungswahlen*

Der Vorstand beantragt,

- a) Daniel Trochsler als Präsident
- b) Martin Hersche als Kassier und Vizepräsident
- c) Gion Berini, Marianne Berini, Hermann Bösch, Manuela Bruderer, Danilo Coka, Helen Germann, Peter Koller und Verena Tellenbach für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren wieder zu wählen.

Daniel Trochsler, Martin Hersche, Gion Berini, Marianne Berini, Hermann Bösch, Manuela Bruderer, Danilo Coka, Helen Germann, Peter Koller und Verena Tellenbach werden einstimmig gewählt.

*Externe Revisionsstelle, Erneuerungswahl*

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, Erneuerungswahl*

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 89. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

## **Anpassung Statuten, Artikel 10/12/23/29 (s/Anhang)**

Der Vorstand beantragt Ihnen, der Statutenänderung zuzustimmen.

Daniel Trochsler erläutert die Anpassungen der Artikel 10/12/23 und 29.

Dem Antrag der Statutenänderung wird nach kurzer Diskussion ohne Gegenstimme zugestimmt.

## **Anträge**

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

## **Allgemeine Umfrage**

Herr Manfred Nährer (Domänen) bedankt sich für die neuen Balkone, die in seiner Siedlung entstehen sollen.

Daniel Trochsler bittet Vreni und Urs Tellenbach (seit 2007 = 10 Jahren im Vorstand), Christa und Hermann Bösch (seit 1992 = 25 Jahren im Vorstand), Marianne und Gion Berini (seit 1982 – 35 Jahre im Vorstand) zu sich und bedankt sich unter grossem Applaus mit Blumenstraus und Präsent für die geleistete Arbeit.

Ebenso bedankt sich Daniel Trochsler mit einem Blumenstraus und Präsent bei Jacqueline und Christoph Oertle für die langjährige Hauswartung in der Siedlung Rappenstein. Sie zügel nun in die Siedlung Fuchsenhalde.

Einen speziellen Dank richtet Daniel Trochsler an Edith und Franz Meli, welche ihren heutigen 55. Hochzeitstag an der GV der BAWO feiern.

Mit dem Dank für die Teilnahme schliesst der Präsident die 89. ordentliche Generalversammlung. Es folgt ein feines Nachtessen aus der Küche von Mike Brunner.

Schluss der Sitzung: 20.30 Uhr

Protokoll: Daniel Täscher

Präsident: Daniel Trochsler

3. August 2017

# BERICHT DES VORSTANDES

## I. Organisation

### I.1 Vorstand

Die 10 Mitglieder des Vorstandes wurden an der letzten Generalversammlung alle für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren wieder gewählt. Das amtsjüngste Mitglied verfügt über fünf Jahre Erfahrung, das amtsälteste über 36 Jahre! Für die zu behandelnden Geschäfte des Vorstandes wurden 9 ordentliche Sitzungen abgehalten. 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.

Frau Verena Tellenbach, wurde im Jahr 2007 zum Siedlungsvorstand «Sömmerli 2» gewählt. Im Sommer 2018 wird sie und ihr Ehemann Urs ihre neue Eigentumswohnung beziehen und die Tätigkeit bei der BAWO beenden. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an Vreni und Urs für die stets gewissenhaft, exakt und zuverlässig ausgeführte Arbeit.

### I.2 Mitgliedschaft bei «wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger»

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger. Mehr als 1100 Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger mit insgesamt etwas mehr als 150'000 Wohnungen sind dem Verband angeschlossen. Seinen Mitgliedern bietet er Dienstleistungen aus den Bereichen Beratung, Weiterbildung und Finanzierung an. Die BAWO ist Mitglied und deren Präsident, Daniel Trochsler, seit 2009 Ersatzdelegierter des Regionalverbands Ostschweiz. Letzterer besteht wiederum aus 154 Wohnbaugenossenschaften und anderen gemein-

nützigen Wohnbauträgern mit 8566 Wohnungen in der Ostschweiz (SG, TG, AR, AI, GL, GR).

### I.3 Mitgliedschaft bei der «Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz»

Die «Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz» soll im Gebiet der Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz Bauland und bestehende Liegenschaften übernehmen sowie Neubauprojekte realisieren. 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 Regionalverband Ostschweiz nur wenige grosse Wohnbaugenossenschaften, die eine konsequente Wachstumsstrategie verfolgen.
- 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. 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 5 000.– unterstützt.

### 1.4 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.

Franz Bach, interner Revisor seit 2014, muss zufolge Wegzugs sein Amt auf die Generalversammlung hin niederlegen. Als Finanzchef diverser renommierter Hotels in der Ostschweiz hat er wertvolle Inputs geleistet – sowohl bei der Teilnahme an den Vorstandssitzungen als auch an den internen Revisionen. Herzlichen Dank dafür und alles Gute am neuen Wohnort in Speicher!

Gleichzeitig freut es uns, dass wir der Generalversammlung eine kompetente Person zur Wahl als interner Revisor vorschlagen können: Christoph Rechsteiner, mit seiner Familie seit gut 20 Jahren in unserer Siedlung Birnbäumen wohnhaft, arbeitet als Hochbauzeichner und wird die BAWO-Organisation mit seinen Baukenntnissen bestimmt bereichern.

### 1.5 Verwaltung

Die Mitarbeitenden der BAWO arbeiten alle im Nebenamt und von verschiedenen Standorten aus. Die Digitalisierung ist auch bei der BAWO ein Thema. Wir haben zwar nochmals eine physische Serveranlage angeschafft, die Daten werden jedoch

nicht nur dort mehrfach gesichert, sondern auch in der Cloud. Weiters läuft die Digitalisierung von Arbeitsprozessen mit folgenden Zielen:

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

Ein herzliches Dankeschön an alle Personen, die sich für die BAWO engagieren. Wir freuen uns, wenn wir weiterhin auf ihren Einsatz zählen dürfen.

### 1.6 Mitglieder

In der Zeit vom 01.01.17 bis 31.12.17 mussten wir vom Hinschied folgender Genossenschafts-Mitglieder Kenntnis nehmen:

Herr Michael Hefti, Bruggwald  
Frau Vreni Angehrn, Rappenstein  
Frau Helga Edelmann, Rappenstein  
Herr Josef Fässler sen., Sömmerli 3

Per 31.12.17 waren 463 (Ende 2016: 474) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme um 11 Person (2016: -1).

## 2. Kommunikation

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

## BERICHT DES VORSTANDES



Sind Sie an News, freien Mietobjekten, Terminübersichten etc. interessiert?



Besuchen Sie uns unter [www.bawosg.ch](http://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 2017 waren 41 (Vorjahr: 49) Wohnungswechsel zu verzeichnen. Bei einem Bestand von 434 Wohneinheiten entspricht dies einer Mutationsquote von 9,4% (2016: 11,3%).

#### 3.2 Bauwesen

Seit 2007 besteht für langjährige Genossenschaftler 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 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 Genossenschaftler 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.

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

### 3.2.1 Renovationen/Sanierungen – abgeschlossene Projekte

#### 3.2.1.1 Birnbäumen – Ersatz Fenster, Briefkastenanlagen und Velounterstände

Nach dem Neuanstrich der Fassaden verfügen nun alle Wohnungen über neue dreifach verglaste Fenster (Uw-Wert 0,98 W/m<sup>2</sup> K, Schallschutzwert 33 dB), die zu einer merklichen Verbesserung des Raumklimas und tieferen Heizkosten geführt haben.



Ebenso gibt es nun neue Briefkastenanlagen, drei grosszügige Häuser, um die Velos zu parkieren und eine verbesserte Gehwegbeleuchtung. Die Investitionssumme betrug rund CHF 0,25 Mio.



#### 3.2.1.2 Domänen – Neubau Tiefgarage

Im Juni 2017 konnte dieses Projekt mit folgender Bauabrechnung abgeschlossen werden:

Projekthalt:

Neubau Tiefgarage mit 19 Plätzen und Zufahrt über Liegenschaft Lettenstrasse 19

Projektdauer:

Juni 2015-Juni 2017

Projektplanung/-bauleitung:

Niedermann Architekten AG

## BERICHT DES VORSTANDES

Total gemäss Baukonto	1 033 163.45
Entschädigung Baukommission	7 749.00
abzüglich Kosten zu Lasten Rechnung 2017	-912.45
<b>Total Erstellungskosten (aktiviert)</b>	<b>1 040 000.00</b>



Die 18 Tiefgaragenplätze sind seit 1. November 2016 für CHF 140.– pro Monat vermietet, was einem jährlichen Mietertrag von CHF 30 240.– und einer Bruttorendite von 2,9% entspricht. Nicht berücksichtigt sind dabei der selbst genutzte Hauswaraum sowie der 19. Tiefgaragenplatz, für welchen der jeweiligen Eigentümerschaft der Nachbarparzelle Nr. 357, Lettenstrasse 19, ein unentgeltliches Benützungsrecht bis 31.03.2046 eingeräumt ist. Im Rahmen dieses Dienstbarkeitsvertrags geniesst die BAWO dagegen ein unentgeltliches, unbefristetes Durchfahrtsrecht durch die auf der Nachbarparzelle liegende Tiefgarageneinfahrt.

### 3.2.1.3 Domänen – Ersatz Fenster

Im Herbst 2017 wurden bei allen 28 Wohnungen die 30 Jahre alten Fenster durch neue dreifachverglaste mit einem Dämmwert von 0,87 W/m<sup>2</sup> K (inkl. Isolierglas-Randverbund) ersetzt. Kostenpunkt CHF 140 000.–.



### 3.2.2 Renovierungen/Sanierungen – laufende Projekte

#### 3.2.2.1 Rappenstein 1+2 – Erneuerung Gebäudehülle, Balkone und Wärmeversorgung

Wie geplant konnten wir im Sommer 2017 mit den Renovierungsarbeiten beginnen. An den sechs Mehrfamilienhäusern mit 99 Wohnungen wird vorgenommen:

- Erneuerung von Aussenwärmedämmung und Flachdächern
- Ersatz der Kunststofffenster und Sonnenschütze
- Vergrösserung der Balkone auf über 10 m<sup>2</sup>
- 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



## BERICHT DES VORSTANDES

Zufolge eines Lieferengpasses für den Fassadenstein mussten beim ersten Haus Rappenstein 46–50 zwar zeitliche Verzögerungen in Kauf genommen werden. Nun erstrahlt das Haus dafür in umso schönerem Glanz:



An dieser Stelle geht ein herzlicher Dank an unsere in der Siedlung wohnhaften «Baufotografen» Edy Langner und William Philipona für die tollen Fotoaufnahmen!



Aktuell ist das zweite Haus Rappenstein 40-44 im Umbau begriffen, im Juli 2018 folgen bereits die nächsten zwei. Der Abschluss des Gesamtprojekts darf wie geplant auf Herbst 2019 erwartet werden. Bis zum voraussichtlichen Anschluss der Gebäude an das zu erstellende Fernwärmenetz der St.Galler Stadtwerke im Jahr 2022 bleiben die bestehenden Ölheizungen in Betrieb, mit der Option auf Überbrückungslösungen, sollte dies erforderlich werden. Immerhin wird der durchschnittliche Ölbedarf dank der besseren Fassadenisolation nun Jahr für Jahr abnehmen.

### **3.2.2.2 Sömmerli 3 – Neuanstrich Fassade/ Ersatz Fenster/Vergrößerung Balkone 3,5-Zimmer-Wohnungen**

Wegen des über das Quartier Sömmerli existierenden Gestaltungsplans war die Umsetzung dieses Projekts wie bereits letztes Jahr berichtet unerwartet herausfordernd. Nach längeren Diskussionen und Verhandlungen mit dem städtischen Amt für Baubewilligungen konnte im September mit den Arbeiten begonnen werden. Mit der VirtuellBau AG wurde ein







GU-Vertrag über eine Summe von CHF 690 000.– abgeschlossen. Auch wegen des kalten Winters kamen die Arbeiten nicht so schnell voran, wie wir uns das erwünscht hätten. Zwischenzeitlich ist das Projekt aber in der Endphase, und wir hoffen, die neue Fassade, die dichteren Fenster sowie die neuen Balkone für die 3,5-Zimmer-Wohnungen werden die Bewohnerschaft für die Beeinträchtigungen während des Baus mehr als entschädigen.

### 3.2.2.3 Fuchsenhalde – Sanierung Aussenhülle und neue Velounterstände

Dank guter Aufbereitung und keinerlei Einsparungen konnten wir die Bewilligung zu unserem anfangs 2018 eingereichten Baugesuch bereits anfangs März in Empfang nehmen.



*Was wird gemacht?*

- Ersatz der Etemitverkleidung aus dem Jahr 1978 durch eine neue Kompaktfassade (16 cm Wärmedämmung Steinwolle+ 1 cm Putz = neu ca. + 10 cm)
- Ersatz der Fenster aus dem Jahr 1989 durch neue Kunststofffenster inklusive Lamellenstoren
- Ersatz der Dächer aus dem Jahr 1984
- Erstellung einer Photovoltaikanlage zur Stromproduktion
- Ersatz der Hauseingangstüren



- Ersatz der Garagentore

*Wann wird ausgeführt?*

Der Terminplan sieht vor, die Arbeiten für die Häuser Fuchsenstrasse 20–24 von Ende März bis Ende Oktober 2018 und die Häuser Fuchsenstrasse 18/Iltisstrasse 3+5 von Ende März bis Ende Oktober 2019 umzusetzen.



alter Standort



neuer Standort

Das Anbringen einer sogenannten verputzten Kompaktfassade bedingt Temperaturen über dem Gefrierpunkt, weshalb eine Ausführung über die Wintermonate nicht zu empfehlen ist. Bei der Planung wurde überdies darauf geachtet, dass die Balkone im Sommer möglichst ohne Einschränkung nutzbar bleiben.

Die neuen Velogaragen sind bereits installiert. Eines der Häuser muss allerdings nochmals an einen neuen Standort versetzt werden. Das Gefälle am ursprünglich geplanten Ort war zu gross.

### 3.2.2.4 BAWO Ost – Ersatz Küchen

Auf Mieterwunsch wurden in den Liegenschaften Lindenstrasse 153 und Kesselhaldenstrasse 7 je zwei Küchen erneuert. Zusammen mit den Maler-, Elektro- und Bodenbelagsarbeiten und der Verlegung des Warmwasserboilers von der Küche in den Keller betragen die Kosten rund CHF 27 500.– pro Wohnung.

### 3.2.2.5 Domänen – Vergrößerung Balkone

Die Balkone unserer beiden Mehrfamilienhäuser Domänenstrasse 5–7 verfügen zwar über eine Breite von bis zu sechs Metern, sind aber nur 90 Zentimeter tief.



Die ursprüngliche Baueingabe zur Vergrößerung der Balkone wurde wegen Nichteinhaltens der Strassenabstände abgelehnt. Da nützte auch unsere Argumentation nichts, dass für Balkonvergrößerungen anderer Liegenschaften an der Domänenstrasse anscheinend eine Ausnahmegewilligung erteilt wurde.

Wir mussten daher die Balkontiefe auf gut zwei Meter reduzieren und von den Eigentümern der beiden angrenzenden Parzellen das Einverständnis zur Unterschreitung der seitlichen Grenzabstände einholen.



Nach einigen Monaten der Bemühungen und Geduld lag alles vor, um das Baugesuch nochmals einzureichen. Dieses Mal mit Erfolg: Das Baugesuch liegt auf dem Tisch – die Umsetzung kann voran getrieben werden.

### 3.2.2.6 Bruggwald 20–22 – Neuanstrich Fassade

Die Fassaden dieser Häuser machen optisch keinen guten Eindruck mehr. Neben Verschmutzungen haben sich an verschiedenen Stellen Risse gebildet. Voraussichtlich ab der zweiten Hälfte September werden die Gebäude für einen Neuanstrich eingestrichelt. Fertigstellung hoffentlich vor Wintereinbruch.



### 3.2.3 Renovierungen/Sanierungen – Projekte in Planung/Abklärung

Für die nächsten fünf Jahre existieren aktuell folgende Projekte:

#### 3.2.3.1 Hinterberg – Ersatz Küchen & Sanierung Aussenhülle und Balkone

Bei den drei Häusern mit 48 Wohnungen werden die Küchen nächstes Jahr dreissigjährig, 1992 wurden letztmals die Fenster ersetzt und 1999/2000 die Fassaden saniert. Auch die Flachdächer haben ihre Lebensdauer erreicht. Wir haben daher bei der Renespa AG die Erstellung einer Liegenschaftsanalyse in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden auf Anfang Mai 2018 erwartet.



#### 3.2.3.2 BAWO Ost – Ersatzneubau Lukasstrasse 52–54

Wie bereits früher berichtet, ist die Liegenschaft Lukasstrasse 52–54 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 die gesamte Siedlung BAWO Ost mit total 29 Wohnungen nur 4 Parkplätze.



Der Vorstand ist mit dem Projekt zur Erstellung einer Tiefgarage sowie eines Ersatzneubaus wesentlich voran gekommen. Insbesondere liegt zwischenzeitlich vom Kanton ein positiver Vorbescheid zur Verlegung des unterirdisch durch die Parzelle laufenden Grütlibachs vor.

## BERICHT DES VORSTANDES

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

St.Gallen, im März 2018 DT

Ihr Präsident

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

*Daniel Trochsler*

# BERICHT DES KASSIERS

## Finanzielle Berichterstattung

Das Jahr 2017 war aus finanzieller Sicht ein bewegtes Jahr. Verschiedene Projekte wurden zur Realisationsreife gebracht. Der Bau der neuen Tiefgarage in unserer Siedlung Domänen wurde abgeschlossen und von Beginn weg voll vermietet. Im Herbst hat der Vorstand die Mietzinsanpassung auf den Referenzzins von 1.5% per Jahresanfang 2018 beschlossen.

Die Leerstandskosten sind tief und vorwiegend baubedingt. Für die Finanzen der BAWO ist diese Botschaft positiv. Sie bedeutet, dass unsere Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt sehr attraktiv sind und jederzeit ein neuer Mieter bez. eine neue Mieterin gefunden wird.

Am aufwändigsten war die Umstellung auf eine neue EDV-Infrastruktur inklusive digitaler Datenablage. Mit deutlichem Mehraufwand seit dem Frühling 2017 konnte dieses Projekt im Herbst endlich abgeschlossen werden.

Die BAWO-Verantwortlichen können seit letztem Sommer dezentral auf die neuen Mieterdaten sowie alle Buchhaltungsdaten zugreifen. Ebenso werden alle Daten zentral abgelegt und mehrfach gesichert.

Für die betroffenen Personen bedeutet das einen einfacheren Zugang und ein ortsunabhängiges Arbeiten. Insbesondere können so Abklärungen viel rascher vorgenommen werden.

## Bilanz

Das Baukonto Tiefgarage Domänen wurde per Ende 2017 aufgehoben. Die Baukosten wurden mit CHF 1 040 000.– in das Liegenschaftskonto übertragen.

Die Liquidität hat zu Gunsten der Sanierung Rappenstein I und II deutlich abgenommen. Im Dezember konnte die BAWO bei der Pensionskasse St.Gallen zu günstigen Konditionen Geld für die anstehenden Projekte aufnehmen. Insgesamt CHF 5 Mio, wovon

CHF 1 Mio im 2017 und CHF 4 weitere Mio im 2018. Nach der aktuellen Projektplanung sind in diesem Jahr weitere Mittel nötig. Wir hoffen, dass uns die günstigen Zinsen noch ein wenig erhalten bleiben.

Gegenüber dem Vorjahr musste ein weiterer Rückgang der Genossenschaftler-Darlehen verzeichnet werden. Wie bisher hauptsächlich bedingt durch Austritte und Todesfälle.

Für die Aussensanierung der Siedlung Fuchsenhalde konnte eine steuerlich bewilligte Rückstellung über CHF 1 Mio. verbucht werden.

## Erfolgsrechnung

Die Kapitalzinsen sind deutlich tiefer als budgetiert. Wir konnten die Sanierung Rappenstein I und II länger mit eigenen Mitteln bezahlen als ursprünglich erwartet. Zudem sind die Zinsen auf unseren kurzfristigen Finanzierungen stabil geblieben.

Der Sachaufwand in der Verwaltung liegt wegen dem Projekt «Umstellung EDV-Infrastruktur» deutlich höher als in «normalen» Jahren und wegen der Errichtung neuer Registerschuldbriefe für die Hypothekaraufnahmen leicht über dem Budget.

Mit einem Gewinn von CHF 439.98 schliesst die Rechnung positiv.

## Kennzahlen

Die Kennzahlen der BAWO haben sich nur leicht verändert. Sie weisen gesunde Werte auf und bedeuten unter dem Strich attraktive Finanzierungsbedingungen bei allen Finanzierungspartnern.

## Nebenkosten

Die Heizölpreise sind gegenüber den Vorjahren leicht angestiegen. Mittlerweile sind aber nur noch der kleinere Teil unserer Mieter von dieser Preisentwicklung betroffen und es werden immer weniger. Der Energiebezug fällt innerhalb der BAWO ganz

## BERICHT DES KASSIERS

unterschiedlich aus: Die Siedlungen Sömmmerli 1, 2 und 3 werden mit Fernwärme beheizt (Ausnahme Sömmmerli 1 EFH). Die Siedlung Hinterberg bezieht die Wärme von einem Blockheizkraftwerk. Die Siedlungen Fuchsenhalde und Bruggwald beziehen Gas. Die übrigen Siedlungen heizen noch mit Heizöl.

Die Energieart scheint mir persönlich gar nicht so wesentlich. Wichtig ist die Höhe bzw. die Menge der benötigten Energie. Mit all unseren energietechnischen Sanierungen senken wir den Bedarf und damit auch die Abhängigkeit bez. Preis und Verfügbarkeit. Ein Schritt in die richtige Richtung – verbunden mit einer deutlich höheren Wohnqualität.

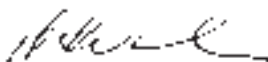
### **Budget**

Wie jedes Jahr passen wir die Ausgaben den finanziellen Möglichkeiten an. Nach der Mietzinsreduktion um rund 3% von diesem Jahr, sehen wir den Boden erreicht. Wir investieren die Mittel in unsere Zukunft. Der Vorstand strebt wiederum eine ausgeglichene Rechnung an.

*Geschätzte Genossenschafterinnen, geschätzte Genossenschafter*

Mit unserer Finanzierungsstruktur sind wir gut gerüstet für die Zukunft. Projekte im Umfang von deutlich über 10 Mio werden in den nächsten beiden Jahren realisiert. Weitere sind in Planung.

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



*Martin Hersche, Kassier*

# BILANZ

## Aktiven

	<b>2017</b> in CHF	<b>2016</b> in CHF
Flüssige Mittel	1 851 026.36	3 275 264.74
Sparkonti	307 600.24	939 562.73
Forderungen	1 761.54	2 265.29
Heizölvorrat	77 635.00	80 138.70
Aktive Rechnungsabgrenzung	450.00	0.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2 238 473.14</b>	<b>4 297 231.46</b>
Wertschriften	10 000.00	10 000.00
Liegenschaften	53 266 750.00	52 226 750.00
Projekt BAWO Ost	30 802.65	16 204.85
Baukonto Tiefgarage Domänen	0.00	984 772.65
Baukonti Rappenstein I+II	3 262 989.50	203 175.00
Mobilien	1.00	1.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>56 570 543.15</b>	<b>53 440 903.50</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>58 809 016.29</b>	<b>57 738 134.96</b>

## Passiven

	<b>2017</b> in CHF	<b>2016</b> in CHF
Verrechnungskonto Heizung	125 035.25	181 659.45
Mieterverrechnungskonto	338 784.35	358 612.30
übrige Kreditoren	319 678.43	243 058.43
<b>Kreditoren</b>	<b>783 498.03</b>	<b>783 330.18</b>
<b>Darlehen Genossenschafter</b>	<b>4 119 400.00</b>	<b>4 389 938.00</b>
fällige Hypotheken Folgejahr	2 400 000.00	1 080 000.00
Hypotheken Lz über 1 Jahr	27 610 000.00	29 010 000.00
<b>Hypotheken</b>	<b>30 010 000.00</b>	<b>30 090 000.00</b>
<b>EGW Anleihe (Lz über 5 J)</b>	<b>8 000 000.00</b>	<b>8 000 000.00</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>7 725 000.00</b>	<b>6 725 000.00</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>60 595.15</b>	<b>55 983.65</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>50 698 493.18</b>	<b>50 044 251.83</b>
<b>Abschreibungskonto</b>	<b>6 502 400.00</b>	<b>6 065 600.00</b>
Anteilscheinkapital	1 181 000.00	1 201 600.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag per 1.1.2017	36 467.58	32 293.72
Gewinn Geschäftsjahr	439.98	4 173.86
<b>Eigenkapital</b>	<b>1 608 123.11</b>	<b>1 628 283.13</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>58 809 016.29</b>	<b>57 738 134.96</b>



# ERFOLGSRECHNUNG

## Aufwand

	Budget 2017 in CHF	Abw.	2017 in CHF	2016 in CHF
Hypothekarzinsen			752 351.45	798 252.07
Darlehenszinsen			10 498.35	11 707.05
Anleihezinsen			50 000.00	50 000.00
<b>Kapitalzinsen</b>	<b>862 000.00</b>	<b>-5.7%</b>	<b>812 849.80</b>	<b>859 959.12</b>
<b>Steuern (inkl. Vorjahre) und Beiträge</b>	<b>62 000.00</b>	<b>1.7%</b>	<b>63 050.90</b>	<b>61 427.75</b>
<b>Versicherungsprämien</b>	<b>49 000.00</b>	<b>-1.8%</b>	<b>48 116.35</b>	<b>47 691.40</b>
Mieterwechsel			162 954.05	455 123.90
Unterhalt			456 667.15	880 535.65
Sanierungen/Vorprojekte			1 155 967.70	48 248.40
Einlage/-Bezug Erneuerungsfonds			1 000 000.00	1 425 000.00
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>2 658 000.00</b>	<b>4.4%</b>	<b>2 775 588.90</b>	<b>2 808 907.95</b>
<b>Abgaben und Gebühren</b>	<b>213 000.00</b>	<b>-8.2%</b>	<b>195 459.90</b>	<b>197 667.35</b>
Personalaufwand Verwaltung			39 830.35	57 166.80
Entschädigung Vorstand			64 009.60	62 940.10
Entschädigung Kontrollstelle			5 270.00	5 964.40
Sachaufwand			131 189.28	78 337.18
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>234 000.00</b>	<b>2.7%</b>	<b>240 299.23</b>	<b>204 408.48</b>
<b>Neutraler/ausserord. Aufwand</b>	<b>5 000.00</b>		<b>4 587.10</b>	<b>-1 924.15</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>425 000.00</b>		<b>436 800.00</b>	<b>424 300.00</b>
<b>Aktivierung Sanierungskosten</b>	<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>4 508 000.00</b>	<b>1.5%</b>	<b>4 576 752.18</b>	<b>4 602 437.90</b>
Gewinn			439.98	4 173.86
<b>Total</b>			<b>4 577 192.16</b>	<b>4 606 611.76</b>

## Ertrag

	<b>Budget 2017</b> in CHF	<b>Abw.</b>	<b>2017</b> in CHF	<b>2016</b> in CHF
Mietzinseinnahmen	4 295 000.00	1.4 %	4 355 583.50	4 301 962.50
NK-Pauschalen	190 000.00	3.5 %	196 731.00	279 506.50
Beiträge	22 000.00	1.5 %	22 332.00	23 212.00
Neutraler Ertrag	1 000.00	154.6 %	2 545.66	1 930.76
Ausserordentlicher Ertrag				
<b>Total Ertrag</b>	<b>4 508 000.00</b>	<b>1.5 %</b>	<b>4 577 192.16</b>	<b>4 606 611.76</b>
<b>Gewinnermittlung</b>				
Ertrag			4 577 192.16	
Aufwand			-4 576 752.18	
<b>Reingewinn</b>			<b>439.98</b>	
<b>Gewinnverteilung</b>				
Reingewinn			439.98	
Gewinnvortrag			36 467.58	
Zuweisung gesetzlicher Reserven			0.00	
<b>Gewinnvortrag neu</b>			<b>36 907.56</b>	

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der BAWO Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen für das am 31. Dezember 2017 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 Fehlansagen 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 2018

Dareva AG



*Sandro D'Antuono*  
zugelassener Revisionsexperte

# GV Bericht 2017 der internen Revisionsstelle

Als interne Revisionsstelle, in ihrer Funktion als Überprüfungsorgan der bei der BAWO angewendeten Geschäftsprozesse, haben wir in einem konstruktiven Austausch am 27. Februar 2018 bei den Vorstandsverantwortlichen, Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche, die Abläufe, Durchführung, Verantwortungen und Überwachung von Grossprojekten hinterfragt.

### Erkenntnisse aus der Revision

- Aus der bestehenden Liegenschaftsanalyse und den Vorschlägen des Vorstands, werden mögliche Projekte zur Umsetzung vorgeschlagen.
- Projektierungskosten für Grossprojekte werden der GV vorgelegt.
- Es wird geprüft, ob die Realisierungskosten eines Projekts, 5% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften der BAWO, gemäss Statuten Artikel 25, Absatz I, Ziffer h, übersteigt. Solche Projekte müssen als Baukredit an der GV genehmigt werden. Die Realisierungskosten werden durch unabhängige professionelle Generalplaner ermittelt.
- Die BAWO-Baukommission (Bauherrenvertretung) setzt sich immer durch Präsident, Kassier und dem entsprechenden Hausvorstand zusammen. Der Kassier stellt die Finanzierung anhand der aktuellen Finanzsituation sicher.
- Der Vorstand entscheidet mit welchem Architekt, Generalunternehmer, Bauleitung oder Totalunternehmer das Projekt, in der Regel mit Kostendach, realisiert werden soll. Bei der Arbeitsgattungsvergabe mit einem Generalunternehmer werden für sämtliche Arbeiten mehrere Anbieter angefragt. Die Empfehlung des Generalunternehmens wird berücksichtigt, die Entscheidung liegt bei der Baukommission.
- Während der Projektphase finden Bausitzungen statt, in welchen der Fortschritt überprüft wird und allfällige Entscheidungen getroffen werden.

- Mietzinsanpassung aufgrund von Investitionen werden anhand der gesetzlichen Vorgaben (Mietrecht) berechnet und vor der Realisierung kommuniziert.
- Der Vertrag mit dem Generalunternehmer beinhaltet auch das Überwachen von Mängellisten bis einschliesslich Ablauf der Mängelfristen! (Erstabnahme, 2 Jahr für offensichtliche Mängel und 5 Jahre für versteckte Mängel) Auch den Mietern werden Umfragebögen für die Ermittlung von Mängeln zur Verfügung gestellt.

### Fazit

Nach unserer Beurteilung werden Grossprojekte sehr professionell, kompetent und korrekt aufgeleitet, geplant und umgesetzt. Wir konnten in diesem Zusammenhang einen sehr guten Eindruck über diese Abläufe gewinnen. Finanz- und Ausführungsrisiken werden optimal auf ein Minimum reduziert. Sämtliche Entscheidungen werden im Sinne der Genossenschaft getroffen. Aufgrund der vielen, gleichzeitig und zum Teil dringend notwendigen Projekten, ist eine solche professionelle Ausführung von Projekten absolut erforderlich.

### Massnahmen

Zu diesem Thema können wir keine Verbesserungsvorschläge anbringen. Im Geschäftsjahr 2017 haben wir ein offenes und gesundes Diskussions- und Arbeitsklima im BAWO-Vorstand erlebt. Wir haben weiterhin ein sehr hohes Vertrauen in die Geschäftsführung des Vorstands. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

St.Gallen, 21. März 2018

Die internen Revisoren



André Lindner



Franz Bach

# ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

## STAND ENDE 2017

(statutarische Amtsdauer 2017–2020)

<b>Vorstand</b>	<b>Siedlungsverantwortung</b>	<b>Funktion</b>	<b>seit</b>
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
<b>Externe Revisionsstelle</b>			
Dareva AG, 9200 Gossau			2008
<b>Interne Revisionsstelle</b>			
Bach Franz			2014
Lindner André			2004
<b>Siedlungsverantwortliche (ohne Vorstandsfunktion)</b>			
Sutter Josef	BAWO Ost		2000

# WAHLEN

## ERNEUERUNGSWAHLEN VORSTAND

keine  
(statutarisch vorgesehene Amtsdauer 2017–2020)

## ERSATZWAHLEN

keine

## REVISIONSSTELLE

### Erneuerungswahl externe Revisionsstelle

Dareva AG, Lerchenstrasse 44, 9200 Gossau 2008

### Erneuerungswahl interne Revisionsstelle

Lindner André, Rosenfeldweg 19, 9000 St.Gallen 2004

### Ersatzwahl interne Revisionsstelle

Rechsteiner Christoph, Birnbäumenstrasse 25c, 9000 St.Gallen

## VAKANZEN

Siedlungsverantwortung Sömmerli 2 ab ca. August 2018

## RÜCKTRITTE

Tellenbach Verena Sömmerli 2 Vorstand 2007

# BUDGET

		<b>2018</b>
		in CHF
<b>Aufwand</b>	Kapitalzinsen	856 000
	Steuern und Beiträge	65 000
	Versicherungsprämien	50 000
	Unterhalt Reparaturen	2 014 000
	Sanierungen	670 000
	Abgaben und Gebühren	203 000
	Verwaltungsaufwand	213 000
	Abschreibungen	425 000
	Rückstellungen Erneuerungsfonds	0
	Neutraler Aufwand	5 000
	<b>Total</b>	<b>4 501 000</b>
<b>Ertrag</b>	Mietzinseinnahmen	-4 281 000
	NK-Pauschalen	-1 970 000
	Beiträge	-22 000
	Neutraler Ertrag	-1 000
		<b>Total</b>
<b>Ausserord. Aufwand / Ertrag</b>	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufwand / Ertrag	0
<b>Gewinn / Verlust</b>		<b>0</b>

# MITTELFLUSSRECHNUNG

		2017
		in CHF
<b>Mittelherkunft</b>	Jahresgewinn	440
	Abschreibungen	436 800
	Einlage Erneuerungsfonds	1 000 000
	<b>Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>1 437 240</b>
	Zunahme Hypotheken	1 000 000
	Zunahme Darlehen EGW	0
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	131 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	73 400
	<b>Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich</b>	<b>1 204 400</b>
	<b>Total Mittelherkunft</b>	<b>2 641 640</b>
<b>Mittelverwendung</b>	Wertschriften	0
	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	– 3 129 640
	<b>Mittelverwendung im Investitionsbereich</b>	<b>– 3 129 640</b>
	Hypotheken, Rückzahlungen	– 1 080 000
	Abnahme Darlehen Genossenschafter	– 401 538
	Abnahme Anteilscheinkapital	– 94 000
	<b>Mittelverwendung im Finanzierungsbereich</b>	<b>– 1 575 538</b>
	<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>– 2 063 538</b>
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	Flüssige Mittel/Wertschriften	– 2 056 200
	Forderungen	– 504
	Vorräte	– 2 504
	Aktive Rechnungsabgrenzung	450
	<b>Veränderung Umlaufvermögen</b>	<b>– 2 058 758</b>
	Kreditoren	– 168
	Rückstellungen	
	Passive Rechnungsabgrenzung	– 4 612
	<b>Veränderung kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>– 4 780</b>
	<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>– 2 063 538</b>



# ZUSATZINFORMATIONEN ZUR JAHRESRECHNUNG

		2017
		in CHF
<b>Wasserrechnung</b>	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2017	145 529.00
	Wassereinkauf bei SGSW 2017	-95 756.00
	Abwassergebühren Stadt 2017	-49 898.25
	<b>Saldo 2017 (Reservenbezug)</b>	<b>-125.25</b>
	Reservebestand Vorjahr	120 066.28
	<b>Reservebestand per 31.12.2017</b>	<b>119 941.03</b>
<b>Abschreibungskonto</b>	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand am 31.12.2016	6 065 600.00
	Abschreibungen 2017	436 800.00
	<b>Bestand am 31.12.2017</b>	<b>6 502 400.00</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	Bestand am 31.12.2016	6 725 000.00
	Einlage 2017	1 000 000.00
	<b>Bestand am 31.12.2017</b>	<b>7 725 000.00</b>
<b>Subventionen*</b>	Bestand am 31.12.2016	190 325.98
	Rückzahlungen 2017	0.00
	<b>Bestand am 31.12.2017</b>	<b>190 325.98</b>
<b>Gesetzliche Reserve</b>	Bestand am 31.12.2016	290 000.00
	Zuweisung 2017	0.00
	<b>Bestand am 31.12.2017</b>	<b>290 000.00</b>
<b>Übrige Reserve</b>	Bestand am 31.12.2016	100 215.55
	Zuweisung 2017	0.00
	<b>Bestand am 31.12.2017</b>	<b>100 215.55</b>

\* 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 2970.– in Rechnung gestellt.

# VERGLEICHSAZAHLEN

## Erfolgsrechnung

	<b>2017</b> in CHF	<b>2016</b> in CHF	<b>2015</b> in CHF	<b>2014</b> in CHF
Mietzinseinnahmen	4 355 583	4 301 962	4 386 909	4 332 074
Nebenkosten-Pauschalen	196 731	279 506	283 772	289 790
Beiträge	22 332	23 212	22 598	22 320
<b>Betriebsertrag</b>	<b>4 574 646</b>	<b>4 604 680</b>	<b>4 693 279</b>	<b>4 644 184</b>
Finanzaufwand	-812 850	-859 959	-975 643	-938 898
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	2 546	1 931	2 185	5 540
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 810 304</b>	<b>-858 028</b>	<b>-973 458</b>	<b>-933 358</b>
Unterhalt aus Mieterwechsel	-1 62 954	-455 124	-223 629	-133 011
allgemeiner Unterhalt	-456 667	-880 536	-601 866	-742 641
Sanierungen/Vorprojekte	-1 155 968	-48 248	-206 339	-468 514
Einlage/-Bezug (+) Erneuerungsfonds	-1 000 000	-1 425 000	-1 550 000	-1 750 000
Aktivierung Sanierungskosten	0	0	0	0
Abgaben und Gebühren	-195 460	-197 667	-290 080	-299 499
Steuern	-63 051	-61 428	-113 029	-58 396
Versicherungsprämien	-48 116	-47 691	-46 735	-46 110
Verwaltungsaufwand	-240 299	-204 408	-200 256	-195 949
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	-436 800	-424 300	-424 300	
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude				
Ausserordentlicher Aufwand	-4 587	1 924		
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-3 763 902</b>	<b>-3 742 478</b>	<b>-3 656 234</b>	<b>-3 694 120</b>
Neutraler Aufwand	0	0	-59 657	-10 522
<b>Betriebserfolg</b>	<b>440</b>	<b>4 174</b>	<b>3 930</b>	<b>6 184</b>

## Bilanz

	<b>2017</b> in CHF	<b>2016</b> in CHF	<b>2015</b> in CHF	<b>2014</b> in CHF
<b>Aktiven</b>				
Umlaufvermögen	2 238 473	4 297 231	4 420 763	2 390 605
Anlagevermögen	56 570 543	53 440 904	53 034 070	52 306 586
	<b>58 809 016</b>	<b>57 738 135</b>	<b>57 454 833</b>	<b>54 697 191</b>
<b>Passiven</b>				
Fremdkapital (ohne Darlehen und Fonds)	30 854 093	30 929 314	32 017 486	38 845 873
Darlehen Genossenschafter	4 119 400	4 389 938	4 872 938	5 266 938
EGW Anleihe	8 000 000	8 000 000	8 000 000	
Abschreibungskonto	6 502 400	6 065 600	5 641 300	5 217 000
Erneuerungsfonds	7 725 000	6 725 000	5 300 000	3 750 000
Eigenkapital	1 608 123	1 628 283	1 623 109	1 617 379
	<b>58 809 016</b>	<b>57 738 135</b>	<b>57 454 833</b>	<b>54 697 190</b>
<b>Kennzahlen</b>				
Verkehrswert (Amtliche Schätzung)	76 507 000	76 047 000	74 367 000	73 637 000
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert abzüglich Amortisationen)	46 764 350	46 161 150	46 585 450	47 009 750
Hypotheken und Anleihen	38 010 000	38 090 000	39 290 000	38 070 000
Darlehen Genossenschafter	4 119 400	4 389 938	4 872 938	5 266 938
Geschäftsumsatz Brutto (inkl. Nebenkosten)	5 474 225	5 492 996	5 566 762	5 506 117
Verwaltungsaufwand	240 299	204 408	200 256	195 949
Verwaltungsaufwand in % Bruttoumsatz	4.39%	3.72%	3.60%	3.56%
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Genossenschafter	42 129 400	42 479 938	44 001 938	43 336 938
Belastung in % der amtlichen Schätzung	55.1%	55.9%	59.2%	58.9%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	61.1%	60.7%	62.6%	63.8%

# 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
<b>BAWO Ost</b>																				
– Lukasstrasse	4						14		2											
– Lindenstrasse	1								4								4		1	
– Kesselhaldenstrasse	3						10				30									5
<b>Birnbäumen</b>																				
– Birnbäumenstrasse	15					1	25				26		2	2						0
<b>Bruggwald</b>																				
– Bruggwaldstrasse	7	6		3	12	3	12	4	3		43						9			9
<b>Domänen</b>																				
– Domänenstrasse	2		8				16		4		28									0
<b>Fuchsenhalde</b>																				
– Fuchsenstrasse	4						18		10							13		1	1	
– Iltistrasse	2				6		6				40									15
<b>Hinterberg</b>																				
– Hinterberg	6			24				12		12	48					22	8		1	31
<b>Rappenstein 1</b>																				
– Rappensteinstrasse	5					12		15		3	30					22		5		27
<b>Rappenstein 2</b>																				
– Rappensteinstrasse	9	15	9		27			12		6	69					42	24	1		67
<b>Sömmerli 1</b>																				
– Lilienstrasse	10					3		3				3	6						2	
– Rosenfeldweg	7					5		9		2	22		4	13	48					50
<b>Sömmerli 2</b>																				
– Zwyszigstrasse	6			4		20		20			44					48	9	3		60
<b>Sömmerli 3</b>																				
– Zwyszigstrasse	1	18	1	11		9					39								1	1
	82	39	18	18	69	53	101	75	23	23	419	3	10	2	15	195	54	13	3	265

# LIEGENSCHAFTENTABELLE

	Anzahl Objekte	Erstellungskosten in CHF	Schätzungs- jahr	amtlicher Verkehrswert in CHF	Gebäudevers. Summe in CHF
<b>BAWO Ost</b>	30	2 112 850	2014	5 390 000	8 200 000
– Lukasstrasse					
– Lindenstrasse					
– Kesselhaldenstrasse					
<b>Birnbäumen</b>	28	1 665 000	2016	5 530 000	6 700 500
– Birnbäumenstrasse					
<b>Bruggwald</b>	43	1 749 100	08/09/11	5 167 000	7 814 500
– Bruggwaldstrasse					
<b>Domänen</b>	28	1 125 000	2013	3 610 000	4 707 000
– Domänenstrasse					
– Domänenstrasse TG		1 040 000	2017		
<b>Fuchsenhalde</b>	40	2 830 000	2009	6 180 000	9 729 400
– Fuchsenstrasse					
– Iltisstrasse					
<b>Hinterberg</b>	48	3 496 000	2014	7 210 000	10 262 000
– Hinterberg					
<b>Rappenstein 1</b>	30	4 238 700	2008	5 000 000	8 099 900
– Rappensteinstrasse					
<b>Rappenstein 2</b>	69	10 486 360	2015	10 310 000	15 230 700
– Rappensteinstrasse					
<b>Sömmerli 1</b>	13	519 000	2016/2010 2013	4 120 000	6 312 500
– Lilienstrasse					
– Rosenfeldweg		**)			
<b>Sömmerli 1 Neubau</b>	22	12 339 000	2012	9 400 000	9 698 800
– Lilienstrasse					
– Rosenfeldweg		**)			
<b>Sömmerli 2</b>	44	11 665 740	2010	8 790 000	11 771 400
– Zwyszigstrasse		*)			
<b>Sömmerli 3</b>	39		2011	5 800 000	6 251 600
– Zwyszigstrasse					
	<b>434</b>	<b>53 266 750</b>		<b>76 507 000</b>	<b>104 778 300</b>

\*) Erstellungskosten inkl. Sömmerli 3

\*\*\*) 2015 korrigiert um Landwert

# ÜBERSICHT FRISTEN UND TERMINE

<b>Mietverhältnis</b>	<b>Frist/Termin</b>	<b>Quelle</b>	<b>Bemerkung</b>
– 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	
<b>Nebenkosten</b>			
– Zählerablesung	31. Mai	BAWO	
– Abrechnung	bis 31. August	BAWO	
– Rückzahlung/Nachforderung	30 Tage	BAWO	
<b>Darlehenskasse</b>			
– Zinsauszahlung	31. Dezember	Reglement	
– Steuerauszug	31. Januar	Reglement	
<b>ordentliche Generalversammlung</b>			
– 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
<b>ausserordentliche Generalversammlung</b>			
– Einberufung	innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens	Statuten	durch GV, Vorstand oder 10% der Mitglieder



