



Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen

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

## JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2019



# KONTAKT

## Homepage

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

## Präsident

Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO  
Daniel Trochsler  
Exec. Master Wirtschaftsrecht HSG  
Betriebsökonom HWV/FH  
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 92. ordentlichen Generalversammlung .....	4
Protokoll 91. Generalversammlung .....	6
Bericht des Vorstandes .....	9
Bericht des Kassiers .....	23
Bilanz .....	26
Erfolgsrechnung .....	28
Berichte der Kontrollstellen .....	30
Organe und Funktionsträger .....	33
Wahlen .....	34
Budget .....	35

## ANHÄNGE

Mittelflussrechnung .....	36
Zusatzinformationen zur Jahresrechnung .....	37
Vergleichszahlen Erfolgsrechnung .....	38
Vergleichszahlen Bilanz .....	39
Wohnungstabelle .....	40
Liegenschaftentabelle .....	41
Übersicht grössere Renovationen, Sanierungen und Neubauten .....	42
Übersicht Fristen und Termine .....	43

# VORWORT DES PRÄSIDENTEN

## Ein Virus und dessen Folgen

Geschätzte Leserin

Geschätzter Leser

Eigentlich ist der Start ins neue Jahrzehnt gelungen: Die Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen BAWO darf wiederum auf ein erfreuliches Geschäftsjahr zurück blicken. Unsere Häuser in der Fuchsenhalde und an der Rappensteinstrasse präsentieren sich in neuem Kleid, die neu installierten Photovoltaikanlagen produzieren Strom für über 100 Haushalte und die Finanzzahlen sind solide. Letztere erlauben sogar eine weitere Mietzinsreduktion auf 1. August 2020.

Doch, was uns derzeit wohl alle am meisten beschäftigt, ist etwas ganz Anderes: Ein Virus, das anfangs Jahr noch gaaaanz weit weg war. Wer hätte gedacht, dass nur zwei Monate später das Coronavirus SARS-CoV-2 die ganze Welt fast zum Stillstand bringt!

Der Ursprung des Virus, welches bei den Infizierten zu leichten Grippe-symptomen über Lungenentzündungen bis hin zum Tod führen kann, lässt sich nach heutigem Wissensstand auf einen traditionellen Markt in der chinesischen Millionenstadt Wuhan zurück führen, auf dem lebendige oder kurz vor dem Verkauf geschlachtete Tiere angeboten werden.

An einem solchen Ort könnte es zu einer Übertragung des Virus von einem Tier zu Menschen gekommen sein. Das Virus verbreitet sich rasend schnell in allen Ländern, wie Cartoonist Silvan Wegmann zeigt:



Chronologie der Ereignisse in der Schweiz:

- Am 24. Februar wird ein erster COVID-19-Fall im Tessin bestätigt.
- Nachdem die Weltgesundheitsorganisation WHO das Geschehen als weltweite Pandemie einstuft, werden am 13. März Veranstaltungen mit mehr als 100 Personen verboten und alle Schulen bis 19. April geschlossen. Auch die auf 8. Mai geplante Generalversammlung unserer Genossenschaft muss auf September verschoben werden.
- Und nur 3 Tage später erklärt der Bundesrat die «ausserordentliche Lage». Mit Ausnahme der Lebensmittelläden wird alles geschlossen: Läden, Restaurants, Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe.

## VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Mindestens bis 8. Juni gilt jetzt definitiv: Kein Händeschütteln mehr; 2 Meter Abstand zu seinen Mitmenschen halten. Wer sich in Gruppen von mehr als 5 Personen aufhält, kann gar gebüsst werden. Flieger sind keine mehr am Himmel zu sehen, die Landesgrenzen praktisch überall geschlossen.

- Bis jetzt sind die weltweiten Infektionszahlen auf 4,0 Millionen angestiegen, Todesfälle mussten bisher 285 000 verzeichnet werden. Die Zahlen in der Schweiz: 30 000 bestätigte Infektionen, 1 800 Todesfälle. Neben den gesundheitlichen Auswirkungen wird auch der wirtschaftliche Schaden enorm sein.

Die Entwicklung führt uns vor Augen, wie fragil unsere Systeme und unsere Welt letztlich doch sind. Wichtig ist meines Erachtens, dass wir Lehren aus der Pandemie ziehen. Es wird wohl nicht das letzte Virus sein, das die Menschheit beschäftigt. Und um den Bogen zur BAWO zu schliessen: Jetzt, wo wir zuhause bleiben müssen, wird ein Bauteil besonders wichtig, in welches wir über die letzten Jahre in vielen Siedlungen viel investiert haben: der Balkon! Geniessen Sie ihn und bleiben Sie gesund!



*Daniel Trochsler*  
Präsident des Vorstandes

# EINLADUNG ZUR GV

Sehr geehrte Genossenschafterin, Sehr geehrter Genossenschafter

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der

## **92. ordentlichen Generalversammlung**

*Ort:* Presswerk Gastronomie & Eventhalle, Hamelstrasse 15, 9320 Arbon

*Datum:* Freitag, 4. September 2020

*Zeit:* 18.30 Uhr; ca. 30-minütige Führung Saurer Museum DEPOT (gleiche Adresse)  
19.30 Uhr; Beginn Generalversammlung, im Anschluss Einladung zum Nachtessen

- Traktanden*
1. Begrüssung
  2. Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers
  3. Protokoll der 91. Generalversammlung vom 26. April 2019  
*Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 91. GV zu genehmigen.*
  4. Jahresbericht des Vorstands  
*Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2019 zu genehmigen.*
  5. Jahresrechnung 2019
  6. Bericht der Revisionsstelle  
*Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2019 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, Manuela Bruderer, Danilo Coka und Peter Koller für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren wieder zu wählen.
    - 7.2 Vorstand, Neuwahlen  
*Der Vorstand beantragt,*
      - a) Ivka Blazevic, Siedlungsverantwortliche Rappenstein,
      - b) Vesna Antesevic, Siedlungsverantwortliche Sömmerli 2,
      - c) Josef Fässler, Siedlungsverantwortlicher Sömmerli 3,*für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren neu zu wählen.*
    - 7.3 Externe Revisionsstelle  
*Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstelle die Ad Optima Treuhand AG, St.Gallen, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.*
    - 7.4 Interne Revisionsstelle, Erneuerungswahlen  
*Der Vorstand beantragt, André Lindner und Christoph Rechsteiner für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.*
  8. Baukredit «BAWO Ost» (s. Bericht des Vorstands, Kap. 3.2.3.2)  
*Der Vorstand beantragt Ihnen, dem Baukredit zuzustimmen.*
  9. Anträge  
*Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.*
  10. Allgemeine Umfrage  
*Rednerinnen und Redner geben ihre Voten bitte am Mikrofon ab.*

## EINLADUNG ZUR GV

**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 91. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

## **Protokoll der 91.ordentlichen Generalversammlung vom 26.April 2019, 18.00 Uhr, in der Evangelischen Kirche Grossacker, St.Gallen**

### **Begrüssung**

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschaftler/innen zur 91.Generalversammlung der BAWO. Die BAWO feiert dieses Jahr ihren 90.Geburtstag.

Gemäss den Präsenzlisten sind 184 stimmberechtigte Genossenschaftler/innen anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 93 Stimmen.

Als Gäste werden Herr Sandro D'Antuono, Vertreter der externen Revisionsstelle, Herr Jacques-Michel Conrad, Geschäftsführer Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Ostschweiz der gemeinnützigen Wohnbauträger, und Herr Felix Cristiano von der V-Zug willkommen geheissen.

Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht.

Herr Conrad gibt in einem amüsanten Vortrag einen Überblick über die Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz. Der Regionalverband sei in 6 Kantonen aktiv. Ihm seien insgesamt 145 Genossenschaften angeschlossen, welche über 9000 Wohnungen verfügten. Die BAWO sei dabei die grösste Genossenschaft und damit die Nummer 1. Die BAWO sei gut aufgestellt und diene in ihrem Tun als Vorbild für andere Genossenschaften. Auch im Namen des Verbandspräsidenten Thomas Zogg gratuliert Herr Conrad der BAWO zum runden Geburtstag.

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

Es werden folgende Stimmzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Herr Martin Jäger  
Herr Peter Podner

Als Protokollführer wird Daniel Täschler vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

### **Protokoll der 90.Generalversammlung vom 4.Mai 2018**

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 90.GV zu genehmigen.

Es werden keine Anmerkungen zum Protokoll der 90.GV gemacht. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

Ein herzlicher Dank wird dem Verfasser Daniel Täschler ausgesprochen.

### **Jahresbericht des Vorstands**

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2018 zu genehmigen.

Daniel Trochsler gibt mündliche Erläuterungen zum Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2018 ab, unterlegt mit Leinwand-Projektionen. Insbesondere geht er auf die folgenden Schwerpunkte ein:

Die BAWO wurde am 13.September 1929 von Exponenten des Mietvereins der Stadt St.Gallen als Mietergenossenschaft St.Gallen gegründet. Im Jahr 1935 wurde sie in die heutige «Bau- und Wohn-genossenschaft St.Gallen» umfirmiert. Erst 1936 konnte die erste Liegenschaft Bruggwald 20–22 erworben werden. Das erste eigene Bauprojekt «Sömmerli» wurde 1945 in Angriff genommen. In den Jahren 1945–1972 war die BAWO dank Anstieg der Bevölkerungszahlen und Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus durch die öffentliche Hand sehr aktiv und baute die Siedlungen Birnbäumen, BAWO-Ost, Domänen, Bruggwald, Fuchshalde, Hinterberg, Rappenstein und Sömmerli 2 + 3. Die BAWO verfügte dann über insgesamt 400 Wohnungen. Von 1972–2010 gönnte sich die BAWO eine



# PROTOKOLL DER 91. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Verschonungspause, respektive es wurden Renovierungen durchgeführt. 2011 erfolgte der Ersatz-Neubau «Sömmerli I». Aktuell besteht die BAWO aus 478 Genossenschaftsmitgliedern und besitzt insgesamt 434 Wohnungen und 283 Garagen/Räume. Der amtliche Verkehrswert der Gebäude beläuft sich auf CHF 77,2 Mio., sie sind mit Hypotheken von CHF 43,1 Mio. und Darlehen der GenossenschaftlerInnen von CHF 3,9 Mio. belehnt. Die Belastung in Prozent der amtlichen Schätzung beträgt demzufolge 61 %.

## 2. Laufende Projekte:

- Rappenstein 1 + 2: Erneuerung Gebäudehüllen, Balkone und Wärmeversorgung
- Fuchshalde: Sanierung Aussenhülle und neue Velounterstände

Rappenstein: Die Investitionssumme für die Erneuerung der Gebäudehülle und der Balkone (99 Wohnungen) beläuft sich auf rund CHF 13 Mio. Die Sanierungsarbeiten werden mit Ausnahme der Umgebungsarbeiten Ende 2019 abgeschlossen.

Fuchshalde: Hier darf mit dem Projektabschluss auf Ende Jahr gerechnet werden. Investitionssumme total rund CHF 2,7 Mio. (4 MFH mit 40 Wohnungen).

## 3. Projekte in Planung

- BAWO-Ost: Ersatzneubau Lukasstrasse 52–54 alters- und behindertengerechte Wohnungen geplant. Diverse Vorarbeiten, insbesondere wegen Verlegung des unterirdischen Bachs erforderlich.
- Hinterberg: Ersatz Küchen und Sanierung Aussenhülle und Balkone, geplante Ausführung in den nächsten zwei bis vier Jahren

Die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler genehmigen den Jahresbericht ohne Gegenstimme. Martin Hersche dankt dem Präsidenten und dem Vorstand für Bericht und Zusammenarbeit.

## Jahresrechnung 2018

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

### Bilanz – Mittelflussrechnung

Die Buchhaltung ist das finanzielle Geschichtsbuch der Unternehmung. Einige Punkte sind bereits in der Jahresrechnung aufgeführt. Es ist recht schnell erkennbar, dass sich die Verschiebung von flüssigem Geld hin zu «Betongeld» im Geschäftsjahr 2018 fortgesetzt hat. Die BAWO hat mehrere Projekte gestartet. Abgeschlossen wurde hingegen nur eines. In der Bilanz ist diese Veränderung sehr gut im Baukonto Rappenstein 1 + 2 zu sehen.

Die eigenen Mittel wurden aufgebraucht, d.h. die BAWO musste neue Hypotheken aufnehmen. Wie aus der Mittelflussrechnung auf Seite 36 des Jahresberichts zu entnehmen ist, waren dies CHF 7,5 Mio.

### Darlehenskasse

Die Darlehenskasse-Guthaben sind im letzten Jahr lediglich um CHF 0,20 Mio. zurückgegangen. Eine gewisse Stabilisierung ist erkennbar. Der Kassier freut sich über Einlagen der GenossenschaftlerInnen in die Darlehenskasse.

### Erfolgsrechnung 2018

Die Ausgaben der BAWO hielten sich im budgetierten Rahmen.

Die Mietzinseinnahmen lagen leicht über Budget, da nur wenige Leerstände zu verzeichnen waren. Die Jahresrechnung 2018 schliesst mit einem leichten Plus von CHF 7702.61 ab.

### Budget 2019

Das Budget wurde den finanziellen Möglichkeiten angepasst. Der Vorstand erwartet eine ausgeglichene Rechnung für das Geschäftsjahr 2019.

# PROTOKOLL DER 91. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Martin Hersche bedankt sich beim Präsidenten Daniel Trochsler, seiner Frau Tamara und den Mitarbeitenden von KMU Finanz für die Erledigung von administrativen und buchhalterischen Arbeiten im Auftrag der BAWO.

## **Bericht der Revisionsstelle**

Daniel Trochsler begrüsst Herrn Sandro D'Antuono als Vertreter der externen Revisionsstelle Ad Optima Treuhand AG, St.Gallen, der kurz über seine Tätigkeiten informiert und den Revisionsbericht verliest.

Die Revisionsstelle beantragt,

- die Jahresrechnung 2018 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 Ad Optima Treuhand AG, St.Gallen, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.

Die Ad Optima Treuhand AG, St.Gallen, wird ohne Gegenstimme als externe Revisionsstelle gewählt

### *Interne Revisionsstelle, Erneuerungswahl*

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

Diesem Antrag wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

## **Anträge**

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

## **Allgemeine Umfrage**

Daniel Trochsler bedankt sich bei Herrn Felix Cristiano, V-Zug, für den finanziellen Beitrag an die Kosten der diesjährigen GV.

Ein weiterer Dank geht an das Ristorante Terronia für die Bewirtung sowie an Herrn Peter Niesel, Mesmer, und sein Helferteam.

90 Jahre müssen etwas gefeiert werden. Daher geht es im Anschluss an den offiziellen GV-Teil per Stadtbusse zur Vorstellung des Zirkus Knie auf dem Spelterini-Platz.

Schluss der Sitzung: 18.45 Uhr

Protokoll: Daniel Täschler  
Präsident: Daniel Trochsler

3.Mai 2019

# BERICHT DES VORSTANDES

## I. Organisation

### I.1 Vorstand

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

Die 9 Mitglieder des Vorstands behandelten Geschäfte an 8 ordentlichen Sitzungen. Die Traktandenliste ist jeweils nach einem vorgegebenen Raster strukturiert: Neben dem Austausch von Informationen aus den Siedlungen werden Themen wie Mietwesen, Finanzen sowie laufende und geplante Projekte behandelt. Grössere Bauvorhaben werden zusätzlich von speziell gebildeten Projektteams begleitet. Diese sind in der Regel zusammengesetzt aus Präsident, Kassier, Siedlungsverantwortlichem und bei Bedarf externen Spezialisten.

Anfangs November wurden wir von unserem Vorstandskollegen, Peter Koller, und seiner Frau Nelly mit Kaffee und Gipfeli zum jährlichen Vorstandsausflug begrüsst. Wir sahen nicht nur Peter's Arbeitsplatz am Kantonsgericht St.Gallen, sondern durften auch einen Blick ins Zimmer der St.Galler Regierung werfen:

Der Vorstand plant an der Lukas-/Harzbüchelstrasse in St.Gallen den Bau von Alterswohnungen. Am Abend ging es deshalb weiter nach Speicher AR. In der Seniorenresidenz «Hof Speicher» durften wir ein Konzept kennen lernen, das verschiedene Lebensabschnitte vereint: von den Alterswohnungen über das Pflegezentrum bis hin zum ausgezeichneten Restaurant, wo sich Bewohnerinnen und Bewohner mit externen Gästen treffen.



Vielen Dank an Nelly und Peter Koller für die Organisation dieses abwechslungsreichen Anlasses!

### **1.2 Mitgliedschaft bei «wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger»**

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger. Mehr als 1200 Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger mit insgesamt 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 rund 160 Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern mit 8'700 Wohnungen in der Ostschweiz (SG, TG, AR, AI, GL, GR).

### **1.3 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 Beschlüssen 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.



Im Jahr 2018 ist ein weiteres Mehrfamilienhaus in Wattwil hinzugekommen, und auch im Jahr 2019 konnten zwei kleinere Liegenschaften in der Stadt St.Gallen (Lindenstrasse 27/Glaserstrasse 3a) 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.

### **1.4 Interne und externe Revision**

Die Revision des jeweiligen Geschäftsjahres wird im Rahmen des seit 1. Januar 2008 geltenden Revisionsaufsichtsgesetzes durchgeführt. Die externe Revisionsstelle prüft dabei die Jahresrechnung nach Art. 727a OR; Aufgaben und Verantwortung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Obwohl von Gesetzes wegen nicht vorgeschrieben, sehen die BAWO-Statuten zusätzlich eine interne Revisionsstelle vor. Sie fokussiert auf die Überwachung unserer internen Strukturen und Prozesse, nimmt an den Vorstandssitzungen mit beratender Stimme teil und arbeitet an wichtigen Projekten des Vorstands mit.

Die beiden Revisoren seit 2004 respektive 2018, André Lindner, tätig als Director Production bei Leica Geosystems, sowie Christoph Rechsteiner, gelernter Hochbauzeichner und Partner bei Schraner Architekten Speicher, üben ihre Funktion mit breitem Wissen und Engagement aus.

### **1.5 Verwaltung**

Nach einer langen Phase der Kontinuität – selbst das amtsjüngste Vorstandsmitglied verfügt bereits über 7 Jahre Erfahrung – müssen wir auf die kommende Generalversammlung hin drei altersbedingte Demissionen entgegen nehmen:

*Helen Germann* ist seit 2008 Mitglied des BAWO-Vorstands und seit 2007 Siedlungsverantwortliche Rappenstein – mit 99 Wohnungen unsere grösste Siedlung. Wohl schon von ihrem Mann Karl, langjähriger interner BAWO-Revisor, mit Informationen versorgt und gut eingeführt durch Edith und Franz Meli, die Vorgänger im Amt, hat Helen die nicht immer einfachen Aufgaben von Beginn weg vorbildlich ausgeübt. Besonders herausfordernd und zeitintensiv war die Begleitung der Gebäudesanierung während der letzten gut 3 Jahre. Nach erfolgreichem Projektabschluss hat Helen mehr Zeit für Familie, Reisen und anderes verdient. Herzlichen Dank für die sehr geschätzte (Zusammen-)Arbeit!

Bereits seit 1992 ist *Hermann Bösch* Vorstandsmitglied der BAWO. Mit seinem profunden Wissen zu handwerklichen Themen war er immer ein geschätzter Ansprechpartner an den Vorstandssitzungen. Unser Hochhaus an der Zwysigstrasse 24 zeigt sich immer in perfektem Zustand – ein Verdienst von Hermann, aber natürlich auch seiner Frau Christa. Überdies haben die Beiden Bauprojekte begleitet, unzählige Hausfeste organisiert, Botengänge erledigt und Generalversammlungen mitorganisiert. Vielen Dank für alles!

Auf 1. Februar 2020 ist ein Wechsel in der Siedlungsverantwortung BAWO Ost erfolgt: *Josef Sutter*,

hat sein Amt an Markus Goldiger weiter gegeben. Dies nach sage und schreibe 20 Jahren, viele davon auch als Vorstandsmitglied. In seine Zeit fiel unter anderem die Aussensanierung der Gebäude mit Balkonverlängerung. Dank seines Appenzeller Charmes löste Sepp alle Aufgaben stets elegant und kompetent. Vegöltsgott, Sepp!

#### **1.5.1 neue Vorstandsmitglieder und Siedlungsverantwortliche**

Wir sind glücklich, dass wir Ihnen für alle Funktionen kompetente Nachfolgerinnen und Nachfolger vorstellen dürfen:

*Neues Vorstandsmitglied und Siedlungsverantwortliche Rappenstein*

*Ivka Blazevic*, Rappenstein 36, wohnt seit 2012 bei der BAWO. Beruflich war die 36-jährige über 16 Jahre bei Storz Endoskop Productions, Widnau, als technische Mitarbeiterin tätig. Mittlerweile verheiratet und Mutter zweier Kinder (Jg. 2015 + 2018) widmet sie sich seit 2017 ihrer Familie.

*Neues Vorstandsmitglied und Siedlungsverantwortlicher Sömmmerli 3*

*Josef Fässler*, Zwysigstrasse 24, ist im Jahr 2017 zur BAWO umgezogen. Seine Mutter wohnt bereits seit 2004 im selben Haus. Josef Fässler, Jahrgang 1953, war als Automechanikermeister, Verkehrsexperte und Fahrlehrer tätig. Nun geniesst er die Zeit in der Natur mit Velofahren und Sport und engagiert sich als Tixi-Taxi-Fahrer.

*Neuer Siedlungsverantwortlicher BAWO Ost*

*Markus Goldiger* ist 1955 geboren. Er wohnt seit dem Jahr 2003 zusammen mit seiner Frau Sandra an der Kesselhaldenstrasse 7. Beruflich war Markus Goldiger 40 Jahre bei der Stadtpolizei St.Gallen tätig, die letzten 10 Jahre als Offizier, bevor er am 1. September 2018 in Pension ging.

*Siedlungsverantwortliche Sömmerli 2 und neues Vorstandsmitglied*

Vesna Antesevic ist seit fünf Jahren zusammen mit ihrem Mann Robert und dem kleinen Sohn David an der Lilienstrasse 53 zuhause. Beruflich ist sie seit Ende 2012 als Sachbearbeiterin beim Amt für Handelsregister und Notariate in St.Gallen tätig. Und bereits seit 1. September 2018 hat Vesna Antesevic die Verantwortung für unsere Siedlung Sömmerli 2 inne. Eine gute Basis, um jetzt auch im Vorstand auf strategischer Ebene mitzuwirken.

Ein herzliches Dankeschön an alle Personen, die sich für die BAWO engagieren!

### 1.6 Mitglieder

In der Zeit vom 1.1.19 bis 31.12.19 mussten wir vom Hinschied folgender Genossenschafts-Mitglieder Kenntnis nehmen:

Irma Arta-Nigg, Fuchsenhalde

Tony Ledergerber, Domänen

Per 31.12.19 waren 467 (Ende 2018: 478) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme um 11 Personen (2018: +15).

## 2. Kommunikation

Wohnen bei der BAWO heisst auch, für einander da zu sein, gemeinsam etwas zu unternehmen oder gemütlich zusammen zu sitzen – getreu unserem Leitspruch «BAWO – gemeinsam leben, individuell wohnen». Auch letztes Jahr wurde gemeinsam im



Garten gearbeitet, grilliert oder Advent gefeiert. Den Organisierenden wie auch den Teilnehmenden herzlichen Dank!

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

Die Sanierung unserer grössten Siedlung Rappenstein trug dazu bei, dass wir im Jahr 2018 mit 66 Wohnungswechseln seit Beginn unserer Aufzeichnungen vor 13 Jahren einen Höchstwert zu verzeichnen hatten. Im letzten Jahr hat sich diese Zahl wieder markant auf einen Wert von 38 reduziert. Bei einem Bestand von 433 Wohneinheiten entspricht dies einer Mutationsquote von 8,8% (2018: 15,2%).

### 3.2 Bauwesen

Lust auf Veränderung in Ihrer Wohnung? Beantragen Sie bei der Verwaltung eine Renovation (z.B.

Malerarbeiten) u/o Investition (z.B. Geschirrspüler). 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.

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 Fuchsenhalde – Sanierung Aussenhülle

Bereits Ende 2018 konnte die Renovation der Häuser Fuchsenstrasse 20–24 abgeschlossen werden, ein Jahr später nun auch die Liegenschaften Fuchsenstrasse 18 und Ittisstrasse 3 + 5. Die Arbeiten im Detail:

- Ersatz der Eternitverkleidung aus dem Jahr 1978 durch eine neue Kompaktfassade (16 cm Wärmedämmung + 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



Fuchsenhalde 20–24 vorher.



Fuchsenhalde 20–24 nachher.

Die Baukosten betragen für die	
Liegenschaft Fuchsenstr.20/22/24	CHF 1 294 798.–
Liegenschaft Fuchsenstr.18	CHF 463 600.–
Liegenschaft Ittisstr.3	CHF 428 000.–
Liegenschaft Ittisstr.5	CHF 432 000.–
Total	CHF 2 618 398.–

Der Mehrwert führte gemäss Mietrecht zu monatlichen Mietzinsaufschlägen zwischen CHF 110.– und CHF 160.– für die total vierzig 3-, 4-, und 5-Zimmer-Wohnungen.

Hervorzuheben bei diesem gelungenen Projekt sind unsererseits zwei Punkte:

1. Das zusammen mit Farbarchitekten erstellte Konzept: Jedes Haus trägt eine individuelle Farbe und dennoch gehören sie zusammen.

Getreu dem BAWO-Motto: «Gemeinsam leben – individuell wohnen».

- Der auf 1. März 2020 eingeführte sogenannte «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» (ZEV) im Sinne von Art. 17 Abs. 2 des Energiegesetzes (EnG): Ziel ist es dabei, dass die Mieterschaft den von ihrer hauseigenen Photovoltaik-Anlage produzierten Strom so weit möglich direkt nutzen. Unterkapazitäten werden weiterhin von den St. Galler Stadtwerken sgsw bezogen, Überkapazitäten in deren öffentliches Netz eingespielen. Der individuelle Stromverbrauch der einzelnen Mietparteien wird mit Smart Meters gemessen und nach Anteil von Solar- und Netzstrom ausgewiesen, inklusive Aufschlüsselung des Netzstroms in Hoch- und Niedertarif. Die Mieterschaft profitiert dabei von einem um 1

Rappen tieferen Stromtarif als die sgsw sonst verrechnen.

### Übersicht PV-Anlage Fuchsenhalde

	Anzahl Module	Leistung kWp	Jahresertrag kWh
Fuchsenstrasse 18	72	21.24	18 266
Fuchsenstrasse 20/22/24	188	55.46	47 696
Itlisstrasse 3	57	16.82	14 461
Itlisstrasse 5	57	16.82	1 446
<i>Total</i>	374	110	94 884
Abdeckung Wohnungen	à 2500 kWh		38



Fuchsenhalde 18 vorher.



Fuchsenhalde 18 nachher.





### 3.2.2 Renovierungen/Sanierungen – laufende Projekte

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

Im Sommer 2017 gestartet, befindet sich die Aussenanierung unserer grössten Siedlung mit sechs Mehrfamilienhäusern und total 99 Wohnungen in der Schlussphase. Folgende Arbeiten wurden ausgeführt:

- 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



Haus Rappenstein 49 mit Naturschiefer-Fassade, neuen Fenstern und Balkonen

Im Frühling 2020 folgen die letzten Umgebungsarbeiten. Dabei wird Wert auf eine naturnahe Gestaltung zur Förderung der Biodiversität.

Kein Lebewesen lebt isoliert. Alles ist voneinander abhängig und verbunden. Ohne die unzähligen



*naturnahe Gartengestaltung-Biodiversität (Quelle: SRF)*

Tier- und Pflanzenarten könnten wir gar nicht leben. Doch rund 40% der 30 000 Tier- und 19 000 Pflanzenarten in der Schweiz stehen auf der Roten Liste der bedrohten Arten! Mit der Gestaltung naturnaher Umgebungsflächen möchten wir dem entgegen wirken durch

- Pflanzung einheimischer Sträucher und Stauden zur Schaffung von Nahrung und besseren Lebensräumen für Tiere;



*Rappenstein naturnahe Gartengestaltung*

- Anlegen von Blumenwiesen, nicht nur schön für den Betrachter, sondern gut für die Insekten;
- Bilden von Ast- und Steinhaufen, Anlegen von Trockenmauern als Unterschlupf für Eidechsen, Kröten, Molche und Insekten.

Bereits seit einigen Monaten wird auf den Dächern der Siedlung mit 884 Solarmodulen Strom produziert; auf 1. April 2020 erfolgt wie in der Siedlung Fuchshalde der «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» (s/hierzu auch Kap. 3.2.1.1). Die Zahlen der Anlage sind für unsere Verhältnisse eindrücklich. Der Jahresertrag deckt den durchschnittlichen Bedarf von 93 Wohneinheiten ab.

### Übersicht PV-Anlage Rappenstein

	Anzahl Module	Modul- grösse Wp	Leistung kWp	Jahresertrag kWh
34/36/38	174	305	53.07	45 640
40/42/44	190	305	57.95	49 837
41/43	123	315	38.75	33 321
45/47	123	315	38.75	33 321
46/48/50	198	295	58.41	50 233
49	76	305	23.18	19 935
<i>Total</i>	<i>884</i>		<i>270</i>	<i>232 286</i>

Abdeckung Wohnungen                      à 2500 kWh                      93

Die in die Jahre gekommenen Ölheizungen bleiben noch in Betrieb bis zum voraussichtlichen Anschluss der Gebäude an das zu erstellende Fernwärmenetz



Rappenstein-PV Anlage

der St.Galler Stadtwerke im Jahr 2022. Bereits auf Ende 2018 wurde jedoch zwischen der BAWO und den St.Galler Stadtwerken ein Vertrag für einen vorgezogenen Fernwärmeanschluss geschlossen. Damit übernimmt die Stadt St.Gallen den Betrieb der beiden bestehenden Heizanlagen. Dagegen bezahlt die BAWO bereits jetzt den Fernwärmetarif für die bezogene Energie, zuzüglich 5 Prozent für Betrieb und Unterhalt der Anlagen.

### 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 und Sanierung Aussenhülle und Balkone

Im Jahr 2019 wurde zusätzlich zur bereits vorliegenden Liegenschaftsanalyse der Renespa AG ein Angebot bei der Generalunternehmung Methabau AG, Amriswil, eingeholt. Die Renespa AG kam seinerzeit auf eine Kostenschätzung von rund CHF 7 Mio. für die Aussensanierung (komplette Gebäudehülle, Balkone) und rund CHF 2 Mio. für die Innenarbeiten (neue Küche, zentrale Warmwasserversorgung). Das



Angebot der Methabau geht baulich einen Schritt weiter und beinhaltet zusätzlich die Aufstockung der bestehenden Gebäude um 12 Wohnungen und den Einbau einer Tiefgarage, also im Detail die folgenden Massnahmen:

1. Ersatz Kompaktfassade, Fenster (Kunststoff) und Sonnenschutz (manueller Kurbelantrieb)
2. Erneuerung Flachdächer mit extensiver Begrünung (inkl. Garagen und Gewerbetrakt Hinterberg 19)
3. Ersatz der Hauseingangstüren, Vordächer, Briefkastenanlagen sowie Sonnerie-/Gegensprechanlage
4. Abbruch Brüstung zwischen Wohnzimmer und Balkon und Ersatz durch grossflächige Hebe-/Schiebetüren
5. Ersatz/Vergrösserung Balkone mit Beleuchtung
6. Ersatz aller Küchen durch hochwertige, kunstharzbeschichtete Küchenmöbel, inkl. der üblichen Apparate (Induktion-Kochfeld, Backofen, evtl. Steamer, Kühlschrank mit Gefrierfach, Abfallsystem)
7. Ersatz der Elektroboiler in den Küchen durch zentrale Warmwasseraufbereitungen in den Kellern
8. Ersatz aller Garagentore durch neue Kipp-Tore mit Funkfernbedienung
9. Erschliessung aller Wohnungsgeschosse mit Liftanlagen. Dazu werden die bestehenden, ausserhalb der Wohnungen liegenden Abstellräume rückgebaut. Diese können mehrheitlich durch zusätzliche Einstellräume in den Untergeschossen ersetzt werden.
10. Aufstockung der 3 bestehenden Gebäude mit je einem zusätzlichen Wohngeschoss à ca. 4 Wohnungen
11. Erstellung Tiefgarage mit 18 Autoeinstellplätzen und Velobereich zwischen den Häusern 25–27 und 67–69 (dagegen Abbruch von 1–2 Einzelgaragen wegen erforderlicher Tiefgaragenzufahrt)
12. Dämmung aller Kellerdecken unter beheiztem Wohnraum

13. Behebung Sicherheitsmängel hinsichtlich Brandschutz

14. Individuelle Anpassungsarbeiten

### Mit welchen Kosten ist zu rechnen?

Diese sind für die gesamte Siedlung Hinterberg (48 Wohnungen) mit einer Genauigkeit von +/-15% wie folgt veranschlagt:

Sanierung/Renovation bestehende Gebäude/Wohnungen	CHF 9 500 000.–
Aufstockung der drei MFH um ein Geschoss mit je 4 Wohnungen	CHF 3 445 000.–
Bau Tiefgarage zwischen 25/27 und 67/69	CHF 1 400 000.–
<i>Total Kosten</i> (Genauigkeit +/-15%)	<i>CHF 14 345 000.–</i>

Auf heutiger Basis wäre je nach Wohnfläche mit Mietzinsanpassungen (nach Mietrecht) respektive Nettomieten wie folgt zu rechnen:

<i>Bestehende Wohnungen</i>	<i>Mietzinsaufschlag pro Monat</i>
3-Zimmer-Wohnung	ca. + CHF 450.–
4-Zimmer-Wohnung	ca. + CHF 550.–
5-Zimmer-Wohnung	ca. + CHF 650.–
 <i>Neue Wohnungen</i>	 <i>Nettomietzins pro Monat</i>
3-Zimmer-Whg. Attika	ca. CHF 1350.–
4-Zimmer-Whg. Attika	ca. CHF 1580.–
5-Zimmer-Whg. Attika	ca. CHF 1800.–
Tiefgaragenplatz	ca. CHF 150.–

Anfangs 2020 wurde die Bewohnerschaft mit diesen Informationen bedient und gebeten, sich mittels Fragebogen zum Projekt zu äussern. Der Rücklauf war mit 41 von 48 verteilten Formularen (= 85%) erfreulich hoch.

Zusammengefasst darf gesagt werden, dass etwas mehr als 60% der Bewohnerschaft eine Renovation wünscht. Der Anbau von Liftanlagen und die Aufstockung der bestehenden Gebäude stossen

hingegen auf wenig Interesse (29% respektive 25% Ja-Stimmen).

Der Vorstand hat an seiner letzten Sitzung die Ergebnisse intensiv diskutiert. Die Zustimmung zum Projekt ist im Vergleich zu Projekten in anderen BAWO-Siedlungen eher tief. Zu denken geben dem Vorstand auch die negativen Erwähnungen zum Thema Schall: Eine gute Geräuschisolation zwischen den Wohnungen ist Voraussetzung, um eine gute Vermietbarkeit auch auf mittlerem Preisniveau halten zu können. Es wurde daher entschieden, zwei weitere Sanierungsmöglichkeiten vertiefter zu prüfen:

1. «einfache Sanierung» mit neuen Küchen, Balkonen, Fenstern und Dächern sowie Fassadenausbesserungen
2. Abbruch der bestehenden Gebäude (möglichst etappenweise) und Neubau von Tiefgarage und Mehrfamilienhäusern mit zeitgemäsem Wohnkomfort

Von der zeitlichen Dimension her schätzen wir, dass eine Sanierung frühestens im Herbst 2021 und ein Abbruch und Neubau nicht vor dem Jahr 2024 erfolgen könnte.

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

Nach über 6 Jahren der Abklärungen und Verhandlungen freut es den Vorstand ganz besonders, der kommenden Generalversammlung einen Baukredit zur Realisierung eines Ersatz-Neubaus beantragen zu dürfen:

Was

Mehrfamilienhaus (Kubatur SIA 116: 13 833 m<sup>3</sup>) mit

- 18 alters- und behindertengerechten Wohnungen (7x2-Zimmer-Whg./5x3-Zimmer-Whg./6x4-Zimmer-Whg.)
- Mehrzweckraum
- Gästezimmer
- Cafeteria und Gewerberaum im Erdgeschoss
- Tiefgarage mit 52 Parkplätzen

Dagegen Abbruch MFH Lukasstrasse 52–54 aus dem Jahr 1948 mit 4 Wohnungen (derzeit 3 bewohnt).

Wo

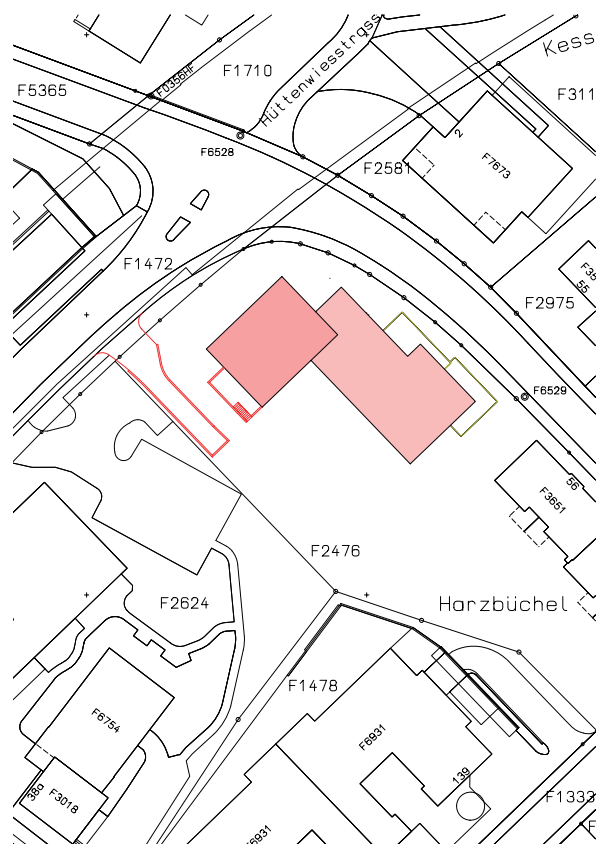
auf unserer Parzelle Nr.F2476, Lukas-/Harzbüchelstrasse, St.Gallen

Kostenschätzung

CHF 9 173 500.– (inkl. 7,7% MWSt) für das Gebäude inkl.Tiefgarage (Genauigkeit +/-20%)

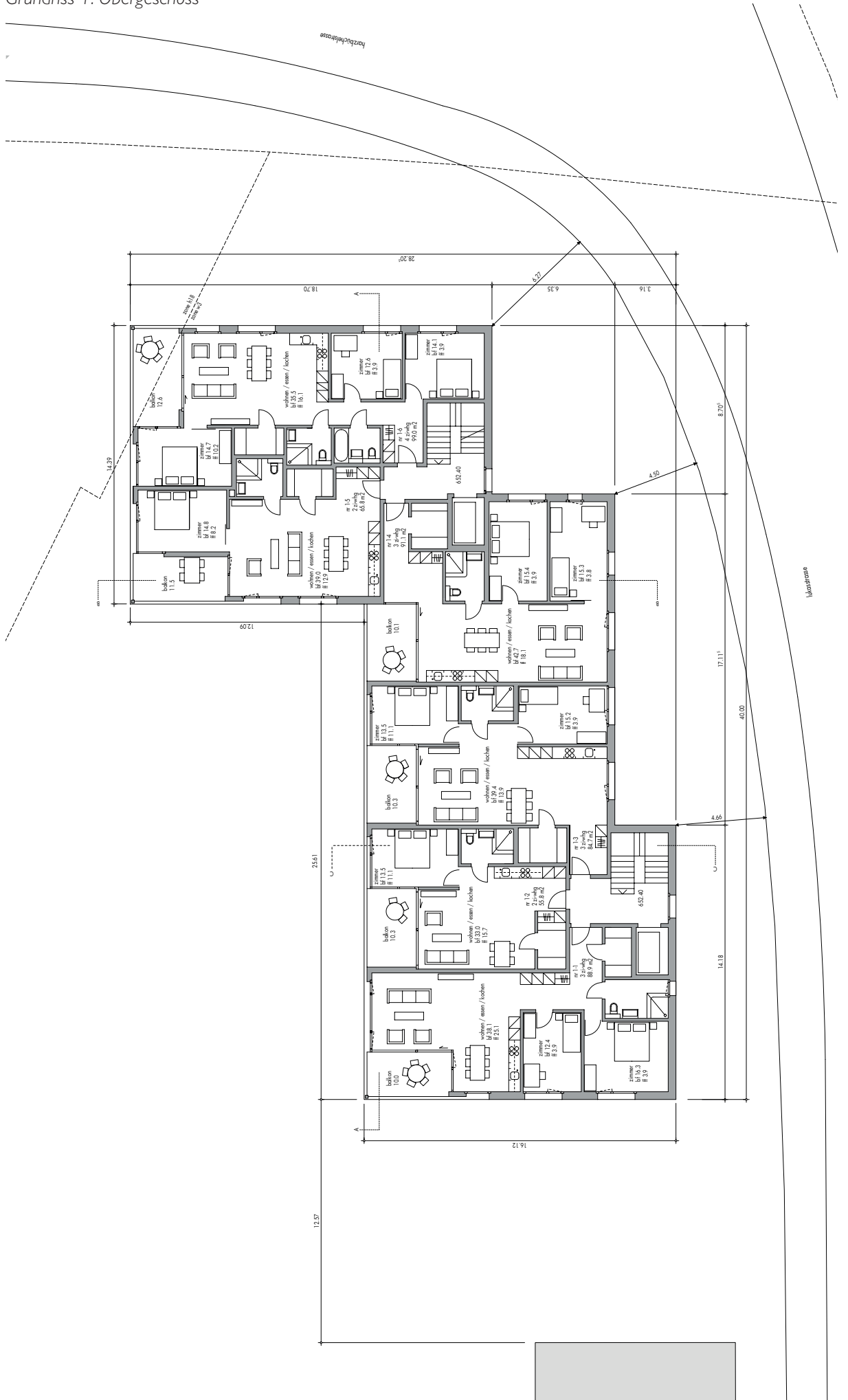
Architektur

Prim Architektur,Tigerbergstrasse 5, 9000 St.Gallen

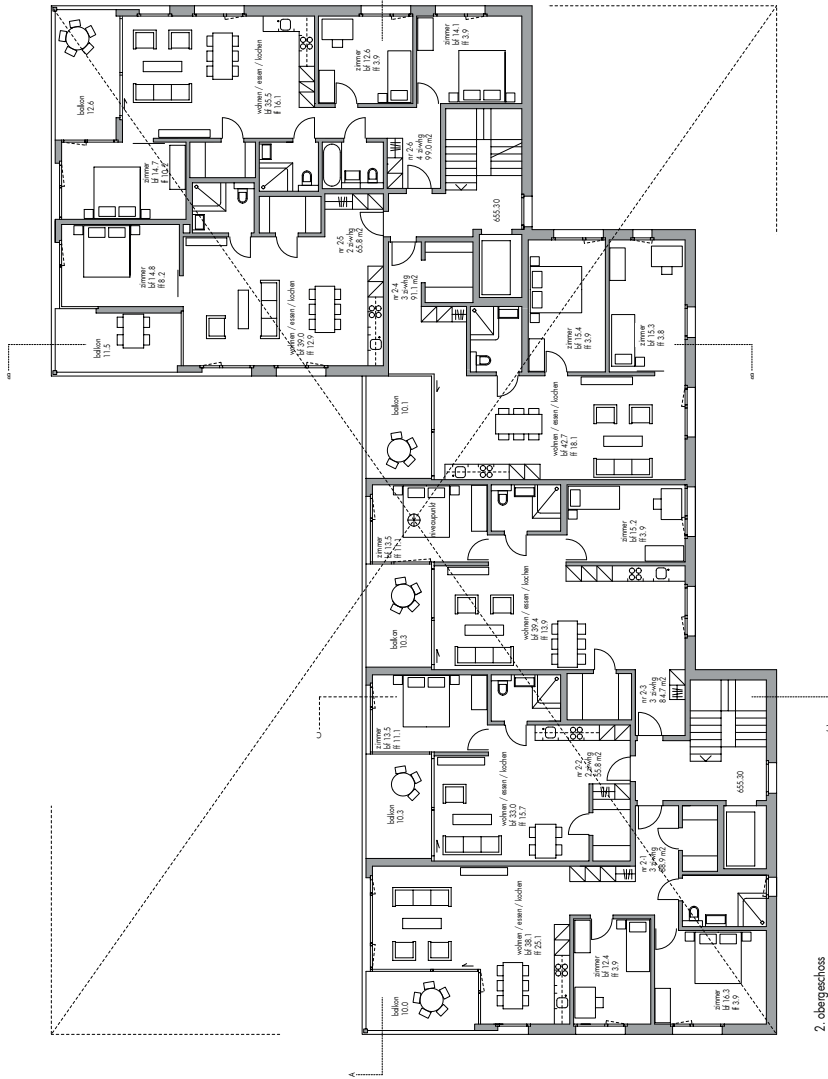




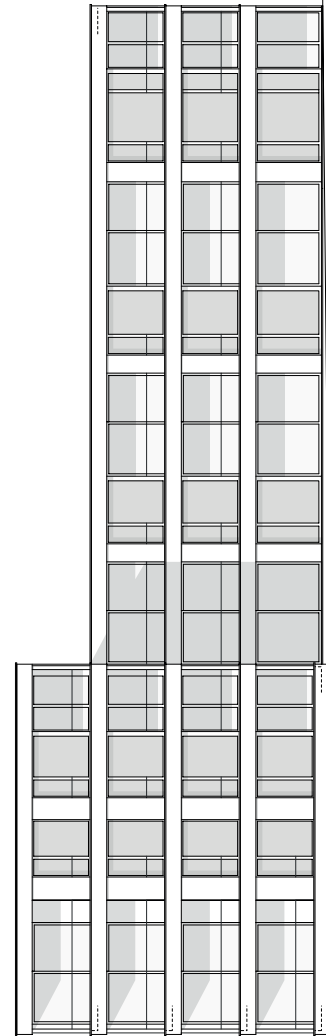
Grundriss I. Obergeschoss



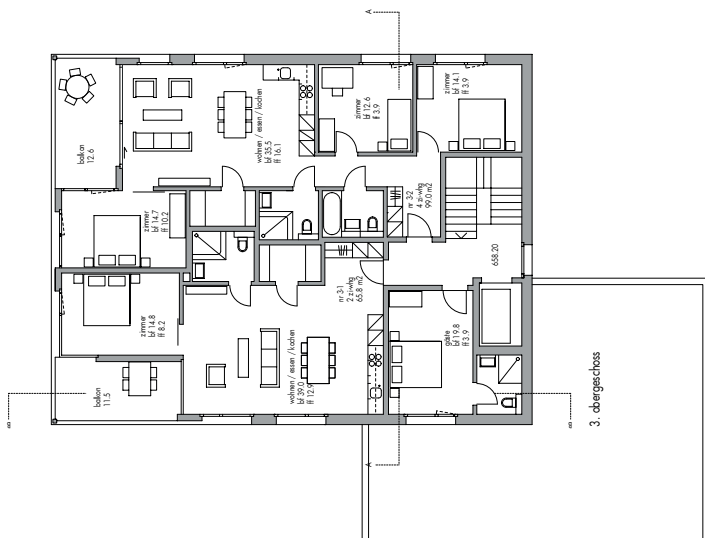
Grundriss 2./3. OG und Ansicht Südost



2. oberegeschoss



fassade südost



3. oberegeschoss

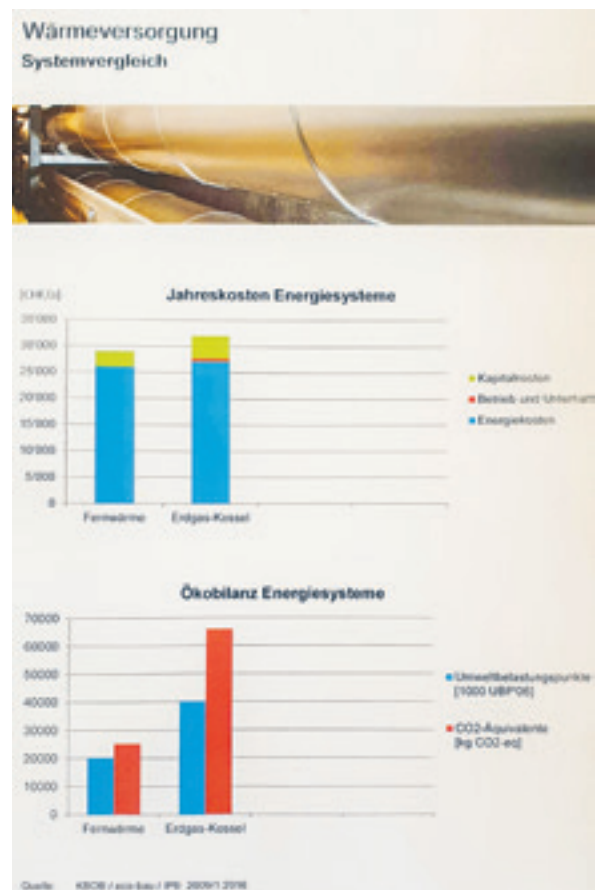
Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, das Projekt zu realisieren und dem Baukredit über CHF 9,2 Mio. (Kostengenauigkeit +/-20%) zuzustimmen. Gründe dafür sind:

- Beitrag zu unserem Genossenschaftszweck (Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können, Statuten Art.3, Abs.2, lit. d)
- Erweiterung unseres Angebots an alters- und behindertengerechten Wohnungen um 18 auf 38 Wohnungen (von total 450)
- Erweiterung unseres Angebots an Wohnungen, die den aktuellen Grössen- und Ausstattungsbedürfnissen entsprechen
- Lösung des Parkierproblems in der Siedlung (bis jetzt 4 Parkplätze für 29 Wohnungen)
- Finanzierung ist sichergestellt dank eigenem Land und Kreditfähigkeit der BAWO

### 3.2.3.3 Domänen – Ersatz Ölheizung

Unsere beiden MFH Domänen 5+7 mit total 28 Wohnungen befinden sich in einem Gebiet, in welchem die St.Galler Stadtwerke sgsw die Fernwärmeversorgung ausbauen. Wenn alles klappt, haben wir die Möglichkeit, unsere in die Jahre gekommene Ölheizung bereits ab der nächsten Heizperiode still zu legen und auf ein wartungsarmes und zuverlässiges Fernwärmesystem umzustellen: Das Warmwasser wird dabei im städtischen Kehricht-Heizkraftwerk aufbereitet und über neu gebaute Fernleitungen in unsere Häuser geliefert.

Die Umstellung ist sowohl ökonomisch als auch ökologisch interessant: Die Fernwärme besteht zu 75 % aus erneuerbaren Energien und sowohl Investitions- als auch Betriebskosten sind gegenüber einer fossilen Heizanlage tiefer.



Geschätzte Genossenschafterin, geschätzter Genossenschafter – im Namen meiner Vorstandskolleginnen und -kollegen danke ich Ihnen für Ihr Interesse an unserem Tun und Ihr Vertrauen in unser Tun!

St.Gallen, im April 2020

Ihr Präsident

Daniel Trochsler



# BERICHT DES KASSIERS

## Finanzielle Berichterstattung

Im Jahr 2019 haben wir in der Verwaltung die Digitalisierung der Mietvertragsunterlagen und der weiteren Buchhaltungsdokumente vervollständigt und abgeschlossen. Unsere Genossenschaftsbuchhaltung führen wir jetzt weitgehend papierlos. Sehr viele Dokumente sind eingescannt und jederzeit verfügbar.

Mieterverträge werden seit letztem Herbst im Büro des Präsidenten ausgefertigt und bei Rückunterzeichnung elektronisch archiviert. Wir sind durch diese neue Arbeitsteilung schneller bei Entscheidungen und Mutationen. Den Mitarbeiterinnen von Daniel Trochsler danken wir an dieser Stelle herzlich für die Bereitschaft, diese umfangreichen Arbeiten zu übernehmen.

Im Herbst konnten die Sanierungsarbeiten der Siedlung Rappenstein abgeschlossen werden. Einzige die Umgebungsarbeiten wurden auf den Frühling 2020 verlegt. Damit sind auch die Baukosten für die Mietzinsberechnungen bekannt. Wir haben die Mietzinsanpassungen Ende November per März 2020 bekannt gegeben. Trotz insgesamt höherer Baukosten auf Grund von zusätzlich ausgeführten Arbeiten haben wir uns an die angekündigten Obergrenzen gehalten.

Im Rahmen der Auskunftspflicht für die Berechnung des Mietzinsaufschlages hat uns ein Genossenschaftler kontaktiert. Wir haben gegenüber seiner Rechtsschutzversicherung alle Daten offengelegt. Der Aufwand war beträchtlich.

Die Rechtsschutzversicherung hat unsere Berechnungen vollumfänglich gutgeheissen. Sie hat uns sogar für die mieterfreundliche Kostenumrechnung und die massvollen Mietzinsaufschläge gelobt.

Ebenso konnte der Abschluss der Aussensanierung der Siedlung Fuchsenhalde bekannt gegeben werden.

Im Siedlungsunterhalt konnte das Budget eingehalten werden, bei den Wohnungswechseln wurde gegenüber dem Vorjahr weniger Geld investiert. Insgesamt liegen diese Ausgaben aber immer noch in der Bandbreite der vergangenen Jahre (siehe Vergleichszahlen Erfolgsrechnung, S.38).

Die Mietzinseinnahmen sind durch den Abschluss der Sanierungsarbeiten Rappenstein I/II und Fuchsenstrasse 20–24 und die damit verbundenen Mietzinsanpassungen gestiegen. Auch nach den Mietzinsanpassungen auf Grund von Gesamtsanierungen bleiben unsere Mietzinsen zu vergleichbaren Mietobjekten günstig. Ganz erfreulich sind die Leerstandszahlen: Aktuell gibt es keine Objekte mit einer längeren Leerstandsdauer, was klar für die Strategie der laufenden grosszügigen Siedlungs- und Wohnungssanierungen spricht, angepasst auf die aktuellen und künftigen Wohnbedürfnisse der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler.

## Bilanz

Im Herbst 2019 hatten wir wider Erwarten wieder eine Gelegenheit, uns bei einer Anleihe der Emissionszentrale für Gemeinnützigen Wohnungsbau zu beteiligen. Bereits im August haben wir uns darum bemüht, jedoch vorerst eine abschlägige Antwort erhalten. Schliesslich konnten wir mit der Emission CHF 7 Mio für 20 Jahre zu einem Zinssatz von 0,30% aufnehmen.

Diese Gelder helfen uns, die Finanzierungskosten für die BAWO tief zu halten und Referenzzinsanpassungen wie sie im 2020 vorhergesehen sind auch weiterzugeben.

Durch den Mittelzufluss im November und der Fälligkeit von CHF 2.4 Mio Hypotheken erst im März 2020 ist per Ende Jahr eine überdurchschnittliche Liquidität vorhanden. Der Abbau erfolgt im I.Quartal 2020.

Die endgültigen Bauabrechnungen Rappenstein I und II sowie Fuchsenhalde werden wir erst im 2020



erhalten. Die bisher angefallenen Sanierungskosten sind in den Bilanzkonti sichtbar.

Die Realisation des Bauprojekt BAWO-Ost ist weiterhin harzig. Der Baubeginn ist für Herbst 2020 vorgesehen.

Das nächstfolgende Sanierungsvorhaben ist die Siedlung Hinterberg. Hier haben wir mit den Projektierungen begonnen – weitere Abklärungen laufen.

Im Rahmen der Vorbereitungen für die Sanierung Hinterberg konnten wir in der Rechnung 2019 eine Rückstellung von CHF 975 000.– vornehmen.

Erstmals seit langer Zeit, haben die Gelder der Darlehenskasse wieder zugenommen. Wir empfehlen diese Anlage als werthaltig und sehr sicher. Für Fragen steht der Kassier gerne zur Verfügung.

**Erfolgsrechnung**

Die Kapitalzinsen sind trotz grösserem Fremdkapitalbestand stabil geblieben. Wir haben für unser grosses Investitionsvolumen eine ideale Zeit getroffen.

In diesem Jahr haben wir einige Schuldbriefe erhöht und in Registerschuldbriefe umgewandelt. Damit wird die künftige Mittelbeschaffung sichergestellt und erleichtert.

Im ausserordentlichen Ertrag wurde ein einmaliger Beitrag der Stadt für eine Fenstersanierung aus dem Vorjahr verbucht (CHF 30 000.–).

Mit einem Gewinn von CHF 900.66 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. Mit der Neuschätzung der Siedlungen Rappenstein I und II sowie Fuchsenhalde hat sich der Verkehrswert aller BAWO-Liegenschaften auf CHF 84 533 000.– erhöht.

Der Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften beträgt neu CHF 112 020 600.–.

**Nebenkosten**

Die Nebenkosten entwickeln sich im erwarteten Rahmen. Ein mittlerweile wichtiger Einflussfaktor ist der Schneefall. Je nachdem, wie viel Schneeräumungsarbeiten die Hauswarte leisten, kann das Einfluss haben, ob die Nebenkosten zu Gunsten oder zu Lasten der Mieter ausfallen.

Auffällig ist die sehr positive Energieverbrauchs-Entwicklung der neu sanierten Liegenschaften Rappenstein und Fuchsenhalde. Bei Mietzinsanpassung auf Grund von energetischen Massnahmen kann immer auch ein positiver Effekt bei den Nebenkosten erwartet werden.

### **Budget**

Wie jedes Jahr passen wir die Ausgaben den finanziellen Möglichkeiten an. Der Abschluss der Sanierungsarbeiten ist mit Mietzinsanpassungen verbunden und bei den Mietzinseinnahmen sichtbar.


Im Jahr 2020 rechnen wir mit der Senkung des Referenzzinses auf 1,25%, was einer Mietzinsreduktion von 2,91 % entspricht.

Wir können wiederum einen bedeutenden Betrag für künftige Sanierungsarbeiten dem Erneuerungsfond zuweisen.

*Geschätzte Genossenschafterinnen,  
geschätzte Genossenschaftler*

Unsere Genossenschaft ist gut gerüstet für die Zukunft. Wir werden weiter Geld investieren. Sanierungsprojekte im Umfang von mehreren Millionen Franken sowie ein geplanter Neubau werden innert der nächsten 5 Jahre realisiert. Weitere Projekte sind in Vorabklärung.

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



*Martin Hersche, Kassier*

# BILANZ

## Aktiven

	<b>2019</b> in CHF	<b>2018</b> in CHF
Flüssige Mittel	3 269 019.69	593 558.52
Sparkonti	-8 108.53	42 843.48
Forderungen	987.90	100 692.65
Heizölvorrat	31 143.80	32 601.70
Aktive Rechnungsabgrenzung	220.00	9 695.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3 293 262.86</b>	<b>779 391.35</b>
Wertschriften	10 000.00	10 000.00
Liegenschaften	54 566 750.00	54 566 750.00
Projekt BAWO Ost	1 12 047.20	61 957.10
Baukonti Rappenstein I+II	12 837 336.35	8 849 938.00
Baukonto Hinterberg	8 644.70	8 616.00
Mobilien	1.00	1.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>67 534 779.25</b>	<b>63 497 262.10</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>70 828 042.11</b>	<b>64 276 653.45</b>

## Passiven

	<b>2019</b> in CHF	<b>2018</b> in CHF
Verrechnungskonto Heizung	92 965.35	1 69 662.40
Mieterverrechnungskonto	373 578.45	357 782.25
übrige Kreditoren	369 360.48	422 185.43
<b>Kreditoren</b>	<b>835 904.28</b>	<b>949 630.08</b>
<b>Darlehen Genossenschafter</b>	<b>3 937 400.00</b>	<b>3 924 400.00</b>
fällige Hypotheken Folgejahr	2 400 000.00	3 270 000.00
Hypotheken Lz über 1 Jahr	31 175 000.00	31 840 000.00
<b>Hypotheken</b>	<b>33 575 000.00</b>	<b>35 110 000.00</b>
<b>EGW Anleihe (Lz über 5 J)</b>	<b>15 000 000.00</b>	<b>8 000 000.00</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>8 700 000.00</b>	<b>7 725 000.00</b>
<b>Passive Rechnungsabgr.</b>	<b>67 211.45</b>	<b>57 397.65</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>62 115 515.73</b>	<b>55 766 427.73</b>
<b>Abschreibungskonto</b>	<b>7 085 400.00</b>	<b>6 856 400.00</b>
Anteilscheinkapital	1 191 400.00	1 219 000.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag per 1.1.2019	44 610.17	36 907.56
Gewinn Geschäftsjahr	900.66	7 702.61
<b>Eigenkapital</b>	<b>1 627 126.38</b>	<b>1 653 825.72</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>70 828 042.11</b>	<b>64 276 653.45</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

## Aufwand

	Budget 2019 in CHF	Abw.	2019 in CHF	2018 in CHF
Hypothekarzinsen			733 726.16	724 852.99
Darlehenszinsen			9 811.95	10 052.40
Anleihezinsen			52 041.70	50 000.00
<b>Kapitalzinsen</b>	<b>804 000.00</b>	<b>-1,0%</b>	<b>795 579.81</b>	<b>784 905.39</b>
Kapital- und Ertragssteuern			1 824.40	7 237.05
Bundessteuern			654.50	4 454.00
Emmissionsabgabe			380.00	92.00
Liegenschaftsteuern			61 754.40	61 621.60
Finanzierungsgebühren			41 347.40	22 859.85
<b>Steuern und Beiträge</b>	<b>74 000.00</b>	<b>43,2%</b>	<b>105 960.70</b>	<b>96 264.50</b>
Gebäudeversicherungen			28 329.25	34 539.75
Sach- u. Haftpflichtvers.			13 752.40	13 752.40
<b>Versicherungsprämien</b>	<b>53 000.00</b>	<b>-20,6%</b>	<b>42 081.65</b>	<b>48 292.15</b>
Mieterwechsel			267 710.50	457 020.45
Unterhalt			682 809.15	633 549.90
Sanierungen/Vorprojekte			1 372 840.13	1 805 206.30
Einlage/-Bezug Erneuerungsfonds			975 000.00	
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>3 123 000.00</b>	<b>5,6%</b>	<b>3 298 359.78</b>	<b>2 895 776.65</b>
Strom			3 352.70	5 139.85
Trinkwasser			103 020.60	97 314.10
Abwasser			53 682.00	50 445.95
Gas			537.65	405.30
Entwässerung			16 058.90	16 371.20
<b>Abgaben und Gebühren</b>	<b>182 000.00</b>	<b>-2,9%</b>	<b>176 651.85</b>	<b>169 676.40</b>
Personalaufwand Verwaltung			61 074.22	61 973.80
Entschädigung Vorstand			62 565.65	68 284.80
Entschädigung Kontrollstelle			5 934.90	6 177.20
Sachaufwand			89 097.73	77 955.92
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>249 000.00</b>	<b>-12,2%</b>	<b>218 672.50</b>	<b>214 391.72</b>
<b>Neutraler/ausserord. Aufwand</b>	<b>0.00</b>		<b>9 776.30</b>	<b>13 135.40</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>370 000.00</b>	<b>-38,1%</b>	<b>229 000.00</b>	<b>354 000.00</b>
<b>Aktivierung Sanierungskosten</b>	<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>4 855 000.00</b>	<b>0,4%</b>	<b>4 876 082.59</b>	<b>4 576 442.21</b>
Gewinn			900.66	7 702.61
<b>Total</b>			<b>4 876 983.25</b>	<b>4 584 144.82</b>

## Ertrag

	Budget 2019 in CHF	Abw.	2019 in CHF	2018 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 627 000.00	-0,7%	4 596 906.35	4 300 304.50
NK-Pauschalen	196 000.00	0,4%	196 782.65	195 340.50
Beiträge	22 000.00	0,9%	22 200.65	23 760.00
Übrige Erträge (Strom)	9 000.00		18 798.00	4 502.35
Neutraler Ertrag	1 000.00		1 523.35	26 598.22
Ausserord. Ertrag			40 772.25	33 639.25
<b>Total Ertrag</b>	<b>4 855 000.00</b>	<b>0,5%</b>	<b>4 876 983.25</b>	<b>4 584 144.82</b>
<b>Gewinnermittlung</b>				
Ertrag			4 876 983.25	
Aufwand			-4 876 082.59	
<b>Reingewinn</b>			<b>900.66</b>	
<b>Gewinnverteilung</b>				
Reingewinn			900.66	
Gewinnvortrag			36 907.56	
Zuweisung gesetzlicher Reserven			0.00	
<b>Gewinnvortrag neu</b>			<b>37 808.22</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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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.

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 delikti-

scher Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil der Revision.

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.



*Sandro D'Antuono*  
zugelassener Revisions-  
experte



## GV Bericht 2019 der internen Revisionsstelle

Als interne Revisionsstelle, in ihrer Funktion als Überprüfungsorgan der bei der BAWO angewendeten Geschäftsprozesse, haben wir in einem konstruktiven Austausch am 13.2.2020 mit den Vorstandsverantwortlichen, Präsident Daniel Trochslar und Kassier Martin Hersche, die strategische Entwicklung, mittel- bis langfristig, der BAWO, angeschaut.

Durch die aktuellen Neuplanung und Arealentwicklung durch die Stadt St.Gallen besteht die Möglichkeit das Gelände des ehemaligen Trasse Appenzeller Bahn (Ruckhalde), dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dies initiierte in uns die Frage, wie sich die BAWO für diese Art von zukünftigen Projekten aufstellen möchte und veranlasste uns, dieses Thema in der diesjährigen internen Revision zu adressieren.

### Erkenntnisse aus der Revision:

- Blick in die Statuten: Die Art.3 Absatz 2a & b definieren die Möglichkeit einer strategischen Erweiterung der Genossenschaft.



- Seit dem letzten Grundstückszukauf 1972, Sömmerli 2 und 3, wurden keine Grundstücksinvestitionen für neue Siedlungen durchgeführt. Für die BAWO OST an der Lukasstrasse wurde eine Grundstückserweiterung +1700 m<sup>2</sup> für einen Ersatzneubau erworben. Das ermöglicht eine Erhöhung der aktuellen Wohnungsanzahl um 18 Einheiten.
- Der bis anfangs der 2000er-Jahre aufgestaute Sanierungsbedarf wurde mit einer Langfristplanung in Angriff genommen. Die Hausaufgaben

für den Vorstand wurden sauber abgearbeitet (Langfristplanung Sanierung 20 Jahre).

- Seit dem Amtsantritt unseres Präsidenten, Daniel Trochslar, im Jahr 2006 wurden folgende grösseren Projekte realisiert:

Siedlung	Projekt	Jahr
Bruggwald 20	Innensanierung MFH mit 6 Whgen.	2008
Fuchsenhalde	Erneuerung/Vergrößerung Balkone	2008
Sömmerli 2	Innensanierung 2 MFH mit 44 Whgen.	2010
Sömmerli 3	Innensanierung MFH mit 39 Whgen., Einbau Brandmeldeanlage	2011
Sömmerli 1	Neubau 4 MFH mit 22 Whgen./48 TG-PP	2011
BAWO Ost	Sanierung Gebäudehüllen inkl. Fenster, Ersatz und Vergrößerung Balkone, 8 MFH mit 30 Whgen.	2013
Birnbäumen	Ersatz Haustüren, Fenster, Briefkastenanlagen und Velounterstände, Neuanstrich Fassade, 15 Reihenhäuser mit 28 Whgen.	2016
Domänen	Neubau Tiefgarage mit 19 Plätzen	2017
Domänen	Ersatz Fenster, Ersatz und Vergrößerung Balkone, 2 MFH mit 28 Whgen.	2018

Sömmerli 3	Neuanstrich Fassade, Ersatz Fenster, Vergrösserung Balkone 3,5-Zimmer-Wohnungen, MFH mit 39 Whgen.	2019
Fuchsenhalde	Sanierung Gebäudehüllen inkl. Fenster, Installation Photovoltaikanlage, 4 MFH mit 40 Whgen.	2018–2019
Rappenstein	Sanierung Gebäudehüllen inkl. Fenster, Ersatz und Vergrösserung Balkone, teilweise Wohnraumerweiterung, Installation Photovoltaikanlage, 6 MFH mit 99 Whgen.	2017–2020

- Das Ende der Umsetzung der geplanten Sanierungen lässt jetzt die Möglichkeit zu, mit einer Erweiterungsstrategie zu starten, aktuell existiert sie noch nicht.
- Die aktuelle Vision liegt bei einer möglichen Portfolioerweiterung der BAWO, durch Siedlungen mit einer gewissen Mindestgrösse, um die bewährte Organisationsstruktur mit jeweils einem ersten Ansprechpartner pro Siedlung weiter führen zu können. Als Wohnthemen stehen alters- und behindertengerechte Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen, Kleinwohnungen mit Gemeinschaftsräumen im Fokus, die die BAWO im Augenblick nicht oder nur in kleiner Zahl anbieten kann. Aufkommende Opportunitäten werden geprüft.
- Die Stadt erarbeitet aktuell eine Wohnraumstrategie für St.Gallen (inkl. Wohnbaugenossenschaften, Architekten, Investoren, Banken, ...) Ziel ist es, bedarfsgerechte Wohnangebote für die jetzt und in Zukunft in der Stadt St.Gallen lebenden Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Ein attraktives

Wohnangebot soll zu einem Wachstum der Zahl an Einwohnerinnen und Einwohnern beitragen. In diesem Zusammenhang speziell interessant ist das Areal Ruckhalde, welches sich im Besitz der Stadt befindet und in den nächsten Jahren überbaut werden soll. Die BAWO ist hier zusammen mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern am Ball und hat bereits erste Gespräche mit der Stadtverwaltung und der Interessengemeinschaft «IG Ruckhalde» geführt.

### Fazit:

Das Wachstum durch Neubau sollte, nach Abschluss aller ordentlichen Sanierungen, die zukünftige Entwicklungsstrategie der BAWO sein. Die Fokusänderung von jahrelanger Sanierung auf Neuerschaffung als Strategie bedeutet auch eine Anpassung der Denkrichtung der Genossenschaft.

Die bestehenden Belegungsmöglichkeiten und damit Investitionspotential für Neubauprojekte sind in der BAWO vorhanden.

Im Geschäftsjahr 2019 haben wir wieder 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, 24.März 2020

Ihre internen Revisoren



André Lindner



Christoph Rechsteiner

# ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

## STAND ENDE 2019

(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
Bösch Hermann	Sömmerli 3	Vorstand	1992
<b>Externe Revisionsstelle</b>			
Ad Optima AG, St.Gallen			2008
<b>Interne Revisionsstelle</b>			
Lindner André			2004
Rechsteiner Christoph			2018
<b>Siedlungsverantwortliche (ohne Vorstandsfunktion)</b>			
Sutter Josef	BAWO Ost		2000
Matkovic Ivo	Bruggwald		2019
Antesevic Vesna	Sömmerli 2		2018

# WAHLEN

## VORSTAND ERNEUERUNGSWAHLEN

(statutarisch vorgesehene Amtsdauer 2020–2023)

	<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	Fuchsenhalde	Vorstand	2010 / 2011
Koller Peter	Hinterberg	Vorstand	2013
Coka Danilo	Sömmerli 1	Vorstand	2004

## ERSATZ-/ZUWAHLEN

Blazevic Ivka	Rappenstein	Vorstand	
Antesevic Vesna	Sömmerli 2	Vorstand	
Fässler Josef	Sömmerli 3	Vorstand	

## REVISIONSSTELLE

### Erneuerungswahl externe Revisionsstelle

Ad Optima AG, Hintere Poststrasse 10, 9000 St.Gallen 2008

### Erneuerungswahl interne Revisionsstelle

Lindner André, Rosenfeldweg 19, 9000 St.Gallen 2004  
Rechsteiner Christoph, Birnbäumenstrasse 25c, 9000 St.Gallen 2018

### Ersatzwahl interne Revisionsstelle

keine

## VAKANZEN

keine

## RÜCKTRITTE

Bösch Hermann	Sömmerli 3	Vorstand	1992
Germann Helen	Rappenstein	Vorstand	2007 / 2008
Sutter Josef	BAWO Ost	Siedlungsverantwortlicher	2000

# BUDGET

		<b>2020</b>
		in CHF
<b>Aufwand</b>	Kapitalzinsen	746 000
	Steuern und Beiträge	74 000
	Versicherungsprämien	46 000
	Unterhalt Reparaturen	1 093 000
	Sanierungen	706 000
	Abgaben und Gebühren	182 000
	Verwaltungsaufwand	251 000
	Abschreibungen	225 000
	Rückstellungen Erneuerungsfonds	1 750 000
	Neutraler Aufwand	0
	<b>Total</b>	<b>5 073 000</b>
<b>Ertrag</b>	Mietzinseinnahmen	-4 805 000
	NK-Pauschalen	-196 000
	Beiträge	-22 000
	Übrige Erträge (Strom)	-48 000
	Neutraler Ertrag	-2 000
	<b>Total</b>	<b>-5 073 000</b>
<b>Ausserord. Aufwand / Ertrag</b>	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufwand / Ertrag	0
<b>Gewinn /Verlust</b>		<b>0</b>

# MITTELFLUSSRECHNUNG

		<b>2019</b>
		in CHF
<b>Mittelherkunft</b>	Jahresgewinn	901
	Abschreibungen	229 000
	Einlage Erneuerungsfonds	975 000
	<b>Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>1 204 901</b>
	Zunahme Hypotheken	1 735 000
	Zunahme Darlehen EGW	7 000 000
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	249 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	78 400
	<b>Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich</b>	<b>9 062 400</b>
	<b>Total Mittelherkunft</b>	<b>10 267 301</b>
<b>Mittelverwendung</b>	Wertschriften	0
	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	-4 037 517
	<b>Mittelverwendung im Investitionsbereich</b>	<b>-4 037 517</b>
	Hypotheken, Rückzahlungen	-3 270 000
	Abnahme Darlehen Genossenschafter	-236 000
	Abnahme Anteilscheinkapital	-106 000
	<b>Mittelverwendung im Finanzierungsbereich</b>	<b>-3 612 000</b>
	<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>2 617 784</b>
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	Flüssige Mittel/Wertschriften	2 624 509
	Forderungen	-99 704
	Vorräte	-1 458
	Aktive Rechnungsabgrenzung	-9 475
	<b>Veränderung Umlaufvermögen</b>	<b>2 513 872</b>
	Kreditoren	1 13 726
	Rückstellungen	
	Passive Rechnungsabgrenzung	-9 814
	<b>Veränderung kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>103 912</b>
	<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>2 617 784</b>

# ZUSATZINFORMATIONEN ZUR JAHRESRECHNUNG

		<b>2019</b>
		in CHF
<b>Wasserrechnung</b>	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2019	146 063.00
	Wassereinkauf bei SGSW 2019	-103 020.60
	Abwassergebühren Stadt 2019	-53 682.00
	<b>Saldo 2019 (Reservenbezug)</b>	<b>-10 639.60</b>
	Reservebestand Vorjahr	116 648.98
	<b>Reservebestand per 31.12.2019</b>	<b>106 009.38</b>
<b>Abschreibungskonto</b>	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand Vorjahr	6 856 400.00
	Abschreibungen 2019	229 000.00
	<b>Bestand am 31.12.2019</b>	<b>7 085 400.00</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	Bestand Vorjahr	7 725 000.00
	Einlage 2019	975 000.00
	<b>Bestand am 31.12.2019</b>	<b>8 700 000.00</b>
<b>Subventionen*</b>	Bestand Vorjahr	190 325.98
	Rückzahlungen 2019	0.00
	<b>Bestand am 31.12.2019</b>	<b>190 325.98</b>
<b>Gesetzliche Reserve</b>	Bestand Vorjahr	290 000.00
	Zuweisung 2019	0.00
	<b>Bestand am 31.12.2019</b>	<b>290 000.00</b>
<b>Übrige Reserve</b>	Bestand Vorjahr	100 215.55
	Zuweisung 2019	0.00
	<b>Bestand am 31.12.2019</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 ad optima revision AG, St.Gallen, wurden CHF 3634.90 in Rechnung gestellt.

# VERGLEICHSAHLEN

## Erfolgsrechnung

	<b>2019</b> in CHF	<b>2018</b> in CHF	<b>2017</b> in CHF	<b>2016</b> in CHF
Mietzinseinnahmen	4 596 906	4 300 305	4 355 583	4 301 962
Nebenkosten-Pauschalen	196 783	195 340	196 731	279 506
Beiträge	22 201	23 760	22 332	23 212
<b>Betriebsertrag</b>	<b>4 815 890</b>	<b>4 519 405</b>	<b>4 574 646</b>	<b>4 604 680</b>
Finanzaufwand	-795 580	-784 905	-812 850	-859 959
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	61 094	64 740	2 546	1 931
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-734 486</b>	<b>-720 165</b>	<b>-810 304</b>	<b>-858 028</b>
Unterhalt aus Mieterwechsel	-267 710	-457 020	-162 954	-455 124
allgemeiner Unterhalt	-682 809	-633 550	-456 667	-880 536
Sanierungen/Vorprojekte	-1 372 840	-1 805 206	-1 155 968	-48 248
Einlage/-Bezug (+) Erneuerungsfonds	-975 000	0	-1 000 000	-1 425 000
Aktivierung Sanierungskosten	0	0	0	0
Abgaben und Gebühren	-176 652	-169 676	-195 460	-197 667
Steuern	-105 961	-96 265	-63 051	-61 428
Versicherungsprämien	-42 082	-48 292	-48 116	-47 691
Verwaltungsaufwand	-218 673	-214 392	-240 299	-204 408
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	-229 000	-354 000	-436 800	-424 300
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude				
Ausserordentlicher Aufwand	-9 776	-13 136	-4 587	1 924
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-4 080 503</b>	<b>-3 791 537</b>	<b>-3 763 902</b>	<b>-3 742 478</b>
Neutraler Aufwand	0	0	0	0
<b>Betriebserfolg</b>	<b>901</b>	<b>7 703</b>	<b>440</b>	<b>4 174</b>



## Bilanz

	<b>2019</b> in CHF	<b>2018</b> in CHF	<b>2017</b> in CHF	<b>2016</b> in CHF
<b>Aktiven</b>				
Umlaufvermögen	3 293 263	779 391	2 238 473	4 297 231
Anlagevermögen	67 534 779	63 497 262	56 570 543	53 440 904
	<b>70 828 042</b>	<b>64 276 653</b>	<b>58 809 016</b>	<b>57 738 135</b>
<b>Passiven</b>				
Fremdkapital (ohne Darlehen und Fonds)	34 478 116	36 117 027	30 854 093	30 929 314
Darlehen Genossenschafter	3 937 400	3 924 400	4 119 400	4 389 938
EGW Anleihe	15 000 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000
Abschreibungskonto	7 085 400	6 856 400	6 502 400	6 065 600
Erneuerungsfonds	8 700 000	7 725 000	7 725 000	6 725 000
Eigenkapital	1 627 126	1 653 826	1 608 123	1 628 283
	<b>70 828 042</b>	<b>64 276 653</b>	<b>58 809 016</b>	<b>57 738 135</b>
<b>Kennzahlen</b>				
Verkehrswert (Amtliche Schätzung)	84 533 000	77 193 000	76 507 000	76 047 000
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert abzüglich Amortisationen)	47 481 350	47 710 350	46 764 350	46 161 150
Hypotheken und Anleihen	48 575 000	43 110 000	38 010 000	38 090 000
Darlehen Genossenschafter	3 937 400	3 924 400	4 119 400	4 389 938
Geschäftsumsatz Brutto (inkl. Nebenkosten)	5 659 841	5 384 241	5 474 225	5 492 996
Verwaltungsaufwand	218 673	214 392	240 299	204 408
Verwaltungsaufwand in % Bruttoumsatz	3,86%	3,98%	4,39%	3,72%
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Genossenschafter	52 512 400	47 034 400	42 129 400	42 479 938
Belastung in % der amtlichen Schätzung	62,1%	60,9%	55,1%	55,9%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	56,2%	61,8%	61,1%	60,7%

# 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					18		1		19
<b>Fuchsenhalde</b>																				
– Fuchsenstrasse	4						18	10								13		1	1	
– Iltisstrasse	2			6	6						40									15
<b>Hinterberg</b>																				
– Hinterberg	6			24			12	12			48					22	9	1	1	33
<b>Rappenstein 1</b>																				
– Rappensteinstrasse	5				12	15	3				30					20	4	3		27
<b>Rappenstein 2</b>																				
– Rappensteinstrasse	9	15	9	27			12	6			69					42	25	1		68
<b>Sömmerli 1</b>																				
– Lilienstrasse	10				3	3						3	6				4	1		
– Rosenfeldweg	7				5	9	2				22	4		13	48	3	1			57
<b>Sömmerli 2</b>																				
– Zwyszigstrasse	6		4	20	20						44					48	9	4		61
<b>Sömmerli 3</b>																				
– Zwyszigstrasse	1	18	1	11	9						39							2		2
	82	24	24	27	69	53	101	75	23	23	419	3	10	2	15	211	67	15	3	296

# LIEGENSCHAFTENTABELLE

	Fläche m <sup>2</sup>	Anzahl Objekte	Erstellungskosten in CHF	Schätzungs- jahr	amtlicher Verkehrswert in CHF	Gebäudevers. Summe in CHF
<b>BAWO Ost</b>	6 812	30	3 412 850	2014	5 390 000	8 343 100
– Lukasstrasse			***)			
– Lindenstrasse						
– Kesselhaldenstrasse						
<b>Birnbäumen</b>	6 795	28	1 665 000	2016	5 530 000	6 817 500
– Birnbäumenstrasse						
<b>Bruggwald</b>	5 372	43	1 749 100	19/11/18	5 663 000	8 296 700
– Bruggwaldstrasse						
<b>Domänen</b>	1 588	28	1 125 000	2019	3 840 000	5 320 100
– Domänenstrasse						
– Domänenstrasse TG			1 040 000	2017		
<b>Fuchsenhalde</b>	7 421	40	2 830 000	2009	6 180 000	9 899 300
– Fuchsenstrasse						
– Ittisstrasse						
<b>Hinterberg</b>	5 494	48	3 496 000	2014	7 210 000	10 441 300
– Hinterberg						
<b>Rappenstein I</b>	4 805	30	4 238 700	2019	6 050 000	9 656 400
– Rappensteinstrasse						
<b>Rappenstein 2</b>	9 007	69	10 486 360	2019	16 040 000	18 436 400
– Rappensteinstrasse						
<b>Sömmerli I</b>	4 521	13	5 190 000	2016	4 120 000	6 423 200
– Lilienstrasse						
– Rosenfeldweg			**)			
<b>Sömmerli I Neubau</b>	4 420	22	12 339 000	2012	9 400 000	9 868 300
– Lilienstrasse						
– Rosenfeldweg			**)			
<b>Sömmerli 2</b>	4 656	44	11 665 740	2010	8 790 000	11 980 000
– Zwysyigstrasse			*)			
<b>Sömmerli 3</b>	2 870	39		2018	6 320 000	6 538 300
– Zwysyigstrasse						
	<b>63 761</b>	<b>434</b>	<b>54 566 750</b>		<b>84 533 000</b>	<b>112 020 600</b>

\*) Erstellungskosten inkl. Sömmerli 3

\*\*\*) 2015 korrigiert um Landwert (zG Neubau)

\*\*\*\*) 2018 inkl. Landerwerb (1704 m<sup>2</sup>)

# ÜBERSICHT GRÖSSERE RENOVATIONEN, SANIERUNGEN, NEUBAUTEN SEIT 2008

<b>Siedlung</b>	<b>Projekt</b>	<b>Jahr</b>
Sömmerli 3	Ersatz Liftanlage Hochhaus mit 10 Stockwerken	2008
Bruggwald 20	Komplettsanierung MFH mit 6 Wohnungen	2008
Fuchshalde	Erneuerung/Vergrösserung Balkone mit Leichtverglasung, 4 MFH mit 40 Wohnungen	2008
Sömmerli 2	Innensanierung 2 MFH mit 44 Wohnungen	2010
Sömmerli 3	Innensanierung MFH mit 39 Wohnungen, Einbau Brandmeldeanlage	2011
Sömmerli 3	Ersatz Ölheizung durch Fernwärmeanschluss und Erneuerung Wasserleitungen	2011
Sömmerli 1	Neubau 4 MFH mit 22 Wohnungen und 48 Tiefgaragenplätzen	2011
BAWO Ost	Sanierung Gebäudehüllen inkl. Fenster, Ersatz und Vergrösserung Balkone, 8 MFH mit 30 Wohnungen	2013
Sömmerli 2	Ersatz Ölheizung durch Fernwärmeanschluss und Installation Solaranlage	2014
Hinterberg	Ersatz Ölheizung durch ein Blockheizkraftwerk BHKW, 3 MFH mit 48 Wohnungen	2015
Bimbäumen	Ersatz Haustüren, Fenster, Briefkastenanlagen und Velounterstände, Neuanstrich Fassade, 15 Reihenhäuser mit 28 Wohnungen	2016
Domänen	Neubau Tiefgarage mit 19 Plätzen	2017
Domänen	Ersatz Fenster, Ersatz und Vergrösserung Balkone, 2 MFH mit 28 Wohnungen	2018
Sömmerli 3	Neuanstrich Fassade, Ersatz Fenster, Vergrösserung Balkone 3,5-Zimmer-Wohnungen, 1 MFH mit 39 Wohnungen	2019
Bruggwald	Neuanstrich Fassade, 2 MFH Bruggwald 20–22	2019
Fuchshalde	Sanierung Gebäudehüllen inkl. Fenster, Installation Photovoltaikanlage mit geschätztem Jahresertrag von knapp 100 000 kWh, 4 MFH mit 40 Wohnungen	2018–2019
Rappenstein	Sanierung Gebäudehüllen inkl. Fenster, Ersatz und Vergrösserung Balkone, teilweise Wohnraumerweiterung, naturnahe Umgebungsgestaltung, Installation Photovoltaikanlage mit geschätztem Jahresertrag von gut 230 000 kWh, 6 MFH mit 99 Wohnungen	2017–2020

# 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
---------------	--	----------	--





