

«DAS JAHR 20 20.»



MFH RAPPENSTEIN Nach erfolgter Renovation.

KONTAKT

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

T 071 222 29 29
info@bawosg.ch

KASSIER UND VIZEPRÄSIDENT

Bau- und Wohngenossenschaft
St. Gallen BAWO

MARTIN HERSCHE

Betriebswirtschafter HF
Buchhalter mit eidg. Fachausweis

Gehrenacker 7
9030 Abtwil

T 071 278 87 68
finanzen@bawosg.ch

INDEX

JAHRESBERICHT & JAHRESRECHNUNG

- 04** Vorwort des Präsidenten
- 06** Einladung zur 93. ordentlichen Generalversammlung
- 08** Bericht des Vorstandes
- 26** Bericht des Kassiers
- 30** Bilanz
- 32** Erfolgsrechnung
- 34** Berichte der Kontrollstellen
- 36** Organe / Funktionsträger
- 37** Wahlen
- 38** Budget

ANHÄNGE

- 39** Mittelflussrechnung
- 40** Zusatzinformationen zur Jahresrechnung
- 42** Vergleichszahlen Erfolgsrechnung
- 44** Wohnungstabelle
- 45** Liegenschaftentabelle
- 46** Übersicht grössere Renovationen, Sanierungen und Neubauten
- 47** Übersicht Fristen und Termine

LICHTBLICKE

GESCHÄTZTE LESERIN GESCHÄTZTER LESER

Wer hätte gedacht, dass an dieser Stelle nach einem Jahr bereits zum zweiten Mal etwas Unsichtbares wohl für uns alle Hauptthema bleibt: das Corona-Virus.

Die ganzen letzten 12 Monate hat dieses die Welt mehr oder weniger intensiv beschäftigt. Und der Spuk ist leider noch nicht vorbei:

- Zwischenzeitlich beklagen wir in der Schweiz 10 000 Corona-Tote, weltweit sind es 2,5 Mio.!
- Wirtschaftlich führte die Corona-Pandemie nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Jahr 2020 zur tiefsten Rezession seit Jahrzehnten. Eine noch stärkere Schrumpfung wurde einzig 1975 im Zuge der Ölpreiskrise registriert.

- Restaurants, Freizeit- und Kultureinrichtungen sind immer noch geschlossen.
- Es besteht Masken- und Homeoffice-Pflicht, Treffen sind nur mit max. 5 Personen erlaubt.

Letzteres führt auch dazu, dass die BAWO-Generalversammlung zum zweiten Mal in schriftlicher Form abgehalten werden muss.

Für das aussergewöhnliche Jahr 2020 gibt es aber auch Positives seitens der BAWO zu berichten:

- Die Mietzinseinnahmen sind um 3 Prozent gestiegen, die Mieterwechsel sanken auf einen Tiefststand.
- Nach 3 Jahren konnten die Erneuerungsarbeiten in unserer grössten Siedlung Rappenstein mit 99 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von rund CHF 13 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden.



VORWORT
DES PRÄSIDENTEN

Mindestens zwei weitere Lichtblicke gibt es für 2021: Nach Gutheissung des Baukredits an der letzten GV werden wir das Baugesuch für unseren Neubau an der Lukas-/Harzbüchelstrasse eingeben. Und schliesslich dürfen wir alle hoffen, dass das Impfprogramm in den nächsten Monaten zu einer allmählichen Normalisierung unseres Alltags führen wird.

Danke für Ihr Interesse und alles Gute!



5

A handwritten signature in green ink, which appears to read 'Trochslar'.

DANIEL TROCHSLER
PRÄSIDENT DES VORSTANDES

PS: Nach fast 20 Jahren war es an der Zeit, der BAWO neben renovierten Wohnungen auch ein neues, modernes Erscheinungsbild zu geben. Besuchen Sie doch unsere Website www.bawosg.ch!



EINLADUNG ZUR SCHRIFTLICHEN GV

SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTERIN, SEHR GEEHRTER GENOSSENSCHAFTER

Gerne hätten wir Sie wie sonst üblich zur informativen und geselligen Generalversammlung eingeladen. Leider erlaubt dies die weiterhin herrschende Pandemie nicht. Stattdessen laden wir Sie ein zur schriftlichen Teilnahme an der

93. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

TRAKTANDEN

1. Protokoll der 92. ordentlichen Generalversammlung vom 30. September 2020
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 92. ordentlichen GV zu genehmigen.
2. Jahresbericht des Vorstands
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2020 zu genehmigen.
3. Jahresrechnung 2020
4. Bericht der Revisionsstelle
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2020 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
5. Wahlen
 - 5.1 Externe Revisionsstelle
Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstelle die Ad Optima Revision AG, St. Gallen, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.
 - 5.2 Interne Revisionsstelle, Erneuerungswahlen
Der Vorstand beantragt, André Lindner und Christoph Rechsteiner für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.
6. Anträge
Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.
7. Allgemeine Umfrage
Im Stimmzettel gibt es Platz für Ihre Anregungen oder Fragen, die protokolliert und zusammen mit der Antwort des Vorstands sämtlichen Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern zugänglich gemacht werden.

**EINLADUNG ZUR
SCHRIFTLICHEN GV**



7



**AUSZUG AUS DEN STATUTEN, ART. 27,
STIMMRECHT**

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

Wir danken Ihnen, wenn Sie sich Zeit nehmen, an der schriftlichen GV teil zu nehmen und so Interesse an Ihrer Genossenschaft bekunden.

**DER VORSTAND
BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT
ST. GALLEN BAWO**

Wer bevollmächtigt wird, legt das Vollmachtsformular (zu beziehen unter www.bawosg.ch > Statuten\Berichte oder bei der Verwaltung) dem Stimmzettel bei.

BERICHT DES VORSTANDES

1. ORGANISATION

1.1 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 zu behandelnden Geschäfte im Gesamtvorstand wurden an 5 ordentlichen Sitzungen durchgeführt. 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.

Zufolge den mehr oder weniger einschneidenden amtlichen Schutzmassnahmen gegen die Verbreitung des Corona-Virus war nicht nur die Anzahl Sitzungen mit 5

VORSTANDSSITZUNG

Wegen Corona für einmal an der frischen Luft



vergleichsweise tief. Wir haben unser Sitzungslokal im September zum Beispiel auch nach draussen verlegt, wie das Foto zeigt.

Im Verlaufe des vierten Quartals wurden die Corona-Schutzmassnahmen wieder verschärft. Seither erfolgt die Behandlung der Geschäfte elektronisch oder physisch in kleinen Gruppen. Was wir in diesen Zeiten vermissen, ist der Austausch zu Rationalem und Emotionalem unter den Vorstandsmitgliedern.

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 8700 Wohnungen in der Ostschweiz (SG, TG, AR, AI, GL, GR).

Die neuen Vorstandsmitglieder der BAWO besuchen beispielsweise jeweils den Kurs «Wohnungswechsel», um anschliessend über das nötige Know-how bei Mieterwechseln zu verfügen.

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 Beschlusslage nicht rasch genug auf Angebote reagieren.

Die «Genossenschaft der Genossenschaften» (GdG) soll in erster Linie dort bauen und kaufen, wo keine lokalen gemeinnützigen Wohnbauträger aktiv sind.

27 Wohnbaugenossenschaften oder -stiftungen haben sich seit der Gründung 2016 an der GdG Ostschweiz beteiligt. Ebenso viele Privatpersonen und Firmen sowie die Stiftung Solinvest haben Anteile gezeichnet.

Aktuell wird das Kapital zum Referenzsatz verzinst. Die BAWO als eine der grössten Genossenschaften des Regionalverbands Ostschweiz hält Anteilscheine im Wert von CHF 5000.–.

GdG ostschweiz

Genossenschaft der Genossenschaften

10

ZWINGLISTRASSE 5/7,
9630 WATTWIL
16 Wohnungen



GLASERSTRASSE 3A,
9000 ST. GALLEN
10 Wohnungen



MARKTSTRASSE 7,
9244 NIEDERUZWIL
10 Wohnungen



LINDENSTRASSE 27,
9000 ST. GALLEN
10 Wohnungen, 1 Gewebe-/
Büroraum

Vier Bestandesliegenschaften hat die GdG mit dieser Eigenkapitalbasis in den ersten vier Jahren ihres Bestehens erwerben können.

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 der Generalversammlung Ende September sind die drei langjährigen Vorstandsmitglieder und Siedlungsverantwortlichen Helen Germann, Hermann Bösch und Josef Sutter aus ihren Ämtern ausgeschieden. Auch hier hat uns Corona einen Strich durch die Rechnung gemacht, und wir konnten die

Persönlichkeiten nicht im gewohnten festlichen Rahmen verabschieden. Der Präsident durfte jedoch im Namen der BAWO allen Präsent und Dank überbringen.

Auf der anderen Seite sind die neuen Vorstandsmitglieder und Siedlungsverantwortliche, Vesna Antesevic, Ivka Blazevic, Josef Fässler und Markus Goldiger gut gestartet – nicht zuletzt dank der wertvollen Einführung durch ihre Vorgängerinnen und Vorgänger.

Vielen Dank an alle Personen, die sich für die BAWO engagieren!

1.6 MITGLIEDER

In der Zeit vom 1.1.20 bis 31.12.20 mussten wir vom Hinschied folgender Genossenschafts-Mitglieder Kenntnis nehmen:

- Albert Rusch, Fuchsenhalde
- Milorad Djokic, Rappenstein
- Sandro Koster, Sömmerli 3
- Maria Neidhart, Sömmerli 3

Albert Rusch war über 28 Jahre lang Vorstandsmitglied der BAWO. Von 1980 bis 2008 hat er zusammen mit seiner Frau Edith die Verantwortung für unsere Siedlung Fuchsenhalde inne gehabt und die Aufgaben stets pflichtbewusst und vorbildlich gemeistert. Vielen Dank, Albert – wir werden dir ein ehrendes Andenken bewahren!

Per 31.12.20 waren 469 (Ende 2019: 467) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme um 2 Personen (2019: +11).

2. KOMMUNIKATION

Wohnen bei der BAWO heisst auch, gemeinsam etwas zu unternehmen und füreinander da zu sein – getreu unserem Leitspruch «BAWO – gemeinsam leben, individuell wohnen». Im letzten Jahr sind Grillfeste, Adventshöck und ähnliche Anlässe leider



grossmehrheitlich den Corona-Schutzmassnahmen zum Opfer gefallen.

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

Besuchen Sie unsere neue Website 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 Verunsicherung, ob während der Phase des Corona-Lockdowns überhaupt noch gezügelt werden darf, hat dazu geführt, dass wir im Frühling 2020 praktisch keine Wohnungskündigungen mehr verzeichnet haben. Bei einem Bestand von 434 Wohneinheiten haben wir bis Ende Jahr 36 Mu-

tationen verzeichnet. Dies entspricht einer Quote von 8,3 % (2019: 8,8 %). Bei den 278 Parkplätzen gab es 30 Wechsel (= 10,8 %).

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 RAPPENSTEIN 1+2 – ERNEUERUNG GEBÄUDEHÜLLE, BALKONE UND WÄRME- VERSORGUNG

Im Sommer 2017 gestartet, konnten wir die Aussensanierung unserer grössten Siedlung mit sechs Mehrfamilienhäusern und total 99 Wohnungen im Herbst 2020 termingerecht abschliessen. Folgende Arbeiten wurden ausgeführt:

- Erneuerung von Aussenwärmedämmung und Flachdächern
- Ersatz der Kunststofffenster und Sonnenschütze
- Vergrösserung der Balkone auf über 10 m²

13

RAPPENSTEIN
PV-Anlage

HAUS RAPPENSTEIN 49
mit Naturschiefer-Fassade, neuen
Fenstern und Balkonen



- 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 Photovoltaikanlagen (total 884 Module mit einem Jahresertrag von rund 230 000 kWh) und Einführung «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» ab 1.4.2020 in Zusammenarbeit mit den St. Galler Stadtwerken.

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

An dieser Stelle danken wir der beauftragten Generalunternehmerin, Renespa AG, für die hervorragende Zusammenarbeit. Das Ergebnis macht Freude – nicht nur der Bewohnerschaft und dem Vorstand, sondern auch Interessierten aus der näheren und fernerer Umgebung!

3.2.2 RENOVIERUNGEN/SANIERUNGEN – LAUFENDE PROJEKTE

3.2.2.1 HINTERBERG – ERSATZ KÜCHEN UND SANIERUNG AUSSENHÜLLE UND BALKONE

Letztes Jahr haben wir an dieser Stelle informiert, dass zwei weitere Sanierungsmöglichkeiten unserer Siedlung Hinterberg vertieft geprüft werden sollen. Im Herbst lagen die Ergebnisse vor:

ÜBERSICHT BAUKOSTEN SIEDLUNG RAPPENSTEIN

Projekt-Kostendach Renespa 2017	13 035 766.30
Zusatzaufträge Bauherrschaft BAWO	526 281.65
Zusatzkosten direkt von der BAWO bezahlt	11 019.20
Kostentotal der Total-Unternehmerin	13 573 067.15
Mietzinserstattungen und Mieterpräsente	80 847.00
Baukommissionsentschädigung (Planungs- und Bauzeit 5 Jahre)	154 123.00
Diverse Kosten	4 455.00
Total Brutto-Kosten BAWO	13 812 492.15
Subventionen Pronovo/Solaranlage und Energieförderbeiträge Energieagentur	-589 021.10
Subventionen Gebäudeversicherung (Hochwasser)	-11 605.95
Total Netto-Kosten BAWO	13 211 865.10
Von GV genehmigter Baukredit (+/- 15%)	12 700 000.00
Kostenüberschreitung, inkl. Zusatzaufträge	(4,03%) 511 865.10

1. Kostenvergleich der drei Sanierungsvarianten

a. «einfache Sanierung» mit neuen Küchen, Balkonen, Fenstern und Dächern sowie Fassadenausbesserungen

Maximalkosten pro Haus CHF 1,65 Mio. = Totalkosten von CHF 4,95 Mio.

b. «umfassende Sanierung» mit Aufstockung um 1 Geschoss und Bau Tiefgarage

Baukosten CHF 14,35 Mio. (Genauigkeit +/- 15 %).

c. Neubau 3 Mehrfamilienhäuser mit 48 Wohnungen und Tiefgarage mit 54 Plätzen

Baukosten CHF 14,5 Mio. (Genauigkeit +/- 15 %), zuzüglich Abbruchkosten bestehende Gebäude.

2. Entscheid für «einfache Sanierung»

Der Vergleich zeigt, dass ein Neubau praktisch gleich teuer zu stehen kommt, wie eine umfassende Sanierung. Ein Ersatzneubau bringt jedoch mehr Vorteile, insbesondere, was die Erfüllung der heutigen Wohnbedürfnisse betrifft. Allerdings hält die BAWO andere Liegenschaften, bei denen ein Ersatzneubau vordringlicher ist. Überdies hat die Umfrage im Frühling gezeigt, dass die Bewohnerschaft im Hinterberg mit einer einfacheren Renovation zufrieden wäre. Der Vorstand hat daher entschieden, die 3 Mehrfamilienhäuser mit 48 Wohnungen etappenweise zu sanieren und einen Ersatzneubau auf einen Zeithorizont von 20 Jahren vorzusehen.

3. Welche Massnahmen sind geplant?

- Ersatz Kunststoff-Fenster und Sonnenschutz
- Erneuerung Flachdächer
- Neuanstrich und Ausbesserungsarbeiten Fassade
- Installation Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion
- Ersatz der Briefkastenanlagen sowie Sonnerie-/Gegensprechanlage
- Ersatz/Vergrösserung Balkone mit Beleuchtung und Steckdose
- Ersatz aller Küchen durch hochwertige, kunstharzbeschichtete Küchenmöbel, inkl. der üblichen Apparate (Induktion-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Abfallsystem)
- Ersatz der Elektroboiler in den Küchen durch zentrale Warmwasseraufbereitungen in den Kellern
- Neuanstrich Garagentore
- Dämmung aller Kellerdecken unter beheiztem Wohnraum
- Behebung Sicherheitsmängel hinsichtlich Brandschutz
- Individuelle Anpassungsarbeiten

4. Welche Ziele sollen mit Umsetzung der Massnahmen erreicht werden?

- Erhöhung des Wohnkomforts dank grösseren Balkonen und neuen Küchen
- Verbesserung des Wohnklimas
- Reduktion des Energieverbrauchs (und damit der Nebenkosten)
- Beitrag an das Energiekonzept 2050 der Stadt St. Gallen durch Verbrauchsreduktion und Produktion von Strom
- Erhalt der Vermietbarkeit

5. Mit welchen Kosten ist zu rechnen?

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



BAWO-HINTERBERG
geplante neue Farbgebung



BAWO-HINTERBERG
Beginn Sanierung



Mietzinsaufschlag pro Monat

3-Zimmer-Wohnung	CHF 200.-
4-Zimmer-Wohnung	CHF 250.-
5-Zimmer-Wohnung	CHF 300.-

Gegenüber den im Februar kommunizierten Aufschlägen für eine umfassende Sanierung (CHF 450.-/CHF 550.-/CHF 650.-) entspricht dies einer Reduktion um mehr als 50 %.

Für die Beeinträchtigungen während der Bauzeit erhalten alle Wohnungsmieter in ungekündigtem Verhältnis eine Entschädigung in Höhe einer Netto-Monatsmiete nach Abschluss der Bauarbeiten ausbezahlt.

6. Wie sieht die Terminplanung aus?

Im Rahmen der Ausarbeitung der verschiedenen Konzepte haben wir bereits frühzeitig mit dem städtischen Amt für Baubewilligungen Kontakt aufgenommen. Erfreulicherweise gab es keine Einsprachen, sodass Ende 2020 eine rechtskräftige Baubewilligung vorlag. Die Bewohnerschaft wurde über das Jahr verteilt drei Mal über den Planungsverlauf informiert. Schliesslich konnten sich Bewohnerinnen und Bewohner an Orientierungen vor Ort über den Projektabschluss direkt von Präsident und Bauleitung informieren lassen und Fragen stellen – natürlich unter Berücksichtigung der geltenden Corona-Schutzvorschriften.

Der Baustart ist Ende Februar erfolgt: In Etappen werden nun bis Ende Oktober 2021 die Häuser Hinterberg 29/31, 25/27 und zuletzt 67/69 saniert.

3.2.2.2 BAWO OST – ERSATZNEUBAU LUKASSTRASSE 52–54

Der Vorstand freut sich besonders über die an der letzten Generalversammlung erfolgte Zustimmung zum Baukredit über CHF 9,2 Mio. Nach ziemlich genau 10 Jahren darf die BAWO damit wieder einen Neubau erstellen – mit Fokus auf alters- und behindertengerechten Wohnungen:

- WAS: Mehrfamilienhaus (Kubatur SIA 116: 13 833 m³) mit
 - 18 alters- und behindertengerechten Wohnungen
 - (7 × 2-Zimmer-Whg. / 5 × 3-Zimmer-Whg. / 6 × 4-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 noch 1 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

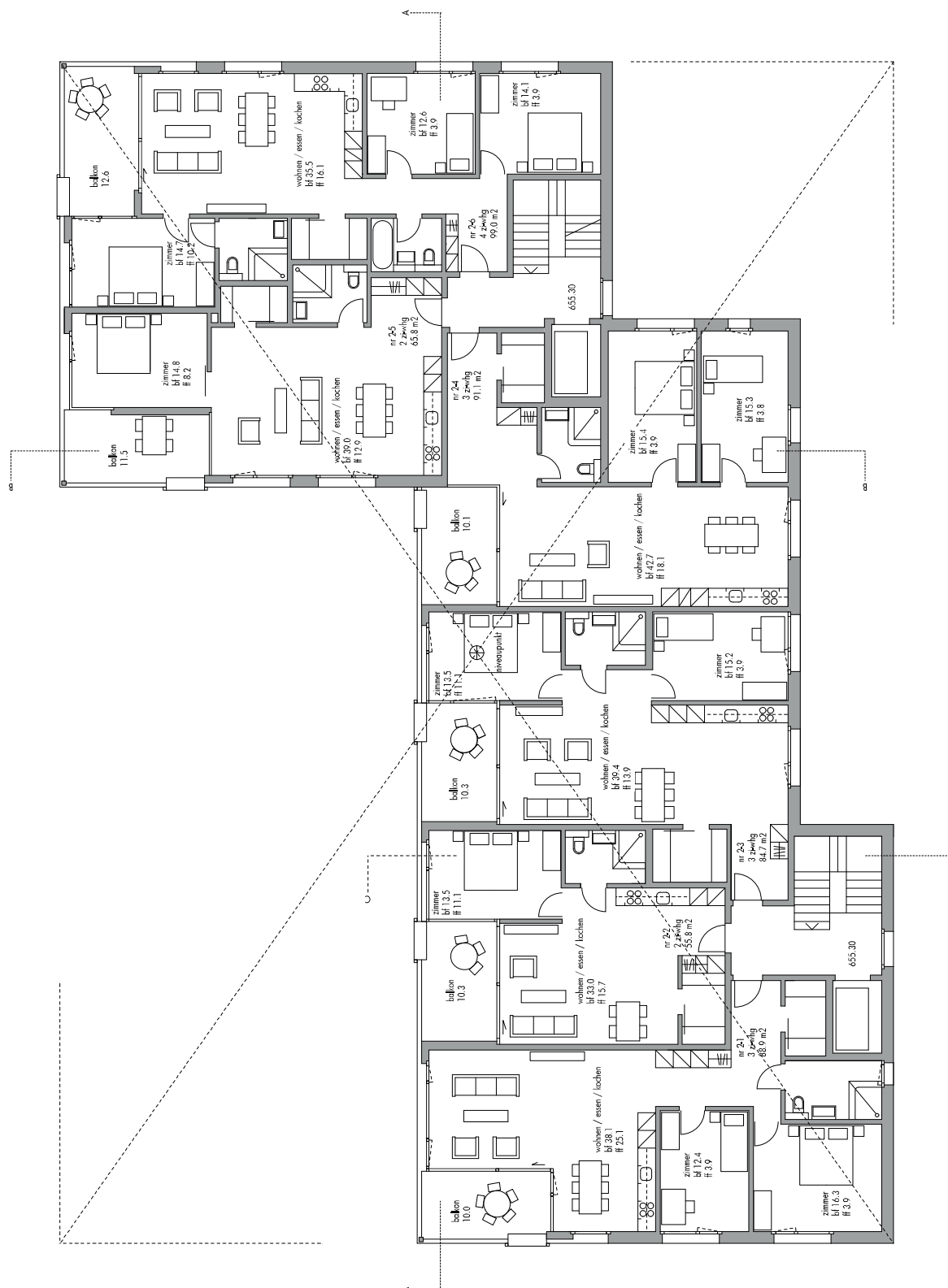
Mit der Realisierung dieses Bauvorhabens möchten wir folgende Ziele erreichen:

- 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)



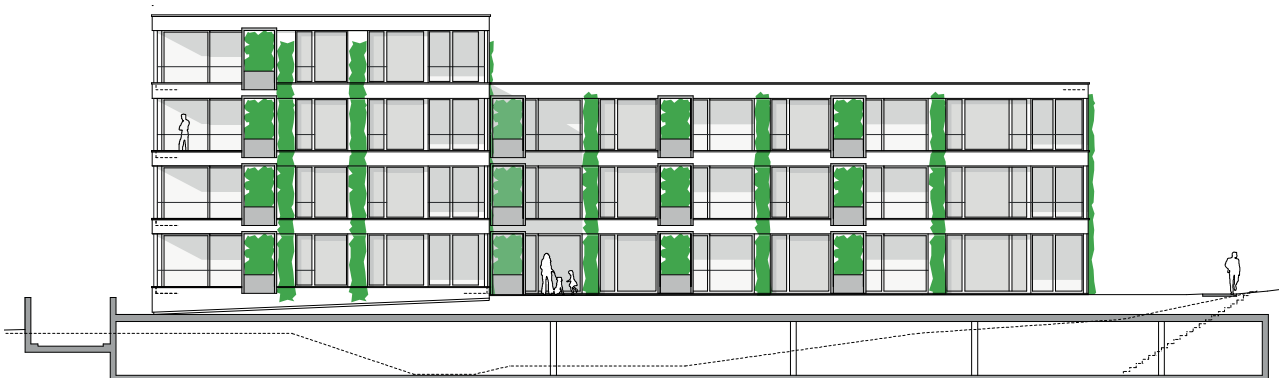
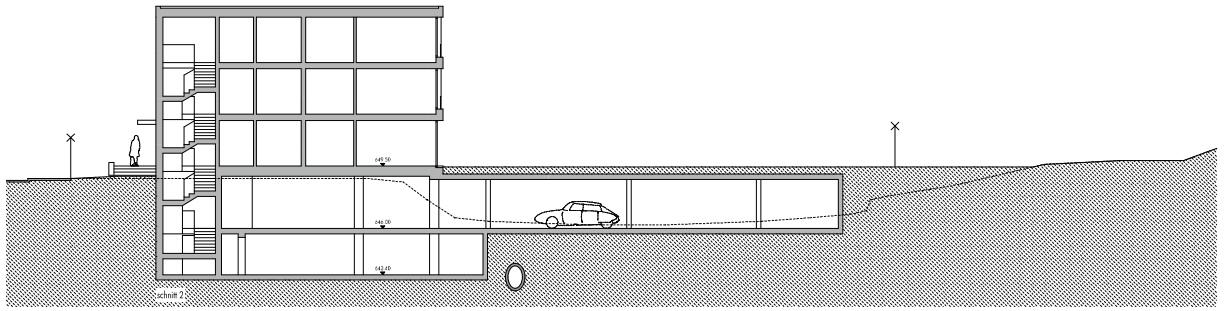
Grundriss Erdgeschoss

Grundriss 1. Obergeschoss



Schnitt/Ansichten Fassade

20





BAWO-DOMÄNEN
Anschluss Fernwärme



BAWO-DOMÄNEN
Anschluss Fernwärme

- 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)

3.2.2.3 DOMÄNEN – ERSATZ ÖLHEIZUNG DURCH FERNWÄRME

Der Anschluss unserer beiden MFH Domänen 5+7 mit total 28 Wohnungen an das städtische Fernwärmenetz ist im Gange. Auf die nächste Heizperiode hin können wir damit die in die Jahre gekommene Ölheizung still legen und auf ein wartungsarmes und zuverlässiges Fernwärmesystem umstellen: Das Warmwasser wird dabei im städtischen Kehrrecht-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.

3.2.3 RENOVIERUNGEN/SANIERUNGEN – PROJEKTE IN PLANUNG/ABKLÄRUNG

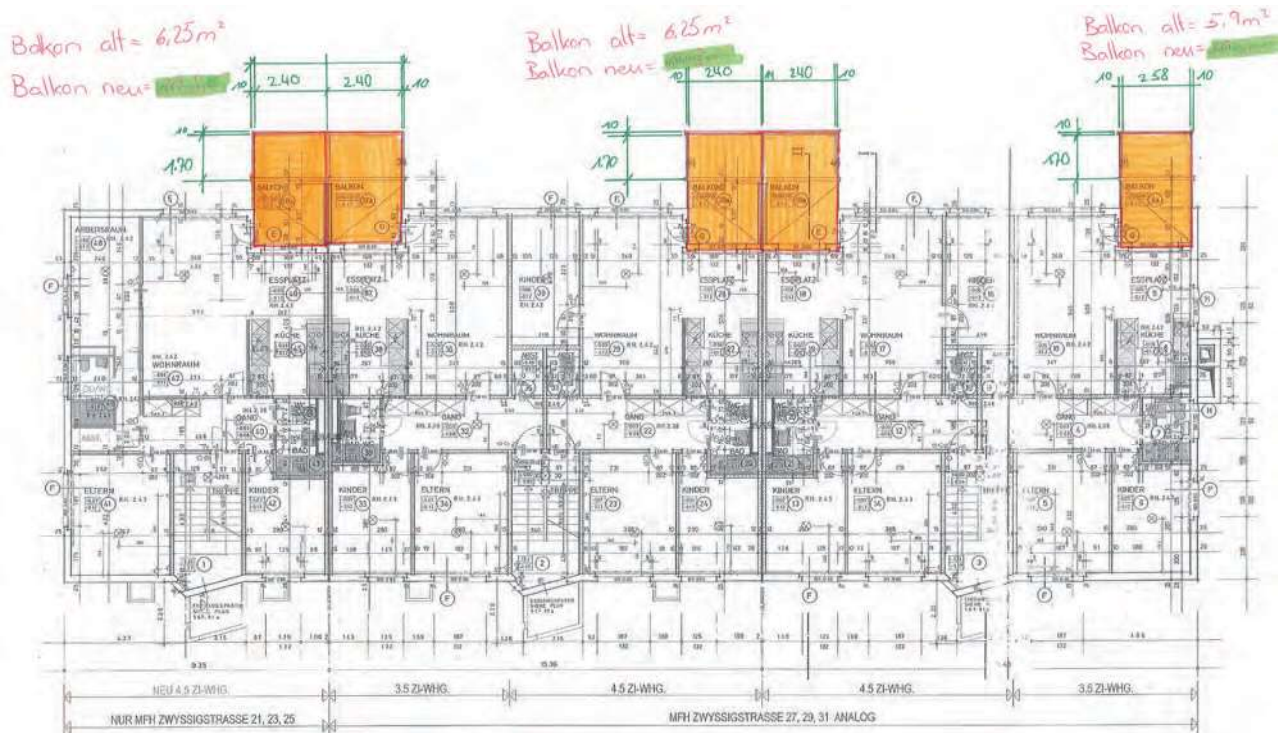
Für die nächsten fünf Jahre existieren aktuell folgende Projekte:

3.2.3.1 BAWO OST – ERSATZ ÖLHEIZUNGEN DURCH FERNWÄRME

Auch im Gebiet Lukas-/Kesselhalden-/Lindenstrasse planen die St. Galler Stadtwerke die Erschliessung mit Fernwärme. Nach heutigem Stand sollten unsere Mehrfamilienhäuser auf die Heizperiode 2022 ans Netz angeschlossen und die beiden Öl-Zentralheizungen ausser Betrieb genommen werden können.

3.2.3.2 SÖMMERLI 1 – ERSATZ ELEKTROHEIZUNGEN DURCH FERNWÄRME

11 der 13 Reihen-Einfamilienhäuser im Gebiet Lilienstrasse/Rosenfeldweg werden aktuell noch nicht mit Fernwärme beheizt.



SÖMMERLI 2

Balkone neu (orange Flächen)

Mit ein Grund sind die fehlenden Heizverteilungssysteme innerhalb der Wohneinheiten (keine Radiatoren oder Bodenheizungen). In Zusammenarbeit mit dem Heizungsunternehmen Hälgi & Co. AG sowie den städtischen Behörden prüfen wir derzeit, ob es eine sinn- und massvolle Möglichkeit gibt, die derzeit in Betrieb stehenden Elektro-Natursteinheizungen durch ein Fernwärmesystem zu ersetzen.

3.2.3.3 SÖMMERLI 2 - BALKONERWEITERUNG

Die bestehenden Balkone der 44 Wohnungen in den beiden Wohnhäusern weisen eine Grösse von gut 6 m² aus, was für heutige Ansprüche bescheiden ist.

Das Gebiet «Sömmerli» ist mit einem Überbauungsplan belegt, der die Gestaltungsmöglichkeiten einschränkt. Auf der gegenüber liegenden Strassenseite in unserem Hochhaus Zwyszigstrasse 24 konnten wir jedoch vor drei Jahren in Zusammenarbeit mit dem städtischen Amt für Baubewilligungen

ein gutes Balkonerweiterungskonzept erarbeiten und umsetzen. Eine ähnliche Lösung mit Balkonen von gut 10 m² Fläche müsste auch für das Sömmerli 2 realisierbar sein. Zusätzlich wurde die Tragkraft unserer Tiefgarage abgeklärt, da die neuen Balkone für die Häuser Zwyszig 21–25 auf deren Dach zu stehen kommen werden. Eine erste Schätzung zeigt Kosten von rund CHF 650 000.–, die Mietzinsen müssten mit CHF 60.– bis CHF 70.– pro Monat nach oben angepasst werden.

Start der Ausführung bei gutem Plan- und Bewilligungsverlauf: frühestens November 2021.

3.2.3.4 BRUGGWALD - ERSATZNEUBAUTEN

Die Mehrfamilienhäuser Bruggwald 18/18a/18b und 20a/20b wurden in den Jahren 1955–56 erbaut, im Jahr 1967 folgte das MFH Bruggwald 22. Der Wohnungsspiegel präsentiert sich aktuell wie folgt:

- 6 × 1,5-Zimmer-Wohnungen
- 3 × 2-Zimmer-Wohnungen
- 12 × 3-Zimmer-Wohnungen



- 12 × 4-Zimmer-Wohnungen
- 3 × 5-Zimmer-Wohnungen

An grösseren Renovationen wurden vorgenommen:

- Ersatz Küchen ca. 1986
- Ersatz Fenster ca. 1995 resp. 2002 für MFH Bruggwald 22
- Sanierung Nasszellen (Warmwasser durch Einzel-100-Liter-Elektroboiler), ausser MFH Bruggwald 22

Vor gut sieben Jahren hat der Vorstand eine Zustandsanalyse und Entwicklungsszenarien ausarbeiten lassen.

WICHTIGSTE ERGEBNISSE ZUSTANDSANALYSE

- + ruhige und dennoch verkehrstechnisch gut erschlossene Lage
- + grosse Parzellen mit total gut 5300 m² Land und Ausnutzungspotential
- + Bewohnerschaft fühlt sich grösstenteils wohl und würde nicht viel ändern.
- Die Flächen aller Räume, inklusive Balkone, sind am unteren Limit.
- Dünne Deckenplatten (220 mm) und geringe Raumhöhen (2,40 m) verursachen hohe Schalldurchlässigkeit und verhindern Ausbaubarkeit.
- Dünne Tragwände (120 mm aussen, 60 mm innen) erschweren Grundrissveränderungen und neue Haustechnikverkabelung.

SIEDLUNG BRUGGWALD



- Gebäudedämmung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard.
- Wärmeerzeugung und -verteilung für die Häuser 18–18b und 20a–20b haben das Ende der Lebensdauer bald erreicht.
- Elektroinstallationen sind in einem schlechten Zustand.
- nur 9 Aussenparkplätze für 36 Wohnungen

ERGEBNISSE ENTWICKLUNGSSZENARIEN
Auf Basis der Zustandsanalyse wurden Ende 2013 verschiedene Szenarien für die Zukunft unserer Liegenschaften Bruggwald entwickelt:

1. Szenario 1 – Instandhaltung

Bei diesem Szenario werden nur die zur Erhaltung des Ist-Zustands notwendigen Investitionen getätigt.

Geschätzte Kosten über die nächsten Jahre: CHF 1,85 Mio.

Geschätzte Mietzinseinnahmen p.a.: CHF 373 000.–

Pay-back-Dauer, gerundet: 5 Jahre

2. Szenario 2 – Sanierung

Beinhaltet zusätzlich zu Szenario 1:

- Dämmung der Gebäudehülle, inkl. Fensterersatz
- neue Balkone
- Ersatz/Instandstellung Haustechnik (Elektro/Sanitär/Heizung)
- neue Küchen und teilweise neue Nasszellen

Im Jahr 2013 geschätzte Kosten: CHF 7,82 Mio.

Geschätzte Mietzinseinnahmen p.a.: CHF 443 000.–

Pay-back-Dauer, gerundet: 18 Jahre

3. Szenario 3 – Ersatzneubau

Mit dem Abbruch der Häuser 18–18b, 20a–20b und evtl. 22 könnte eine neue Überbauung mit rund 45 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 48 Plätzen erstellt werden.

Im Jahr 2013 geschätzte Kosten: CHF 16,5 Mio.

Geschätzte Mietzinseinnahmen p.a.: CHF 770 000.– (exkl. Haus 22)

Pay-back-Dauer, gerundet: 21 Jahre

Der Vorstand hat sich schliesslich für die Weiterpflege der bestehenden Liegenschaften und die Erstellung von Ersatzneubauten in den nächsten 10 Jahren entschieden. Nachdem seit diesem Entscheid bereits 8 Jahre verstrichen sind, nehmen wir das Projekt wieder auf.

Werte Genossenschafterin, werter Genossenschafter – im Namen meiner Vorstandskolleginnen und -kollegen Danke für Ihr Interesse und viel Freude an und in Ihrer BAWO-Wohnung!

St. Gallen, im März 2021



DANIEL TROCHSLER
PRÄSIDENT DES VORSTANDES

BERICHT DES KASSIERS

FINANZIELLE BERICHTERSTATTUNG

Das vergangene Jahr bleibt aus finanzieller Sicht für die BAWO in positiver Erinnerung. Der Vorstand hat im Frühling beschlossen, die Mietzinsen um 2,91% zu reduzieren. Der Abschlag wurde per August 2020 umgesetzt und hat zu Mindereinnahmen gegenüber dem Budget von rund CHF 40 000.- geführt.

«Mit einem Gewinn von CHF 5087.85 schliesst die Rechnung positiv.»

Wir haben seit vielen Jahren den Anspruch, unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern ein ausgezeichnetes Preis-/Leistungsverhältnis anzubieten. Rückblickend können wir erkennen, dass wir über all die Jahre sehr viel investiert haben und trotzdem unsere Mieten laufend mit dem Referenzzinssatz gesenkt haben. Im allgemeinen Preisvergleich können wir unsere Wohnungen im günstigeren Bereich anbieten, obwohl wir komfortmässig und energietechnisch auf einem sehr hohen Standard sind.

Wir freuen uns jedes Mal, wenn wir von Ihnen diesbezüglich ein Feedback erhalten.

Unsere dezentrale Organisationsform ist uns im vergangenen Jahr sehr entgegen gekommen. Trotz Lockdown konnten wir allen finanziellen und organisatorischen Ansprüchen jederzeit gerecht werden. Die Digitalisierungsmassnahmen der letzten Jahre haben uns in dieser Phase sehr gut geholfen.

Im Herbst konnte das grösste Sanierungsprojekt der BAWO auch mit den Steuerbehörden abschliessend beurteilt werden. Von den rund CHF 13,5 Mio. Bausumme konnte ein Grossteil über Unterhalt abge-

bucht werden. Der Restbetrag wurde auf die beiden Liegenschaften Rappenstein I und II verteilt. Alles in allem ein sehr erfreulicher Sanierungsabschluss, der uns vor allem in Zeiten steigender Energiekosten noch lange Freude bereiten wird.

Im letzten Jahr konnten die Vorbereitungen für die Sanierung der Siedlung Hinterberg abgeschlossen werden. Der Vorstand hat sich für eine deutlich günstigere Variante entschieden. Die zu erwartenden Mietzinsanpassungen nach dem Umbau sind demnach auch deutlich tiefer. Alle betroffenen GenossenschaftlerInnen wurden bereits schriftlich und persönlich informiert.

BILANZ

Erneut steht uns per Ende Jahr wieder genügend Geld zur Verfügung, damit wir im Sommer eine Hypothek zurückzahlen können. Trotz tiefster Zinsen sind wir bestrebt, weiterhin Fremdkapital abzubauen. Das Fremdkapital konnte um den Betrag von CHF 2,4 Mio. reduziert werden.

Bei Bedarf können wir für Sanierungen (Hinterberg) und Neubauten (BAWO-Ost) jederzeit wieder Hypotheken aufnehmen.

Durch die Auflösung der Baukonti Rappenstein I und II wurden die Bilanzwerte der beiden Siedlungen um insgesamt CHF 4,4 Mio. (CHF 1 320 000 und CHF 3 080 000) erhöht. Die restlichen Kosten konnten mit dem Erneuerungsfonds verrechnet werden.

Für die Sanierung der Siedlung Hinterberg konnten im vergangenen Jahr Rückstellungen im Umfang von CHF 2,15 Mio. gebildet werden.

ERFOLGSRECHNUNG

Die Kapitalzinsen sind dank der Rückzahlung einer Althypothek mit 2,7 % Zins deutlich zurückgegangen.

Die Kosten für Unterhaltsarbeiten nach Wohnungswechseln sind im vergangenen Jahr tiefer geblieben als budgetiert. Wir spürten die Zurückhaltung/Unsicherheit der Mieter bei Wohnungswechseln. Dieser Umstand zeigt sich in den Zahlen.

Mit einem Gewinn von CHF 5087.85 schliesst die Rechnung positiv.

KENNZAHLEN

Die Kennzahlen der BAWO haben sich verändert. Der buchhalterische Abschluss der Sanierung Rappenstein hat verschiedene Effekte. Die Belastung der Liegenschaften im Verhältnis zum amtlichen Schätzwert ist wieder deutlich gesunken.

Die Neuschätzung (alle 10 Jahre oder nach einer grossen Investition) von den zwei Siedlungen (Fuchsenhalde und Sömmerli 2) haben zu einem deutlichen Anstieg der Liegenschaftswerte von CHF 4,58 Mio. geführt.

Der Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften beträgt neu CHF 113 869 100.-.

Alle Siedlungen der BAWO liegen auf dem Gebiet der Stadt St. Gallen, insgesamt sind es 63 761 m² (Seite 47).

NEBENKOSTEN

Die Nebenkosten entwickeln sich im erwarteten Rahmen. Die sehr positive Energieverbrauchs-Entwicklung der sanierten Liegenschaften wird bei steigenden Energiekosten weiterhin einen spürbaren Effekt auf die Nebenkostenhöhe haben.

BUDGET

Wie jedes Jahr passen wir die Ausgaben den finanziellen Möglichkeiten an. Die Mietzinsabschläge vom letzten Jahr konnten mehrheitlich über tiefere Finanzierungskosten kompensiert werden. Wir erwarten weitere Einsparungen in diesem Jahr.

Es sind aktuell keine Mietzinssenkungen vorgesehen.

GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFTERINNEN GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFTER

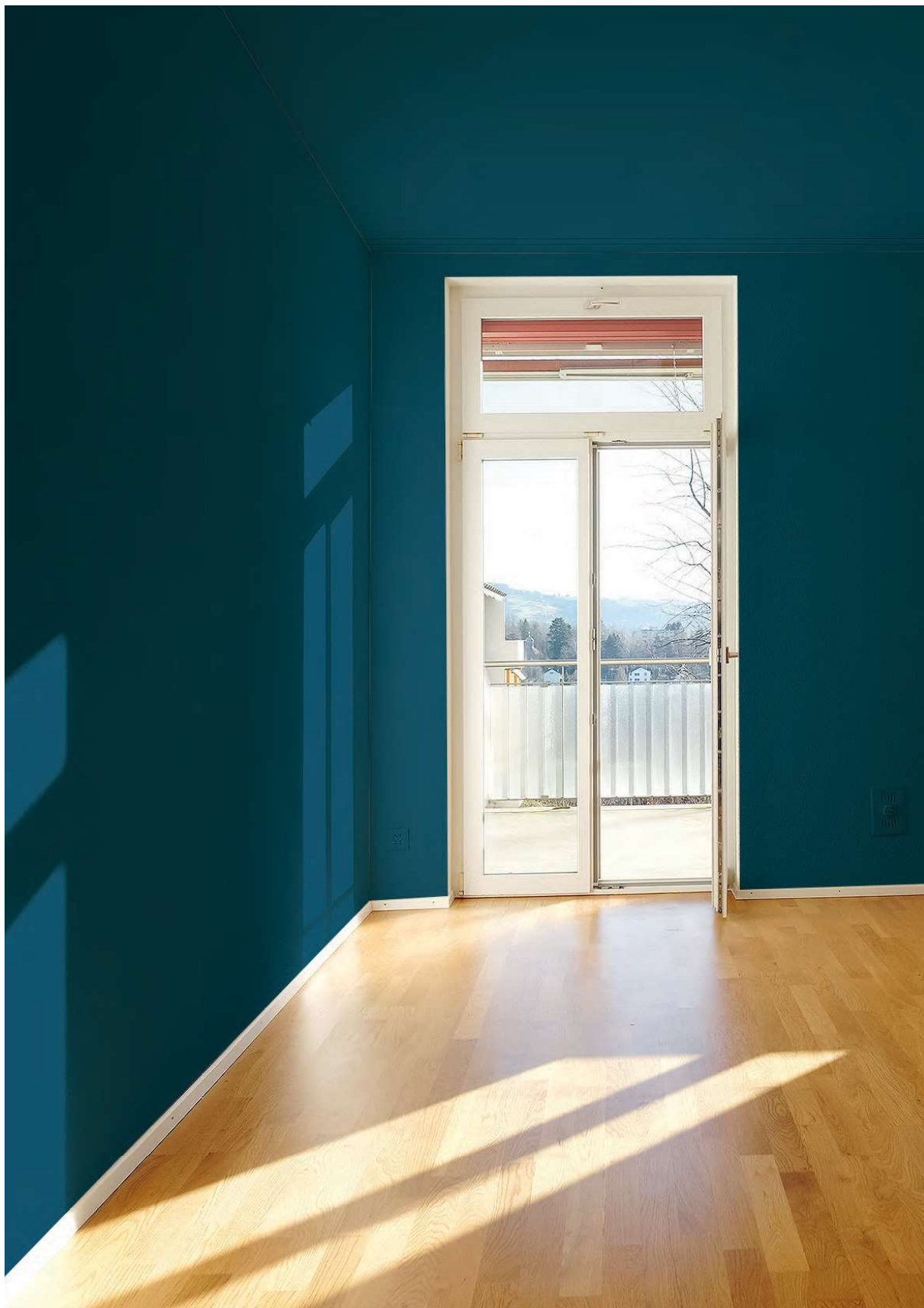
Unsere Genossenschaft ist gesund, Wir werden weiter Geld investieren und unseren Liegenschaftsbestand optimieren. Der stetige Weg der Erneuerung zahlt sich schon heute aus. Weitere sind in Projekte sind Vorabklärung.



Ich danke Ihnen im Namen des Vorstandes für das Vertrauen, das sie uns entgegenbringen. Ebenso danke ich allen, die mit-helfen und die BAWO unterstützen, insbesondere dem ganzen Vorstand.

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'M. Hersche'. The signature is fluid and cursive.

MARTIN HERSCHE
KASSIER



BILANZ

AKTIVEN

	2020 in CHF	2019 in CHF
Flüssige Mittel	2 870 723.10	3 269 019.69
Sparkonti	0.00	-8 108.53
Forderungen	40 222.79	987.90
Heizölvorrat	29 666.35	31 143.80
Aktive Rechnungsabgrenzung	125.00	220.00
Umlaufvermögen	2 940 737.24	3 293 262.86
Wertschriften	10 000.00	10 000.00
Liegenschaften	58 966 750.00	54 566 750.00
Projekt BAWO Ost	116 412.80	112 047.20
Baukonti Rappenstein I+II	0.00	12 837 336.35
Baukonto Hinterberg	39 133.15	8 644.70
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	59 132 296.95	67 534 779.25
Bilanzsumme	62 073 034.19	70 828 042.11

PASSIVEN

	2020 in CHF	2019 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	118 971.35	92 965.35
Mieterverrechnungskonto	387 077.48	373 578.45
übrige Kreditoren	398 123.48	369 360.48
Kreditoren	904 172.31	835 904.28
Darlehen Genossenschafter	3 856 400.00	3 937 400.00
fällige Hypotheken Folgejahr	10 960 000.00	2 400 000.00
Hypotheken Lz über 1 Jahr	20 215 000.00	31 175 000.00
Hypotheken	31 175 000.00	33 575 000.00
EGW Anleihe (Lz über 5 J)	15 000 000.00	15 000 000.00
Erneuerungsfonds	2 150 000.00	8 700 000.00
Passive Rechnungsabgr.	59 447.65	67 211.45
Fremdkapital	53 145 019.96	62 115 515.73
Abschreibungskonto	7 290 400.00	7 085 400.00
Anteilscheinkapital	1 196 800.00	1 191 400.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag per 1.1.2019	45 510.83	44 610.17
Gewinn Geschäftsjahr	5 087.85	900.66
Eigenkapital	1 637 614.23	1 627 126.38
Bilanzsumme	62 073 034.19	70 828 042.11

ERFOLGSRECHNUNG

AUFWAND

	Budget 2020 in CHF	Abw.	2020 in CHF	2019 in CHF
Hypothekarzinsen			631 862.39	733 726.16
Darlehenszinsen			9 817.20	9 811.95
Anleihezinsen			71 000.00	52 041.70
Kapitalzinsen	746 000.00	-4,5%	712 679.59	795 579.81
Steuern und Beiträge	74 000.00	25,2%	92 657.15	105 960.70
Versicherungsprämien	46 000.00	11,0%	51 060.50	42 081.65
Mieterwechsel			232 489.65	267 710.50
Unterhalt			763 728.56	682 809.15
Sanierungen/Vorprojekte			404 972.76	1 372 840.13
Einlage/-Bezug Erneuerungsfonds			2 150 000.00	975 000.00
Unterhalt und Reparaturen	3 531 000.00	0,6%	3 551 190.97	3 298 359.78
Abgaben und Gebühren	182 000.00	-21,5%	142 835.20	176 651.85
Personalaufwand Verwaltung			72 673.35	61 074.22
Entschädigung Vorstand			69 933.60	47 028.60
Entschädigung Kontrollstelle			6 067.55	5 934.90
Sozialleistungen			16 789.94	14 045.62
Sachaufwand			73 159.08	89 097.73
Verwaltungsaufwand	251 000.00	-4,9%	238 623.52	218 672.50
Neutraler/ausserord. Aufwand	0.00		6 655.90	9 776.30
Abschreibungen	225 000.00	-8,9%	205 000.00	229 000.00
Aktivierung Sanierungskosten	0.00		0.00	0.00
Total Aufwand	5 055 000.00	-1,1%	5 000 702.83	4 876 082.59
Gewinn			5 087.85	900.66
Total			5 005 790.68	4 876 983.25

ERTRAG

	Budget 2020 in CHF	Abw.	2020 in CHF	2019 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 787 000.00	-0,8%	4 750 830.50	4 596 906.35
NK-Pauschalen	196 000.00	4,5%	204 916.50	196 782.65
Beiträge	22 000.00	2,6%	22 568.00	22 200.65
Übrige Erträge (Strom)	48 000.00		46 504.79	18 798.00
Neutraler Ertrag	2 000.00		2 179.24	1 523.35
Ausserord. Ertrag			-21 208.35	40 772.25
Total Ertrag	5 055 000.00	-1,0%	5 005 790.68	4 876 983.25

Gewinnermittlung

Ertrag	5 005 790.68
Aufwand	-5 000 702.83

Reingewinn	5 087.85
-------------------	-----------------

Gewinnverteilung

Reingewinn	5 087.85
Gewinnvortrag	45 510.83
Zuweisung gesetzl. Reserven	0.00

Gewinnvortrag neu	50 598.68
--------------------------	------------------

BERICHTE DER KONTROLLSTELLEN

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER BAWO BAU- UND WOHNGE- NOSENSCHAFT ST. GALLEN

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der BAWO Bau- und Wohngesellschaft St. Gallen für das am 31. Dezember 2020 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 deliktischer 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 REVISIONSEXPERTE
AD OPTIMA REVISION AG

GV BERICHT 2020 DER INTERNEN REVISIONSSTELLE

Als interne Revisionsstelle, in ihrer Funktion als Überprüfungsorgan der bei der BAWO angewendeten Geschäftsprozesse, haben wir uns in einem konstruktiven Austausch am 11.3.2021 mit den Vorstandsverantwortlichen, Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche aus aktuellem Anlass folgendem Thema gewidmet:

«Die Führung der BAWO, sowie die Sicherstellung aller Aufgaben, unter den einschränkenden Massnahmen und Verordnungen des BAG in der Covid-19-Pandemie».

Die Diskussionen wurden über die verschiedenen Aufgabenbereiche geführt und folgend dokumentiert.

ERKENNTNISSE AUS DER REVISION PRÄSIDIUM / ADMINISTRATION

Die Verantwortung für die Einhaltung der BAG Richtlinien in der BAWO wurden vom Präsidenten wahrgenommen.

Aufgrund der Massnahme «max. 5 Personen» konnten im Jahr 2020 nur fünf, von üblicherweise acht Vorstandssitzungen physisch erfolgen. Der Austausch zwischen den Mitgliedern im Vorstand fand dadurch vorwiegend bilateral, über E-Mail und Telefon statt. Wenn es erforderlich war, hat sich das jeweilige Vorstandsmit-



glied mit dem Präsidenten vor Ort, in der Siedlung getroffen.

Die dezentrale Organisation des BAWO-Vorstandes mit dem Hauptarbeitsplatz in den Siedlungen, sowie die Digitalisierung mit dem online verfügbaren Server und die Administration über die Firma KMU-Finanz von unserem Präsidenten Daniel Trochsler, hat sich in dieser Situation als vorteilhaft erwiesen. Dadurch konnte der erforderliche Abstand gewahrt werden.

Die Generalversammlung 2020 ist gemäss der Covid-19-Verordnung schriftlich durchgeführt worden. Ebenfalls wird die GV 2021 in gleicher Form stattfinden.

«Die BAWO konnte dieses geschichtsträchtige Jahr 2020 ohne grosse Probleme abschliessen.»

SIEDLUNGSVERANTWORTLICHE / VORSTAND

Die Arbeit der Siedlungsverantwortlichen konnte in den Siedlungen, unter Einhaltung der nötigen Schutzmassnahmen, grundsätzlich weitergeführt werden. Zur «Risikogruppe» gehörende Vorstandsmitglieder haben sich besonders geschützt.

Das vergangene Geschäftsjahr war durch einige Rücktritte und Neuzugänge im Vorstand geprägt. Die Übergaben an die neuen Vorstände funktionierten in dieser besonderen Zeit einwandfrei. Die scheidenden Vorstandsmitglieder konnten aber leider nicht, wie sonst üblich, an der GV gebührend verabschiedet und die Neuen entsprechend nicht ordentlich vorgestellt werden. Das Fehlen der physischen Vorstandssitzungen ist in Bezug auf Meinungs- und Erfahrungsaustausch, vor allem aber auch für die Integration der neuen Vorstandsmitglieder nicht optimal. Aus diesem Grund wird in Betracht gezogen, gelegentlich Vorstandssitzungen virtuell als ZOOM- oder TEAMS-Meeting durchzuführen. Sobald es die Covid-19-Situation erlaubt, plant der Vorstand seine Sitzungen auch mal in den verschiedenen Siedlungen abzuhalten.

FINANZEN / PROJEKTE

Es gibt keine Covid-19 bedingten Mietausfälle (z.B. Zahlungsschwierigkeiten durch Arbeitsplatzverlust). Die Zahlungsmoral ist in der Genossenschaft weiterhin sehr gut. Auffällig ist, dass seit dem Frühling 2020 (1.Lockdown) sehr wenige Wohnungswechsel stattgefunden haben.

Alle geplanten Grossprojekte, wie die Sanierung «Hinterberg» und der Ersatzneubau «BAWO-Ost», konnten ohne Verzögerung weitergeführt werden. Es ist ein Glück, dass die grossen Sanierungen der Siedlungen «Rappenstein» und «Fuchsenhalde», die mit den grossen Mieter-Mutationen einhergingen, schon 2019 abgeschlossen werden konnten.

Kleinere Arbeiten in den Siedlungen, wie Renovierungen und Unterhaltsarbeiten konnten ebenfalls weiter ausgeführt werden.

Das interne Projekt, eine neue Webseite für die BAWO, ist weitergelaufen und sollte zur neuen GV 2021 aufgeschaltet werden.

FAZIT

Die BAWO konnte dieses geschichtsträchtige Jahr 2020, trotz der Covid-19-Pandemie, ohne grosse Probleme abschliessen. Die Organe der BAWO haben ihre Aufgaben ordentlich ausgeführt und jederzeit sichergestellt, dass das Geschäft immer unter Kontrolle war.

Erfreulich war auch, dass die Stimmbeteiligung der Genossenschaftler, trotz Absage der ordentlichen GV 2020, sehr hoch war. Wir würden uns sehr freuen, wenn wir dies für die GV 2021 ebenfalls wieder sagen können.

Im Geschäftsjahr 2020 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, 22.3.2021



ANDRÉ
LINDNER

CHRISTOPH
RECHSTEINER

INTERNEN REVISOREN

ORGANE / FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2020

(statutarische Amtsdauer 2020–2023)

VORSTAND	SIEDLUNGSVERANTWORTUNG	FUNKTION	SEIT
Trochsler Daniel	Birnbäumen	Präsident	2006
Hersche Martin		Kassier/ Vizepräsident	2002/2006
Antesevic Vesna	Sömmerli 2	Vorstand	2020
Berini Marianne		Vorstand	2006/2008
Berini Gion	Domänen	Vorstand	1982
Blazevic Ivka	Rappenstein	Vorstand	2020
Bruderer Manuela	Fuchsenhalde	Vorstand	2010/2011
Coka Danilo	Sömmerli 1	Vorstand	2004
Fässler Josef	Sömmerli 3	Vorstand	2020
Koller Peter	Hinterberg	Vorstand	2013
EXTERNE REVISIONSSTELLE			
Ad Optima Revision AG, St. Gallen			2008
INTERNE REVISIONSSTELLE			
Lindner André			2004
Rechsteiner Christoph			2018
SIEDLUNGSVERANTWORTLICHE (OHNE VORSTANDSFUNKTION)			
Goldiger Markus	BAWO Ost		2020
Matkovic Ivo	Bruggwald		2019

WAHLEN

VORSTAND

ERNEUERUNGSWAHLEN (statutarisch vorgesehene Amtsdauer 2020–2023)

keine

REVISIONSSTELLE

ERNEUERUNGSWAHL EXTERNE REVISIONSSTELLE

Ad Optima Revision 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

keine

BUDGET / MITTELFLUSSRECH- NUNG

BUDGET

		2021 in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	686 000
	Steuern und Beiträge	76 000
	Versicherungsprämien	52 000
	Unterhalt Reparaturen	952 000
	Sanierungen	0
	Abgaben und Gebühren	183 000
	Verwaltungsaufwand	273 000
	Abschreibungen	205 000
	Rückstellungen Erneuerungsfond	2 600 000
	Neutraler Aufwand	0
	Total	5 027 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-4 738 000
	NK-Pauschalen	-197 000
	Beiträge	-22 000
	Übrige Erträge (Strom)	-68 000
	Neutraler Ertrag	-2 000
	Total	-5 027 000
Ausserord. Aufw./Ertr.	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufw./Ertr.	0
Gewinn/Verlust		0

MITTELFLUSSRECHUNG

		2020 in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	5 088
	Abschreibungen	205 000
	Einlage Erneuerungsfonds	2 150 000
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	2 360 088
	Zunahme Hypotheken	0
	Zunahme Darlehen EGW	0
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	135 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	70 600
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	205 600
	Total Mittelherkunft	2 565 688
Mittelverwendung	Wertschriften	0
	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	8 402 482
	Mittelverwendung im Investitionsbereich	8 402 482
	Hypotheken, Rückzahlungen	-2 400 000
	Abnahme Darlehen Genossenschafter	-216 000
	Bezug Erneuerungsfonds	-8 700 000
	Abnahme Anteilscheinkapital	-65 200
	Mittelverwendung im Finanzierungsbereich	-11 381 200
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	-413 030
	Veränderung Netto- umlaufvermögen	Flüssige Mittel/Wertschriften
Forderungen		39 235
Vorräte		-1 478
Aktive Rechnungsabgrenzung		-95
Veränderung Umlaufvermögen		-352 526
Kreditoren		-68 268
Rückstellungen		0
Passive Rechnungsabgrenzung		7 764
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		-60 504
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-413 030

ZUSATZ- INFORMATIONEN

		2020 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2020	145 905.50
	Wassereinkauf bei SGSW 2020	-101 299.70
	Abwassergebühren Stadt 2020	-23 397.45
	Saldo 2020 (Reserveneinlage)	21 208.35
	Reservebestand Vorjahr	106 009.38
	Reservebestand per 31.12.2020	127 217.73
Abschreibungskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand Vorjahr	7 085 400.00
	Abschreibungen 2020	205 000.00
	Bestand am 31.12.2020	7 290 400.00
Erneuerungsfonds	Bestand Vorjahr	8 700 000.00
	Bezug 2020	-8 700 000.00
	Einlage 2020	2 150 000.00
	Bestand am 31.12.2020	2 150 000.00
Subventionen*	Bestand Vorjahr	190 325.98
	Rückzahlungen 2020	0.00
	Bestand am 31.12.2020	190 325.98
Gesetzliche Reserve	Bestand Vorjahr	290 000.00
	Zuweisung 2020	0.00
	Bestand am 31.12.2020	290 000.00
übrige Reserve	Bestand Vorjahr	100 215.55
	Zuweisung 2020	0.00
	Bestand am 31.12.2020	100 215.55

* Subvention Sömmerli 1 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 RECHNUNGSLEGUNGS-GRUNDSÄTZE

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 AG, St. Gallen, wurden CHF 3567.55.- in Rechnung gestellt.

VERGLEICHSZAHLEN

ERFOLGSRECHNUNG

	2020 in CHF	2019 in CHF	2018 in CHF	2017 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 750 831	4 596 906	4 300 305	4 355 583
Nebenkosten-Pauschalen	204 917	196 783	195 340	196 731
Beiträge	22 568	22 201	23 760	22 332
Betriebsertrag	4 978 316	4 815 890	4 519 405	4 574 646
Finanzaufwand	-712 680	-795 580	-784 905	-812 850
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	27 476	61 094	64 740	2 546
Finanzergebnis	-685 204	-734 486	-720 165	-810 304
Unterhalt aus Mieterwechsel	-232 490	-267 710	-457 020	-162 954
allgemeiner Unterhalt	-763 729	-682 809	-633 550	-456 667
Sanierungen/Vorprojekte	-404 973	-1 372 840	-1 805 206	-1 155 968
Einlage/-Bezug (+) Erneuerungsfonds	-2 150 000	-975 000	0	-1 000 000
Aktivierung Sanierungskosten	0	0	0	0
Abgaben und Gebühren	-142 835	-176 652	-169 676	-195 460
Steuern	-92 657	-105 961	-96 265	-63 051
Versicherungsprämien	-51 061	-42 082	-48 292	-48 116
Verwaltungsaufwand	-238 623	-218 673	-214 392	-240 299
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	-205 000	-229 000	-354 000	-436 800
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude				
Ausserordentlicher Aufwand	-6 656	-9 776	-13 136	-4 587
Betrieblicher Aufwand	-4 288 024	-4 080 503	-3 791 537	-3 763 902
Neutraler Aufwand	0	0	0	0
Betriebserfolg	5 088	901	7 703	440

BILANZ

	2020 in CHF	2019 in CHF	2018 in CHF	2017 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	2 940 737	3 293 263	779 391	2 238 473
Anlagevermögen	59 132 297	67 534 779	63 497 262	56 570 543
	62 073 034	70 828 042	64 276 653	58 809 016
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen und Fonds)	32 138 620	34 478 116	36 117 027	30 854 093
Darlehen Genossenschafter	3 856 400	3 937 400	3 924 400	4 119 400
EGW Anleihe	15 000 000	15 000 000	8 000 000	8 000 000
Abschreibungskonto	7 290 400	7 085 400	6 856 400	6 502 400
Erneuerungsfonds	2 150 000	8 700 000	7 725 000	7 725 000
Eigenkapital	1 637 614	1 627 126	1 653 826	1 608 123
	62 073 034	70 828 042	64 276 653	58 809 016
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	89 113 000	84 533 000	77 193 000	76 507 000
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert abz. Amortisationen)	51 676 350	47 481 350	47 710 350	46 764 350
Hypotheken und Anleihen	46 175 000	48 575 000	43 110 000	38 010 000
Darlehen Genossenschafter	3 856 400	3 937 400	3 924 400	4 119 400
Geschäftsumsatz				
Geschäftsumsatz Brutto (inkl. Nebenkosten)	5 824 312	5 659 841	5 384 241	5 474 225
Verwaltungsaufwand	238 623	218 673	214 392	240 299
Verwaltungsaufwand in % Bruttoumsatz	4,10%	3,86%	3,98%	4,39%
Hypothek. Belastung				
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Gen.	50 031 400	52 512 400	47 034 400	42 129 400
Belastung in % der amtlichen Schätzung	56,1%	62,1%	60,9%	55,1%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	58,0%	56,2%	61,8%	61,1%

WOHNUNGEN

	Anz. Häuser	1,5-Zimmer-Whg	2-Zimmer-Whg	2,5-Zimmer-Whg	3-Zimmer-Whg	3,5-Zimmer-Whg	4-Zimmer-Whg	4,5-Zimmer-Whg	5-Zimmer-Whg	5,5-Zimmer-Whg	Total WHG	4-Zimmer-EFH	4,5-Zimmer-EFH	7,5-Zimmer-EFH	Total EFH	Garagen	Abstellplätze	Räume	Läden/Clubraum	Total Garagen/Räume
BAWO Ost																				
– Lukasstr.	4					14			2											
– Lindenstr.	1								4								4		1	
– Kesselhaldenstr.	3						10				30									5
Birnbäumen																				
– Birnbäumenstr.	15				1	25					26		2	2						0
Bruggwald																				
– Bruggwaldstr.	7	6	3	12	3	12	4	3			43						9			9
Domänen																				
– Domänenstr.	2	8				16		4			28					18		1		19
Fuchsenhalde																				
– Fuchsenstr.	4					18		10								13		1	1	
– Illtistr.	2			6	6						40									15
Hinterberg																				
– Hinterberg	6			24			12		12		48					22	9	1	1	33
Rappenstein 1																				
– Rappensteinstr.	5				12		15		3		30					20	4	3		27
Rappenstein 2																				
– Rappensteinstr.	9	15	9	27			12		6		69					42	25	1		68
Sömmerli 1																				
– Lilienstr.	10				3		3					3	6				4	1		
– Rosenfeldweg	7				5		9		2		22		4	13		48	3	1		57
Sömmerli 2																				
– Zwyszigstr.	6		4		20		20				44					48	9	4		61
Sömmerli 3																				
– Zwyszigstr.	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

LIEGENSCHAFTEN

	Fläche m ²	Anzahl Objekte	Erstellungs- kosten in CHF	Schätzungs- jahr	amtl. Verkehrswert in CHF	Gebäudevers. Summe in CHF
BAWO Ost	6 812	30	3 412 850	2014	5 390 000	8 459 000
– Lukasstrasse			***)			
– Lindenstrasse						
– Kesselhaldenstrasse						
Birnbäumen	6 795	28	1 665 000	2016	5 530 000	6 912 000
– Birnbäumenstrasse						
Bruggwald	5 372	43	1 749 100	19/11/18	5 663 000	8 412 000
– Bruggwaldstrasse						
Domänen	1 588	28	1 125 000	2019	3 840 000	5 394 100
– Domänenstrasse						
– Domänenstrasse TG			1 040 000	2017		
Fuchsenhalde	7 421	40	2 830 000	2020	9 110 000	10 370 100
– Fuchsenstrasse						
– Ittisstrasse						
Hinterberg	5 494	48	3 496 000	2014	7 210 000	10 586 400
– Hinterberg						
Rappenstein 1	4 805	30	5 558 700	2019	6 050 000	9 790 600
– Rappensteinstrasse						
Rappenstein 2	9 007	69	13 566 360	2019	16 040 000	18 692 700
– Rappensteinstrasse						
Sömmerli 1	4 521	13	519 000	2016	4 120 000	6 512 500
– Lilienstrasse						
– Rosenfeldweg						
Sömmerli 1 Neubau	4 420	22	12 339 000	2012	9 400 000	10 005 600
– Lilienstrasse						
– Rosenfeldweg						
Sömmerli 2	4 656	44	6 786 740	2020	10 440 000	12 104 900
– Zwyszigstrasse			*)			
Sömmerli 3	2 870	39	4 879 000	2018	6 320 000	6 629 200
– Zwyszigstrasse			*)			
	63 761	434	58 966 750		89 113 000	113 869 100

*) Erstellungskosten Sömmerli 2 und Sömmerli 3 erstmals aufgeteilt

***) 2018 inkl. Landerwerb (1704 m²)

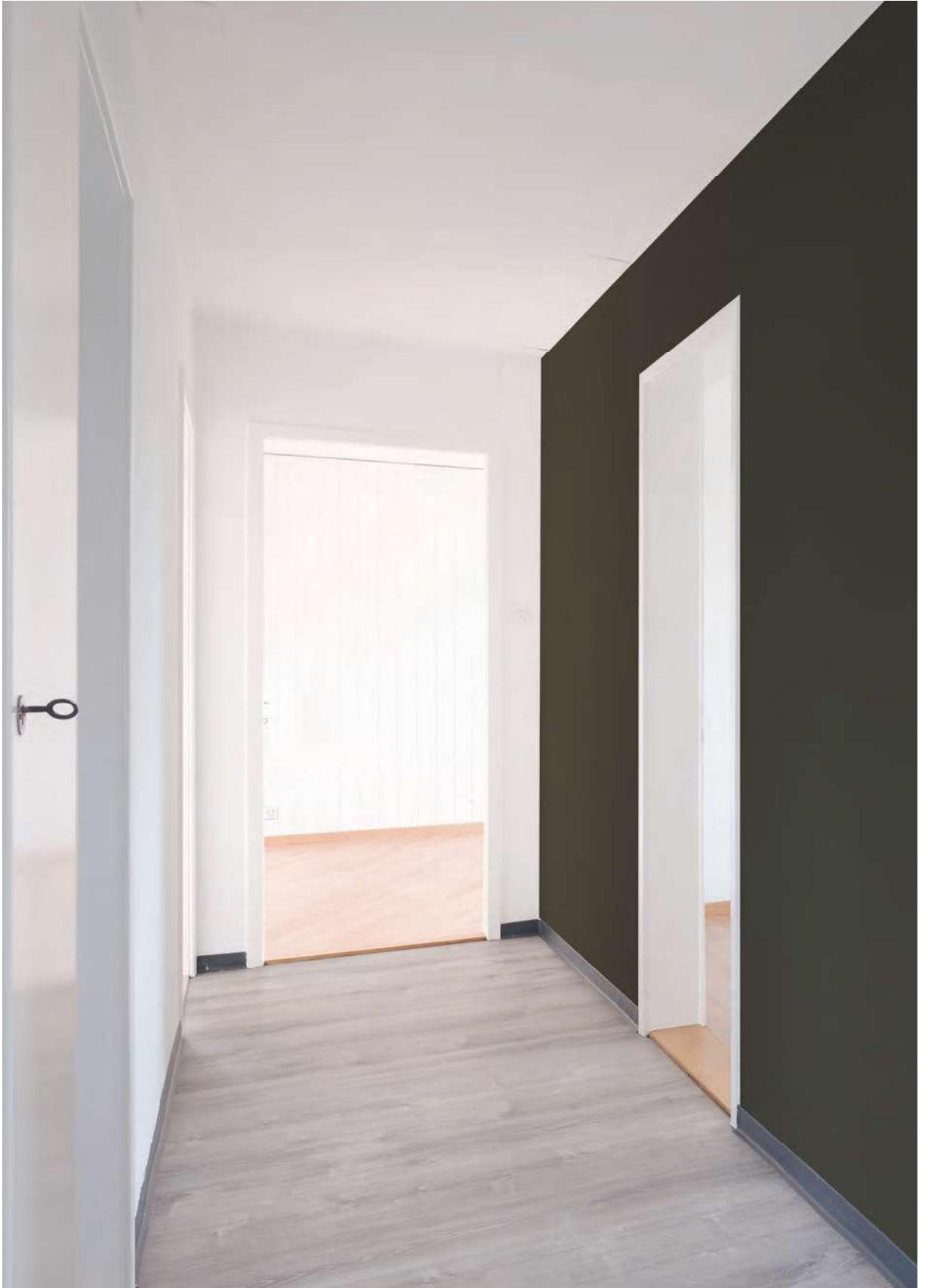
ÜBERSICHTEN

GRÖSSERE RENOVATIONEN, SANIERUNGEN, NEUBAUTEN SEIT 2008

Siedlung	Projekt	Jahr
Sömmerli 3	Ersatz Liftanlage Hochhaus mit 10 Stockwerken	2008
Bruggwald 20	Komplettsanierung MFH mit 6 Wohnungen	2008
Fuchsenhalde	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 u. Installation Solaranlage	2014
Hinterberg	Ersatz Ölheizung durch Blockheizkraftwerk BHKW, 3 MFH m. 48 Whg.	2015
Birnbäumen	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 u. Vergrösserung Balkone, 2 MFH m. 28 Whg.	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
Fuchsenhalde	Sanierung Gebäudehüllen inkl. Fenster, Installation Photovoltaikanlage m. geschätztem Jahresertrag von knapp 100 000 kWh, 4 MFH m. 40 Whg.	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
Hinterberg	Ersatz Kunststoff-Fenster, Erneuerung Flachdächer, Neuanstrich u. Ausbesserungsarbeiten Fassade, Installation Photovoltaik-Anlagen, Ersatz/Vergrösserung Balkone, Ersatz aller Küchen, Ersatz Elektroboiler in Küchen durch zentrale Warmwasseraufbereitungen in Kellern	2021

FRISTEN UND TERMINE

	Frist/Termin	Quelle	Bemerkung
Mietverhältnis			
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	





**BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT
ST. GALLEN BAWO**

c/o KMU Finanz AG
Im Silberturm, 14. OG
Rorschacherstrasse 150
9000 St. Gallen

T 071 222 29 29
info@bawosg.ch

Mitglied Verband «Wohnbaugenossen-
schaften Schweiz»