

«DAS JAHR 20 21.»



MFH HINTERBERG Nach erfolgter Sanierung.

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 94. ordentlichen Generalversammlung
- 08** Protokoll der 93. ordentlichen Generalversammlung
- 12** Bericht des Vorstandes
- 36** Bericht des Kassiers
- 40** Bilanz
- 42** Erfolgsrechnung
- 44** Berichte der Kontrollstellen
- 47** Organe / Funktionsträger
- 48** Budget

ANHÄNGE

- 49** Mittelflussrechnung
- 50** Zusatzinformationen zur Jahresrechnung
- 52** Vergleichszahlen Erfolgsrechnung
- 54** Unsere Siedlungen
- 62** Wohnungstabelle
- 63** Liegenschaftentabelle
- 64** Übersicht grössere Renovationen, Sanierungen und Neubauten
- 66** Übersicht Fristen und Termine

DEMOKRATIE IM ALLGEMEINEN – DEMOKRATIE IM SPEZIELLEN

GESCHÄTZTE LESERIN GESCHÄTZTER LESER

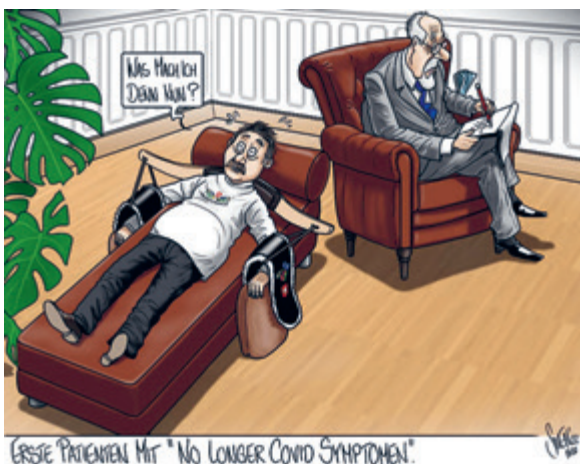
Ein weiteres Jahr der Pandemie liegt hinter uns. Mittlerweile dürfen wir berechtigter Hoffnung sein, dass das Corona-Virus zwar bleibt, das Risiko, schwer zu erkranken, aber dank Mutation, Impfung und anderen Schutzmassnahmen viel kleiner geworden ist.

Kaum jedoch ist die Corona-Thematik etwas in den Hintergrund geraten, stehen wir vor der nächsten Bedrohung: Der Angriff Russlands auf die Ukraine, einen souveränen Staat, zeigt uns auf, dass Frieden und Demokratie nicht selbstverständlich

sind. Bereits vor 25 Jahren erwähnte mein Geschichtslehrer immer wieder, dass wir in der längsten Friedensphase leben, die Europa je gesehen hat. Die Friedensphase seit dem 2. Weltkrieg war damals gerade 50 Jahre alt!

Eine echte, gelebte Demokratie, also die Herrschaft des Volkes, ist wohl der wichtigste Pfeiler für einen langfristigen Friedenserhalt. Laut Demokratie-Index des britischen «Economist» sinkt der Bevölkerungsanteil, der in einer Demokratie lebt. Im Jahr 2021 profitierten nicht mal die Hälfte der Weltbevölkerung von den Vorzügen einer mehr oder weniger stark ausgeprägten Demokratie.

Wir müssen unseren Errungenschaften in der Schweiz also Sorge tragen: Das beginnt im Allgemeinen bei der Wissensvermittlung von Demokratie, Freiheit und Rechtsstaat in den Schulen sowie einer aktiven Ausübung unserer Wahl-, Stimm-



ERSTE PATIENTEN MIT "NO LONGER COVID SYMPTOMEN"



und Meinungsrechte. Und das endet im Speziellen beispielsweise in der BAWO mit aktivem Mitwirken in der Genossenschaft. Teilnahme an Versammlungen, Nachbarschafts- und aktuell vielleicht Flüchtlingshilfe sowie gegenseitige Rücksichtnahme sind hier Stichworte. In diesem Sinne Danke für Ihr Interesse und Ihr Engagement!

DANIEL TROCHSLER
PRÄSIDENT DES VORSTANDES

EINLADUNG ZUR SCHRIFTLICHEN GV

SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTERIN, SEHR GEEHRTER GENOSSENSCHAFTER

Zufolge der nach wie vor herrschenden Pandemie hat sich der Vorstand Anfang Jahr entschieden, auf die Durchführung einer physischen GV zu verzichten. Stattdessen laden wir Sie ein zur schriftlichen Teilnahme an der

94. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

TRAKTANDEN

- 1.** Protokoll der 93. ordentlichen Generalversammlung vom 6. Juli 2021
- 2.** Jahresbericht des Vorstands
- 3.** Jahresrechnung 2021
- 4.** Bericht der Revisionsstelle
- 5.** Fusion zwischen der Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO (übernehmende Genossenschaft) und der Baugenossenschaft Graphia St. Gallen (übertragende Genossenschaft)
- 6.** Wahlen
 - 6.1 Vorstand, Zuwahlen
 - 6.2 Externe Revisionsstelle
 - 6.3 Interne Revisionsstelle, Erneuerungswahlen
- 7.** Anträge
- 8.** Allgemeine Umfrage

Im Stimmzettel gibt es Platz für Ihre Anregungen oder Fragen, die protokolliert und zusammen mit der Antwort des Vorstands sämtlichen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zugänglich gemacht werden.

Die definitiven Stimm- und Wahlunterlagen werden allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern im Mai 2022 zugestellt.

**EINLADUNG ZUR
SCHRIFTLICHEN GV**



7

**FUCHSENHALDE UND
RAPPENSTEIN**
Schneerekord mitte Januar 2021:
41 Zentimeter in 24 Stunden.



**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 mit zu wirken 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.

PROTOKOLL

P R O T O K O L L
der
93. ordentlichen Generalversammlung
der
Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO

abgehalten am Mittwoch, den 6. Juli 2021 um 18.15 Uhr
im Silberturm an der Rorschacherstrasse 150 in St. Gallen

I. EINLEITUNG

Aufgrund der Corona-Pandemie hat der Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO beschlossen, die 93. ordentliche Generalversammlung in Anwendung von Art. 27 COVID-19-Verordnung 3 des Bundesrates erneut auf schriftlichem Weg durchzuführen.

Der Jahresbericht 2020, die Traktandenliste und die Stimmzettel wurden den 469 Genossenschaftlern mit Schreiben vom 31. Mai 2021 zugestellt mit der Aufforderung, die ausgefüllten Stimmzettel unterschrieben bis spätestens am 21. Juni 2021 zu retournieren. Mit Poststempel bis zum 21. Juni 2021 gingen 226 Stimmzettel ein. Sämtliche Stimmzettel waren gültig. Damit betrug die Stimmbeteiligung 48.2 Prozent.

Die 93. ordentliche Generalversammlung findet somit unter Ausschluss der physischen Teilnahme der Genossenschaftler in den Räumlichkeiten der KMU Finanz AG St. Gallen im Silberturm an der Rorschacherstrasse 150 in St. Gallen statt. An der Restversammlung sind anwesend:

- Daniel Trochsler, Präsident
- Martin Hersche, Vizepräsident
- Christoph Rechsteiner, Interne Revision und Stimmzähler
- André Lindner, Interne Revision und Stimmzähler
- Fabian Steuri, Protokollführer

Um die Rechtmässigkeit von einer Drittperson überwachen zu lassen, hat die Verwaltung beschlossen, Rechtsanwalt Fabian Steuri damit zu beauftragen, über die 93. ordentliche Generalversammlung, wie im vergangenen Jahr, Protokoll zu führen sowie die Stimmzählung zu überprüfen.

Die Auswertung der schriftlich durchgeführten Abstimmung hat folgende Wahlbeteiligung ergeben:

- Eingegangene Stimmen: 226
- Absolutes Mehr: 114

II. FESTSTELLUNGEN

Der Präsident der Verwaltung, Daniel Trochsler, übernimmt den Vorsitz und begrüsst die Restversammlung. Als Protokollführer amtierte Fabian Steuri und als Stimmzähler Christoph Rechsteiner und André Lindner. Nachdem gegen die Konstituierung der Generalversammlung keine Einwände erhoben worden sind, macht der Vorsitzende folgende Feststellungen:

- Die Einladung zur heutigen Generalversammlung ist mit Schreiben vom 31. Mai 2021 gesetzes- und statutengemäss erfolgt.
- Die diesjährige Generalversammlung wird nach den Regeln der COVID-19-Verordnung 3 des Bundesrates durchgeführt.
- Es sind 226 Stimmen eingegangen, das absolute Mehr beträgt demnach 114 Stimmen.

Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Protokoll der heutigen Sitzung an die Genossenschafter verteilt wird.

III. TRAKTANDEN

1. **Protokoll der 92. ordentlichen Generalversammlung vom 30. September 2020**

Das Protokoll der 92.ordentlichen Generalversammlung vom 30. September 2020 wird mit **206 Ja-Stimmen** bei **1 Nein-Stimme** und **19 Enthaltungen** genehmigt.

2. **Jahresbericht des Vorstands**

Der Jahresbericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 wird mit **213 Ja-Stimmen** bei **1 Nein-Stimme** und **12 Enthaltungen** genehmigt.

3. **Bericht der Revisionsstelle, Jahresrechnung 2020**

Die Jahresrechnung 2020 samt Gewinnverteilung wird mit **211 Ja-Stimmen** bei **0 Nein-Stimmen** und **15 Enthaltungen** genehmigt.

4. **Bericht der Revisionsstelle, Decharge-Erteilung**

Dem Vorstand wird für das Geschäftsjahr 2020 mit **204 Ja-Stimmen** bei **1 Nein-Stimme** und **21 Enthaltungen** die Entlastung erteilt.

5.1 Wahl Externe Revisionsstelle

Die Ad Optima Revision AG, St. Gallen wird mit einer statutarisch vorgesehenen Amtsdauer von 1 Jahr mit **212 Ja-Stimmen** bei **2 Nein-Stimmen** und **12 Enthaltungen** als externe Revisionsstelle **gewählt**.

5.2 Wahl Interne Revisionsstelle

Als Mitglieder der internen Revisionsstelle mit einer statutarisch vorgesehenen Amtsdauer von 1 Jahr werden wieder **gewählt**:

	Ja	Nein	Enthaltungen
André Lindner	214	0	12
Christoph Rechsteiner	214	0	12

7. Allgemeine Umfrage

Unter Traktrandum 7 liess der Vorstand eine allgemeine Umfrage durchführen, in welcher die Genossenschafter Fragen und Anregungen an den Vorstand anbringen konnten. Die Vorbringungen und die diesbezüglichen Antworten des Vorstandes waren folgende:

Doris Straub-Deutsch / Therese Büchel: Doris Straub-Deutsch und Therese Büchel waren überrascht über die vorgesehenen Balkon-Vergrösserungen. Sie fragen, ob die Mieter nie informiert worden seien über die geplanten Arbeiten.

Antwort Vorstand: Es ist dem Vorstand ein Anliegen, jeweils möglichst frühzeitig über geplante Projekte zu informieren. Im konkreten Fall wurde über das Sanierungsprojekt Sömmerli 2 im Geschäftsbericht 2020 orientiert. Dies zu einem Zeitpunkt, in welchem noch keine vertieften Abklärungen getroffen wurden. Selbstverständlich werden wir die Bewohnerschaft weiter auf dem Laufenden halten.

Nadine Wild: Nadine Wild wäre es ein Anliegen, die Reinigung im Treppenhaus/Keller/Aussenbereich nicht mehr selbst machen zu müssen. Sie wäre bereit, einen monatlichen Beitrag für eine Reinigungsfirma zu bezahlen und fügt an, dass viele Mieter bereits etwas älter sind und sie es nicht gut finde, dass auch diese dies noch machen müssten. In ihrem Haus wären alle für eine solche Lösung.

Antwort Vorstand: Bereits vor einigen Jahren wurde bei der Bewohnerschaft eine diesbezügliche Umfrage gemacht. Die Mehrheit hat sich gegen eine Drittvergabe der Reinigungsarbeiten entschieden. Der Siedlungsvorstand wird zu gegebener Zeit wieder eine Umfrage durchführen.

Cornelia Brassel: Cornelia Brassel regt an, allenfalls eine Grünabfuhr einzurichten.

Antwort Vorstand: Die Grünabfuhr wird direkt durch das beauftragte Unternehmen erledigt.

Evelyne Langner: Evelyne Langner fände es wünschenswert, wenn die 6 Besucher-Parkplätze nicht dauernd von «Fremdparken» besetzt wären.

Antwort Vorstand: Der Vorstand dankt für den Hinweis und fügt an, dass er die Situation im Auge behalten wird. Gegebenenfalls werden sodann auch andere Massnahmen eingeleitet.

Hansjörg Dörig: Hansjörg Dörig möchte wissen, wie es um das Projekt «Ersatzneubauten Bruggwald» steht.

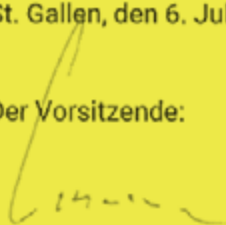
Antwort Vorstand: Im Geschäftsbericht 2020 wird auf Seiten 22-25 über das Projekt «Ersatzneubauten Bruggwald» orientiert. Zeitverläufe sind jeweils schwierig abzuschätzen, da sie auch von externen, nicht beeinflussbaren Faktoren abhängen. Dennoch: Ein Abbruch wird nicht vor dem Jahr 2025 erfolgen.

III. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Nach Behandlung aller Traktanden schliesst der Vorsitzende die 93. ordentliche Generalversammlung um 19.30 Uhr.

St. Gallen, den 6. Juli 2021

Der Vorsitzende:



Daniel Trochsler

Der Protokollführer:



Fabian Steuri

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 6 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 be-



VORSTANDSSITZUNG

Mal an der frischen Luft und als Dankeschön im Füger St. Gallen



handelt. 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 6 vergleichsweise tief. Flexibilität war gefragt. So traf sich der Vorstand beispielsweise Ende März im Garten «Sömmerli 3» – bei noch ziemlich frischen Temperaturen, wie die vorangehende Aufnahme zeigt.

Anfang November durften Vorstand und Siedlungsverantwortliche der BAWO einen feinen Zmorge im aufstrebenden Lachen-Quartier geniessen. Nach einer langen Zeit mit pandemiebedingt wenigen physischen Kontakten war die Atmosphäre besonders gemütlich, schmeckten Kaffee und Gipfeli besonders gut!

Im Verlaufe des vierten Quartals wurden die Corona-Schutzmassnahmen wieder verschärft. Die Behandlung der Geschäfte erfolgte wieder elektronisch oder physisch in kleinen Gruppen. Zwischenzeitlich haben wir ja auch darin Übung.

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.

GdG ostschweiz
Genossenschaft der Genossenschaften

14

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

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.-.

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. Seit 2008 ist die AdOptima Revision AG, St. Gallen, gesetzliche Revisionsstelle.

Obwohl von Gesetzes wegen nicht vorgeschrieben, sehen die BAWO-Statuten zusätzlich eine interne Revisionsstelle vor. Sie fokussiert auf die Überwachung

INTERNE REVISION Lohn nach getaner Arbeit ...

v.l.n.r.: Daniel Trochsler, André Lindner, Christoph Rechsteiner und Martin Hersche an der internen Revision Ende Februar 2022.



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

Auf der Administrations- und Verwaltungsebene war 2021 ein stabiles Jahr mit we-

nigen personellen Veränderungen. Josef Fässler hat per Ende September seinen Rücktritt als Vorstand und Siedlungsverantwortlicher Sömmerli 3 erklärt. Er bleibt uns jedoch als Stellvertreter von Vesna Antesevic erhalten, die zusätzlich zum Sömmerli 2 nun auch für das Sömmerli 3 zuständig ist.

Vielen Dank an alle Personen, die sich für die BAWO engagier(t)en!

1.6 MITGLIEDER

In der Zeit vom 1.1.21 bis 31.12.21 mussten wir vom Hinschied folgender Genossenschafts-Mitglieder Kenntnis nehmen:

- Bühler Roman, Hinterberg
- Frischknecht Elsa, Birnbäumen
- Morelli Walter, BAWO Ost
- Vo Van Chau, Hinterberg

Per 31.12.21 waren 472 (Ende 2020: 469) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme um 3 Personen (2020: +2).

RAPPENSTEIN

Die neuen Sitzgarnituren in den Rappenstein-Gärten stehen für Anlässe bereit ...





2. KOMMUNIKATION

Gerade bei schriftlicher Durchführung der ordentlichen Generalversammlung ist es wichtig, möglichst viele Kommunikationskanäle offen zu halten. So gibt es im Stimmtzettel Platz für Anregungen oder Fragen, die protokolliert und zusammen mit der Antwort des Vorstands sämtlichen Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern zugänglich gemacht werden.

Wohnen bei der BAWO heisst auch, gemeinsam etwas zu unternehmen oder gemütlich zusammen zu sitzen – getreu unserem Leitspruch «BAWO – gemeinsam leben, individuell wohnen». Auch im letzten Jahr sind Anlässe wie Grillfeste, Gartentage oder Adventstreffen 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

Nachdem wir im letzten Jahr wegen des Corona-Lockdowns verhältnismässig wenige Wohnungskündigungen verzeichneten, ist diese Zahl im Jahr 2021 wieder auf das übliche Niveau gestiegen: Bei einem Bestand von 436 Wohneinheiten wurden bis Ende Jahr 47 Wohnungswechsel verzeichnet. Dies entspricht einer Quote von 10,7% (2020: 8,3%). In der Regel höher ist die Mutationsquote bei den 278 Parkplätzen: Letztes Jahr verzeichneten wir 39 Wechsel (= 14%).

3.2 BAUWESEN

Lust auf Veränderung in Ihrer Wohnung? Beantragen Sie bei der Verwaltung eine Renovation (z.B. Malerarbeiten) u/o In-

vestition (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.

Die BAWO legt Wert darauf, bei Wohnungswechseln jeweils die erforderlichen Renovationen vorzunehmen, 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 HINTERBERG – ERSATZ KÜCHEN, SANIERUNG AUSSENHÜLLE UND BALKONE

Die Renovation der 3 Mehrfamilienhäuser mit 48 Wohnungen konnte plangemäss zwischen Februar und November 2021 ausgeführt werden. Das Ergebnis macht Freude!

Welche Erneuerungen wurden umgesetzt?

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

Der Ersatz und die Automatisierung der Garagentore, die Instandstellung der Vorplatzbereiche sowie die Umgebungsgestaltung sind noch im Gange respektive werden im Frühling/Sommer 2022 ausgeführt.

Welche Ziele sollen erreicht werden?

- Erhöhung des Wohnkomforts dank grösserer Balkone und neuer 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



HINTERBERG
Auch Handwerker benötigen mal
Pause...



HINTERBERG
Aussenansicht vor und nach der
Sanierung.





HINTERBERG
Während der Renovation.



HINTERBERG
Aus alt wird neu.





DOMÄNEN
Die Tage der Ölheizung
sind gezählt. Der neue Fern-
wärmeanschluss ist da.



Welche Kosten sind angefallen? Wie hoch sind die Mietzinsaufschläge?

Die Bauabrechnungen für die Häuser Hinterberg 67/69, 29/31 und 25/27 beliefen sich auf jeweils rund CHF 1,55 Mio.

Nach Bauabschluss wurden die Netto-Mietzinse wie angekündigt angepasst:

Objekt	Mietzinsaufschlag pro Monat
3-Zimmer-Wohnung	CHF 200.-
4-Zimmer-Wohnung	CHF 250.-
5-Zimmer-Wohnung	CHF 300.-

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

zahlt erhalten. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an die beauftragte Projektleiterin VirtuellBau AG mit den Bauleitern Michael Erni und René Grob, die involvierten Unternehmen sowie die Bewohnerschaft für Arbeit, Geduld und Verständnis.

3.2.1.2 DOMÄNEN – ERSATZ ÖLHEIZUNG DURCH FERNWÄRME

Deinstallation der in die Jahre gekommenen Ölheizung und Anschluss unserer beiden MFH Domänen 5+7 mit total 28 Wohnungen an das städtische Fernwärmenetz konnten rechtzeitig vor Beginn der Heizperiode im Herbst 2021 erfolgen. Die Anlage läuft einwandfrei.

3.2.2 RENOVIERUNGEN/SANIERUNGEN – LAUFENDE PROJEKTE

3.2.2.1 SÖMMERLI 1 – ERSATZ ÖLHEIZUNGEN DURCH FERNWÄRME

Wie bereits letztes Jahr erwähnt, werden 11 der 13 Reihen-Einfamilienhäuser im Gebiet Lilienstrasse/Rosenfeldweg aktuell noch nicht mit Fernwärme beheizt. Mit ein Grund sind die fehlenden Heizverteilsysteme innerhalb der Wohneinheiten (keine Radiatoren oder Bodenheizungen). In Zusammenarbeit mit dem Heizungsunternehmen Hälg

& Co. AG sowie den städtischen Behörden konnte ein sinn- und massvolles Projekt ausgearbeitet werden, um die derzeit in Betrieb stehenden Elektro-Natursteinheizungen durch ein Fernwärmesystem zu ersetzen. Dies auch unter Berücksichtigung, dass die Häuser in einer geschützten Ortsbild-Zone liegen.

Sobald der Winter vorbei ist, wird das beauftragte Gartenbauunternehmen mit den Erdarbeiten und der Erstellung eines Gerätehauses mit zentraler Fernwärme-Verteilstation zwischen Rosenfeldweg und Lilienstrasse beginnen.

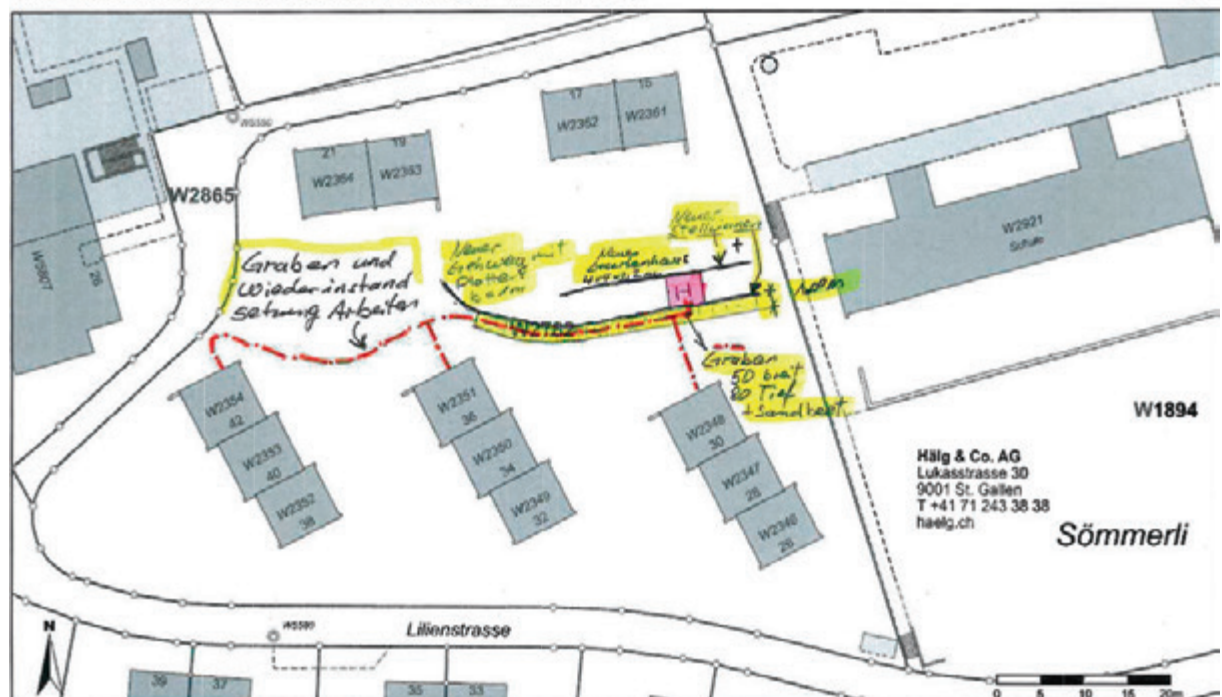
Für alle Häuser wird mit den Bewohnenden ein Plan ausgearbeitet, woraus die vorgesehene Lage der zu installierenden Heizkörper ersichtlich ist. Andererseits wird ihnen ein Zeitfenster bekannt gegeben, während welchem die Arbeiten im Haus im Sommer 2022 ausgeführt werden sollen.

Bereits ab der nächsten Heizperiode können so die 11 Häuser über das städtische

SÖMMERLI 1
Plan Fernwärme

Kantonsgrenzsteinkataster Kt. SG

WABO Sömmerli 1 Danilo Coka - Gartenhaus und Graben – MAG 19.04.21



Massstab 1: 500
Koordinaten 2744262, 1254052

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
20.04.2021

Fernwärmenetz mit Energie versorgt werden. Die Abrechnung der bezogenen Energie erfolgt über individuelle Wärmezähler pro Haus. Die Kosten für die gesamte Anlage sind auf CHF 600 000.- budgetiert. Auf dieser Basis wird sich der Mietzins-Aufschlag nach Vollendung der Arbeiten auf CHF 20.- pro Monat belaufen.

3.2.2.2 SÖMMERLI 2 - BALKONERWEITERUNG, ERSATZ FENSTER UND INSTALLATION PHOTOVOLTAIK

Bereits im letzten Geschäftsbericht haben wir über den Start dieses Projekts informiert. Die bestehenden Balkone der 44

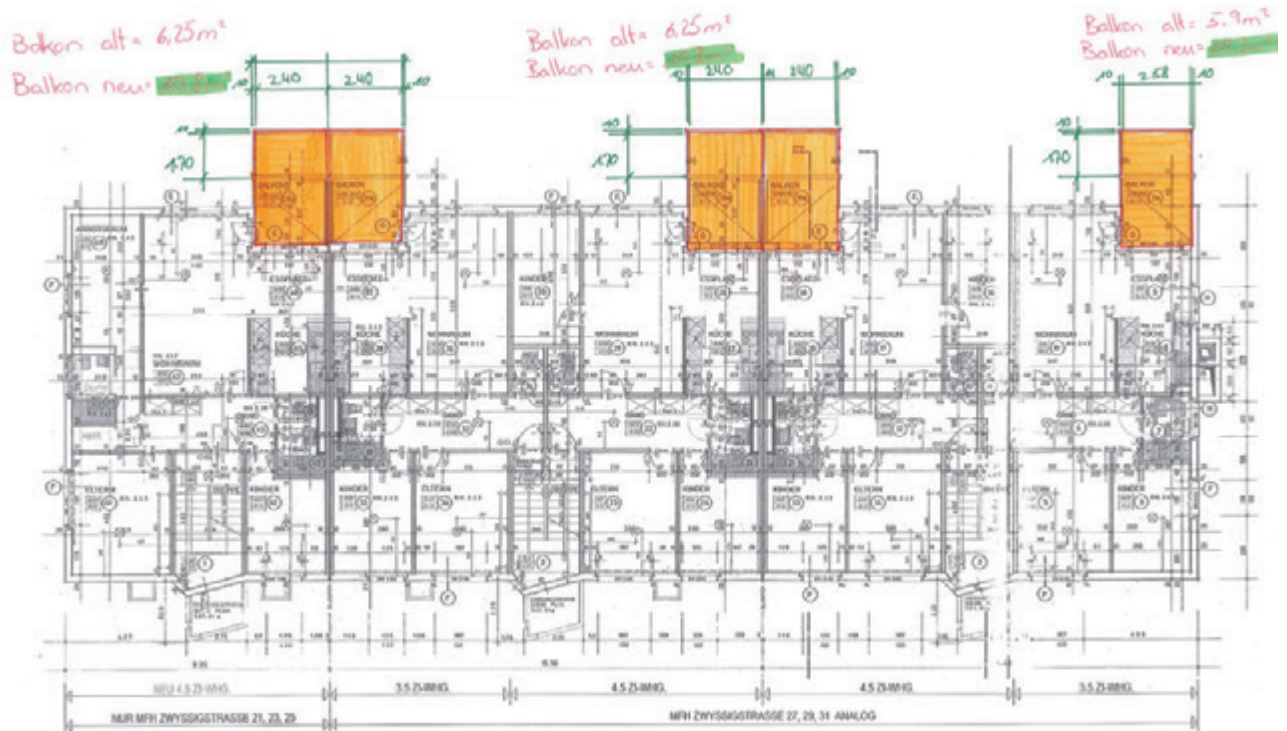
Wohnungen in den beiden Wohnhäusern weisen eine Grösse von gut 6 m² aus, was für heutige Ansprüche bescheiden ist.

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.

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.

MFH ZWYSSIGSTRASSE 21-25
Bestehende Balkone





SÖMMERLI 2

Balkone neu (orange Flächen)

Corona-Pandemie und gute Auslastung der Bauunternehmen haben die weitere Planung des Projekts erschwert und den möglichen Ausführungszeitpunkt verzögert. Aktuell sehen wir eine Realisierung frühestens im Herbst 2022.

3.2.2.3 BAWO OST – ERSATZNEUBAU LUKASSTRASSE 52-54

Das Baugesuch mit Fokus auf alters- und behindertengerechte Wohnungen wurde kurz vor Weihnachten 2021 beim Amt für Baubewilligungen eingereicht:

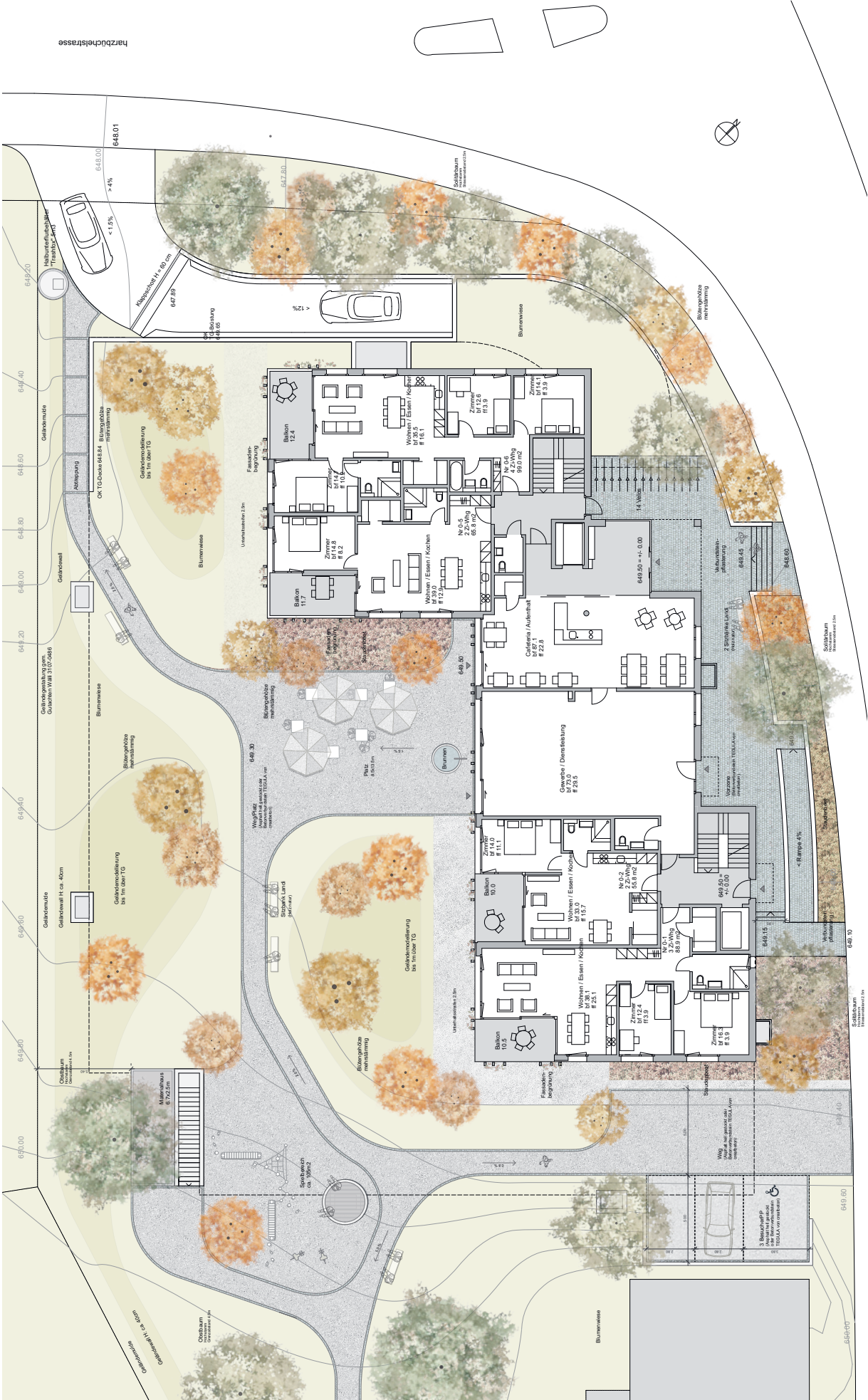
- WAS: Mehrfamilienhaus (Kubatur SIA 116: 13 833 m³) mit
 - 18 alters- und behindertengerechten Wohnungen
 - (7 × 2-Zimmer-Whg. / 5 × 3-Zimmer-Whg. / 6 × 4-Zimmer-Whg.)
 - Mehrzweckraum
 - Gästezimmer
 - Cafeteria und Gewerberaum im EG
 - Tiefgarage mit 52 Parkplätzen

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:

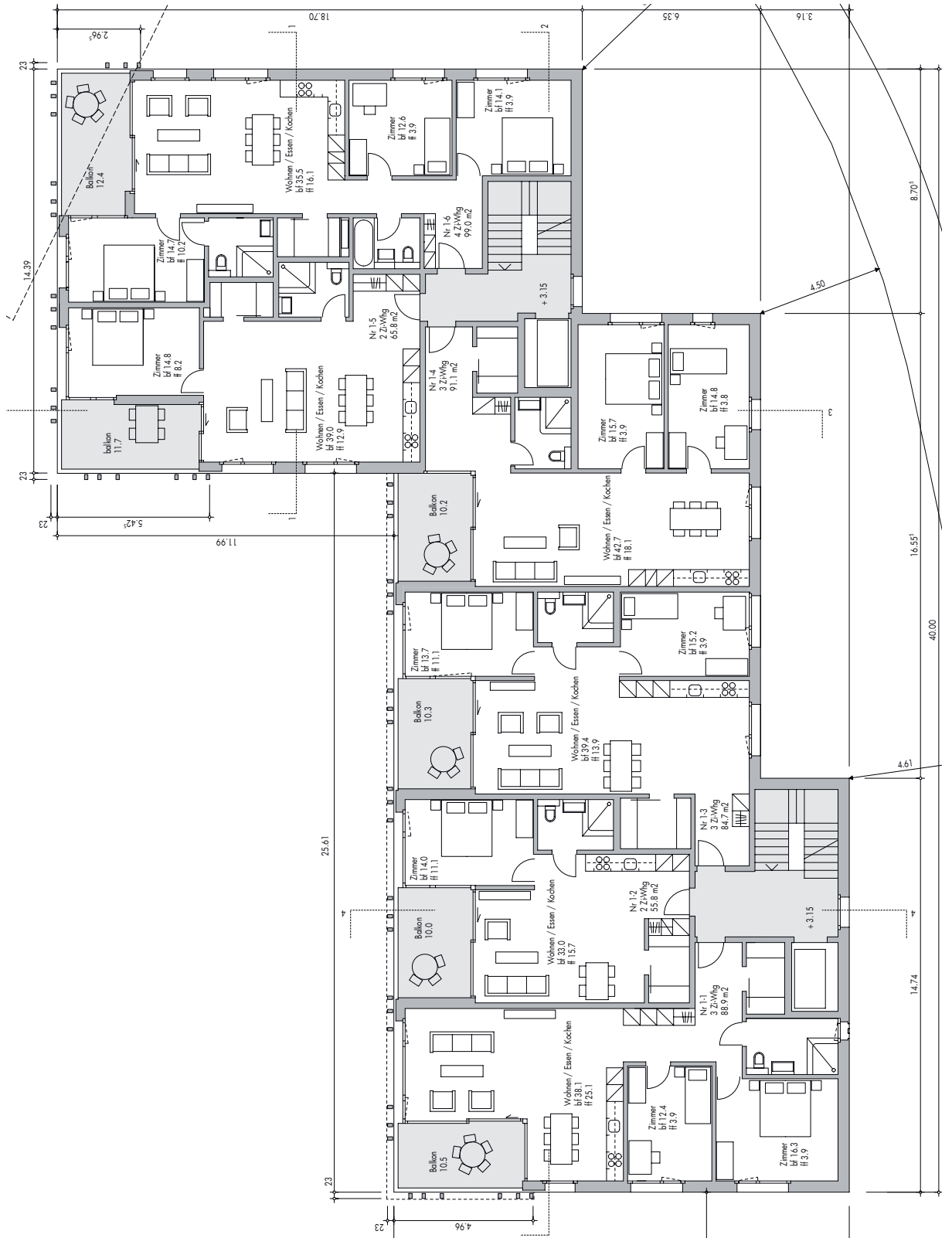
- Beitrag zu unserem Genossenschaftszweck (Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können, Statuten Art. 3, Abs. 2, lit. d)
- Erweiterung unseres Angebots an alters- und behindertengerechten Wohnungen um 18 auf 38 Wohnungen (von total 450)



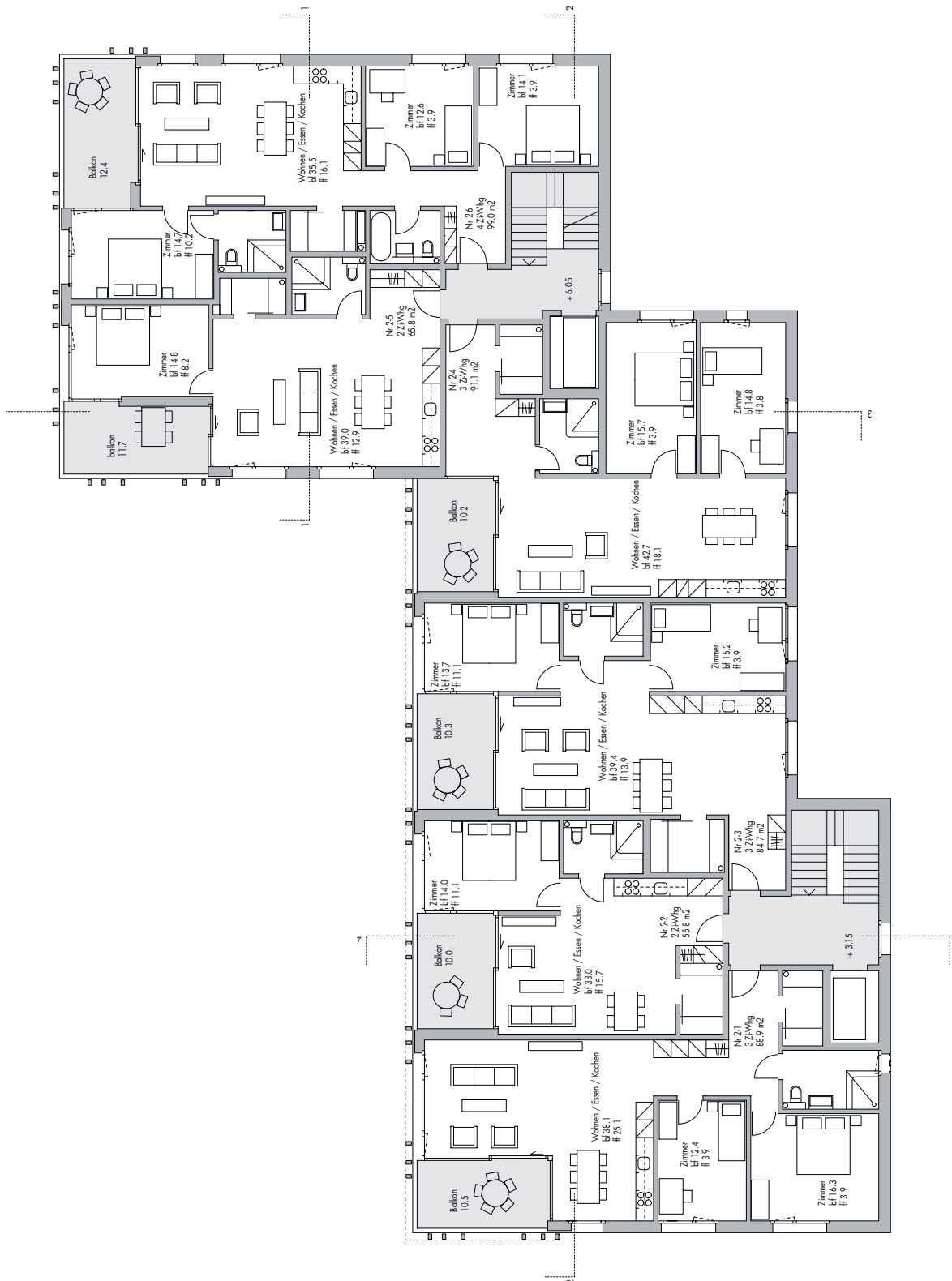
Umgebungsplan

BAWO OST - ERSATZNEUBAU
LUKASSTRASSE 52-54
Stand Baupläne 28.2.22

Grundriss 1. Obergeschoss

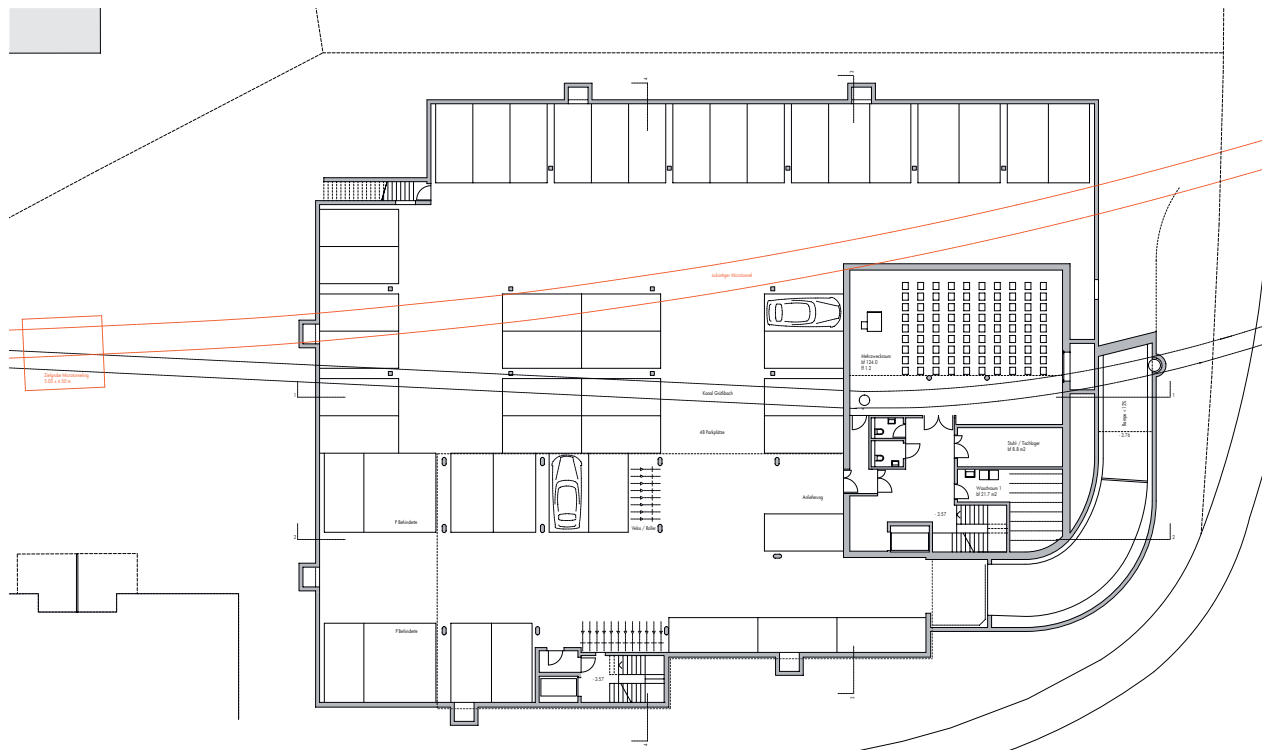


Grundriss 2. Obergeschoss

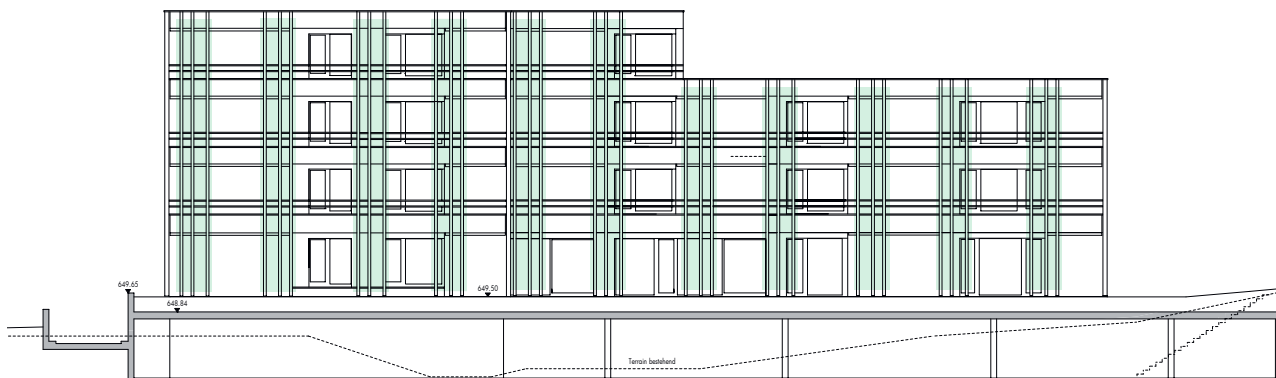
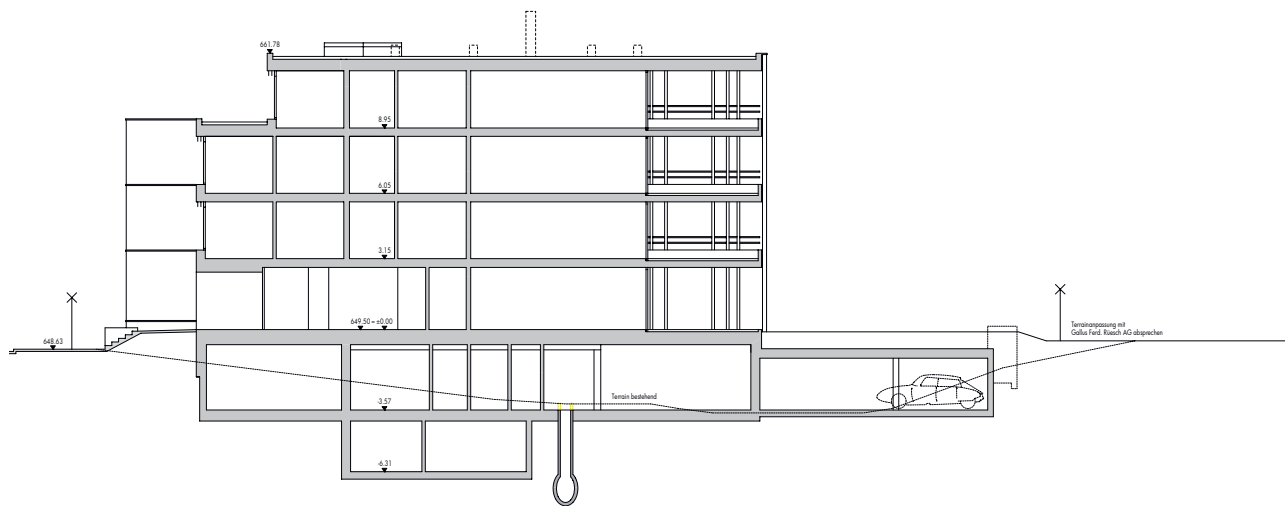




Grundriss Untergeschoss



Schnitt/Ansichten Fassade



- 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)

In diesen Tagen warten wir auf die Baubewilligung – wir sind gespannt ...

3.2.2.4 FUCHSENHALDE – ERSATZ GAS-/ÖLHEIZUNG DURCH FERNWÄRME

Das städtische Fernwärmenetz wird derzeit auf das Gebiet Fuchsenstrasse erweitert. Chance für uns, weitere Siedlungen von fossilen Brennstoffen zu befreien: Die Umstellung ist sowohl ökologisch als auch ökonomisch interessant: Die Fernwärme besteht zu 75 % aus erneuerbaren Energien; sowohl Investitions- als auch Betriebskosten sind gegenüber einer fossilen Heizanlage tiefer. Wenn alles gut läuft, wird das Warmwasser bereits ab Herbst 2022 oder 2023 im städtischen Kehricht-Heizkraftwerk aufbereitet und über die neu gebauten Fernleitungen in unsere Häuser geliefert.

FUCHSENHALDE
Erschliessung Fuchsenstrasse
mit Fernwärme, März 2022.



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 2023 ans Netz angeschlossen und die beiden Öl-Zentralheizungen ausser Betrieb genommen werden können.

3.2.3.2 BRUGGWALD – ERSATZNEUBAUTEN

An der Bruggwaldstrasse 20 befindet sich das erste Haus, welches die BAWO im Jahr 1935 erwerben konnte. Die Mehrfamilienhäuser Bruggwald 18/18a/18b und 20a/20b wurden in den Jahren 1955–56 erbaut, im Jahr 1967 folgte das 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.
- 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. Im letzten Geschäftsbericht haben wir über die Wiederaufnahme des Projekts informiert. Zwischenzeitlich wurden mit der Stadtplanung, Abteilung Städtebau, und der Hofstadt AG, St.Gallen, einem erfahrenen Projektentwicklungsunternehmen aus dem Immobilienbereich, Gespräche über einen Studienauftrag für die auf den Grundstücken F0914, F0915 und F0916 zu erstellenden Neubauten geführt. Ziele des Auftrags sind:

SIEDLUNG BRUGGWALD



- Ermittlung einer optimalen Bebauungslösung über einen Architekturwettbewerb und unter Berücksichtigung aller relevanten Rahmenbedingungen
- Stärken der eigenen Fachkompetenzen in allen Disziplinen
- Neutrale Projektführung und Beratung, ohne Verfolgung von Eigeninteressen

Ebenso wurde ein Vorgehens- und Zeitplan erstellt, der auf heutigem Wissensstand die folgenden Meilensteine aufweist:

- Bis ca. Ende 2022
 - Studienauftrag/Wettbewerb mit verschiedenen Architekturbüros
- Bis ca. Ende 2023
 - Erarbeitung Vorprojekt mit Gewinner-Architekturbüro
 - Beschluss Baukredit durch BAWO-Generalversammlung
- Bis ca. Ende 2024
 - Erarbeitung Bauprojekt
 - Eingabe Baugesuch
 - Durchlaufen der Bewilligungsverfahren
- Frühling 2025
 - Frühestmöglicher Baubeginn

Der Vorstand als Organ einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft verfolgt im Rahmen der sozialen Verantwortung eine frühzeitige, transparente Informationspolitik. So wurde die Bewohnerschaft der Siedlung Bruggwald sofort nach Vorliegen des Grobterminplans informiert.

3.3 GALLUS - ERWERB MFH GALLUSSTRASSE 8

Nach einigen Monaten der Verhandlung und Vorbereitung konnte der Vorstand für die BAWO am 6. Dezember 2021 mit der

Parzelle-Nr. C0480, Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohnungen und Gewerberäumen im EG und 1. OG sowie 93 m² Boden, Gallusstrasse 8, St. Gallen,

die erste Liegenschaft im Kreis Centrum erwerben.

Der Kaufpreis betrug CHF 2,4 Mio. Der Gesamtvorstand kann in eigener Kompetenz über Liegenschaftskäufe entscheiden, deren Kaufpreis 5 % des Buchwerts aller BAWO-Liegenschaften nicht übersteigt (Statuten, Art. 25, Abs. 1, lit. h). Der Buchwert aller Liegenschaften beträgt gemäss BAWO-Jahresrechnung per 31.12.2020 CHF 58 966 750.00; 5 % davon entsprechen einem Betrag von abgerundet CHF 2,9 Mio.

Das Haus aus dem 14. Jahrhundert ist gut unterhalten, und es konnten bei der Überprüfung keine Mängel festgestellt werden. An Investitionen sind der Ersatz der Ölheizung und mittelfristig die Ausbesserung der Fassade (Holzwerk) sowie die Renovation von Küchen und Bädern vorzusehen. Alle langjährigen Mieterinnen und Mieter sind zwischenzeitlich zu BAWO-Genossenschafterinnen und -Genossenschaf tern geworden. Die Mietzinsen wurden unverändert übernommen und zeigen folgendes Bild:

MFH GALLUSSTRASSE 8

34



- EG/1. OG, Gewerberäume: CHF 2880.–
- 2. OG, 3,5-Zimmer-Wohnung: CHF 1150.–
- 3. OG, 3,5-Zimmer-Wohnung: CHF 1150.–
- 4./5. OG, 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung: CHF 1440.–

Zusammenfassend ist die Rendite zwar am unteren Ende unserer Ziel-Bandbreite von 3 % bis 6 %. Altstadt-Liegenschaften sind jedoch rar und gesucht, die Mieten für die Zentrumslage moderat.

Mit dem Erwerb dieses Wohn- und Geschäftshauses im Klosterviertel konnte die BAWO erstmals ins Zentrum der Stadt expandieren. Alle anderen Liegenschaften liegen in den Kreisen Ost und West.

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 März 2022

35



DANIEL TROCHSLER
PRÄSIDENT DES VORSTANDES

BERICHT DES KASSIERS

FINANZIELLE BERICHTERSTATTUNG

Das Jahr 2021 war aus finanzieller Sicht ziemlich ereignisreich. Im Sommer haben wir vom Verkauf einer Liegenschaft in der Innenstadt erfahren. Schon einige Zeit vorher, haben wir immer wieder festgestellt, dass es wohl im Osten und Westen der Stadt BAWO-Liegenschaften gibt, jedoch unsere Präsenz im Herzen unseres Standorts nicht vorhanden ist. Angesichts unserer wachsenden Bedeutung und unserem

Selbstverständnis als aktive und sichtbare Wohnbaugenossenschaft in St. Gallen haben wir uns mit der Möglichkeit einer Präsenz in der Gallusstadt aktiv auseinandergesetzt. Nachdem es lange nicht danach aussah, konnten wir die Liegenschaft Gallusstrasse 8 Ende Jahr erwerben.

Es gibt Gelegenheiten im Leben von Menschen und Organisationen, die gilt es zu nützen. Sie eröffnen neue Möglichkeiten und Ideen. Darauf wollen wir uns einlassen und sind gespannt, wohin die Wege führen.

«Mit einem Gewinn von CHF 8613.15 schliesst die Rechnung positiv.»

Die Aufgaben dieser Liegenschaft sind noch nicht abschliessend beantwortet. Wir sehen sie als verbindendes Element unserer Ost- und Westsiedlungen. Sicher werden wir uns in der kommenden Zeit damit beschäftigen und der BAWO mitten in der Stadt eine attraktive Präsenz geben.

Trotz der bekannten Einschränkungen haben wir an unseren Projekten weitergearbeitet. Wir sind deutlich weiter gekommen, was im vorderen Teil des Geschäftsberichtes beschrieben wird.

BILANZ

Im vergangenen Jahr haben wir die Mittel für die Sanierung der Siedlung Hinterberg

eingesetzt. Es stehen noch Rechnungen aus für die Umgebungserneuerung und den Garagentrakt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die budgetierten Baukosten eingehalten werden können. Wir sind sehr glücklich über die gelungene Instandstellung und die gewählte Variante. Der Mehrwert für die Bewohner konnte deutlich gesteigert werden. Die Mieten sind im Stadtvergleich nach wie vor moderat.

Wir konnten den Erneuerungsfonds um 2,650 Mio erhöhen. Sobald die Baurechnung abgeschlossen werden kann, werden wir die Mittel des Erneuerungsfonds zur Verrechnung mit dem Baukonto benützen. Der Kauf der Liegenschaft Gallusstrasse 8 und die Neubewertung der Siedlung Bruggwald 20 haben den Liegenschaftsgesamtwert auf über 90 Mio CHF gehoben. Der Kauf der Liegenschaft Gallusstrasse 8 wurde mit Hypotheken finanziert.

ERFOLGSRECHNUNG

Wiederum konnten die Kapitalzinsen deutlich reduziert werden.

Seit langer Zeit gilt bei der BAWO der Grundsatz, dass $\frac{2}{3}$ der Hypotheken langfristig und ca. $\frac{1}{3}$ inkl. Darlehenskasse kurzfristig finanziert werden. Im letzten Jahr sind über CHF 10,96 Mio

Hypotheken ausgelaufen. Dadurch haben sich die Kapitalzinsen um rund CHF 115 000.– oder 16 % reduziert.

Die Kosten für Unterhaltsarbeiten haben sich im budgetierten Rahmen bewegt. Dank der umfassenden Sanierungsarbeiten in den vergangenen Jahren lassen sich

diese Aufwendungen sehr gut abschätzen und planen.

Mit einem Gewinn von CHF 8613.15 schliesst die Rechnung positiv.

KENNZAHLEN

Der Verwaltungsaufwand hat sich wegen diverser EDV-Erneuerungen, der neuen Homepage und dem neuen CI/CD gegenüber den Vorjahren erhöht, liegt aber weiterhin am unteren Rand der Möglichkeiten. Trotz grosser Investitionen und dem Neuerwerb sind die Hypotheken nur in geringem Mass angewachsen. Das zeugt von einem hohen Selbstfinanzierungsgrad und bedeutet, dass die BAWO in der Lage ist, den Liegenschaftsbestand aus eigener Finanzkraft zu unterhalten.

Der Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften beträgt neu CHF 117 038 700.–. Die Fläche der BAWO-Grundstücke auf Stadtboden umfasst 63 854 m².

NEBENKOSTEN

Wir erwarten steigende Nebenkosten, jedoch werden sie dank den energetischen Massnahmen in den vergangenen Jahren in deutlich geringerem Rahmen spürbar sein. Bei einem 50 % tieferen Energieverbrauch ist eine Preissteigerung von 50 % immer noch 25 % tiefer als ursprünglich.

PHOTOVOLTAIK ANLAGEN

Die Siedlungen Rappenstein I, Rappenstein II (2018), Fuchsenhalde (2019) und Hinterberg (2021) sind mit einer PV-Anlage ausgestattet. Die elektrische Versorgung wurde so verändert, dass bei Sonnenlicht Strom von der eigenen Produktion verbraucht wird. Im Jahr 2021 sehen die Daten folgendermassen aus: Der Eigenverbrauch liegt aktuell bei 38%. Das bedeutet, dass von unserer Stromproduktion 38% von unseren Genossenschaftlern verbraucht wird. Der Rest wird ins Netz eingespeist und von den SGSW vergütet.

**MUSTERAUSWERTUNG SOLARANLAGE
RAPPENSTEIN 40/42/44**



	Prod. 2021 Total kWh	Einspeisung	Eigen- verbrauch	in %
Haus 34, 36 und 38, Rappensteinstrasse 34, 9000 St. Gallen	37 328	21 266	16 062	43 %
Haus 40, 42 und 44, Rappensteinstrasse 40, 9000 St. Gallen	45 855	29 383	16 472	36 %
Haus 46, 48 und 50, Rappensteinstrasse 46, 9000 St. Gallen	33 604	18 188	15 416	46 %
Fuchsenstrasse 18, 9016 St. Gallen	19 013	14 114	4 899	26 %
Fuchsenstrasse 22, 9016 St. Gallen	44 821	26 635	18 186	41 %
Ittisstrasse 3, 9016 St. Gallen	15 026	11 687	3 339	22 %
Ittisstrasse 5, 9016 St. Gallen	13 954	10 393	3 561	26 %
Rappensteinstrasse 41, 9000 St. Gallen	25 014	14 855	10 159	41 %
Rappensteinstrasse 45, 9000 St. Gallen	26 988	16 089	10 899	40 %
Rappensteinstrasse 49, 9000 St. Gallen	19 733	13 979	5 754	29 %
Haus 25, 27, Hinterberg 25, 9014 St. Gallen	800	290	510	64 %
Haus 29, 31, Hinterberg 29, 9014 St. Gallen	3 410	574	2 836	83 %
Haus 67, 69, Hinterberg 69, 9014 St. Gallen	808	270	538	67 %
	286 354	177 723	108 631	38 %

Eine weitere Anlage im Sömmerli 2 wird voraussichtlich im 2022 realisiert. Ebenso prüfen wir eine Anlage auf den zu erneuernden Dächern in der Siedlung BAWO Ost.

BUDGET

Wie jedes Jahr passen wir die Ausgaben den finanziellen Möglichkeiten an.

Es sind aktuell keine Mietzinsanpassungen vorgesehen.

GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFTERINNEN GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFTER

Unsere Genossenschaft ist gesund. Die grossen Sanierungsarbeiten sind abgeschlossen. Bei unseren nächsten Projekten handelt es sich um Ersatzneubauten. Dank ihnen können wir uns auf die Wohnbedürfnisse in der Zukunft ausrichten. Lifte gehören zur Grundausstattung, Energieoptimierungen sind selbstverständlich. Sicher sind einige von Ihnen auch daran interessiert, das neue Angebot zu nützen.



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'.

MARTIN HERSCHE
KASSIER

BILANZ

AKTIVEN

	2021 in CHF	2020 in CHF
Flüssige Mittel	267 895.79	2 870 723.10
Sparkonti	1 000.00	0.00
Forderungen	67 239.56	40 222.79
Heizölvorrat	0.00	29 666.35
Aktive Rechnungsabgrenzung	165.00	125.00
Umlaufvermögen	336 300.35	2 940 737.24
Wertschriften	10 000.00	10 000.00
Liegenschaften	61 366 750.00	58 966 750.00
Projekt BAWO Ost	270 782.85	116 412.80
Baukonti Heizverbund Sömmerli 1	910.00	0.00
Baukonto Hinterberg	4 217 825.35	39 133.15
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	65 866 269.20	59 132 296.95
Bilanzsumme	66 202 569.55	62 073 034.19

PASSIVEN

	2021 in CHF	2020 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	70 027.49	118 971.35
Mieterverrechnungskonto	382 550.40	387 077.48
übrige Kreditoren	571 091.63	398 123.48
Kreditoren	1 023 669.52	904 172.31
Darlehen Genossenschafter	3 291 400.00	3 856 400.00
fällige Hypotheken Folgejahr	1 700 000.00	10 960 000.00
Hypotheken Lz über 1 Jahr	3 117 500.00	20 215 000.00
Hypotheken	32 875 000.00	31 175 000.00
EGW Anleihe (Lz über 5 J)	15 000 000.00	15 000 000.00
Erneuerungsfonds	4 800 000.00	2 150 000.00
Passive Rechnungsabgr.	60 472.65	59 447.65
Fremdkapital	57 050 542.17	53 145 019.96
Abschreibungskonto	7 526 400.00	7 290 400.00
Anteilscheinkapital	1 176 200.00	1 196 800.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag	50 598.68	45 510.83
Gewinn Geschäftsjahr	8 613.15	5 087.85
Eigenkapital	1 625 627.38	1 637 614.23
Bilanzsumme	66 202 569.55	62 073 034.19

ERFOLGSRECHNUNG

AUFWAND

	Budget 2021 in CHF	Abw.	2021 in CHF	2020 in CHF
Hypothekarzinsen			516 977.50	631 862.39
Darlehenszinsen			9 366.90	9 817.20
Anleihezinsen			71 000.00	71 000.00
Kapitalzinsen	686 000.00	-12,9%	597 344.40	712 679.59
Steuern und Beiträge	76 000.00	21,0%	91 981.05	92 657.15
Versicherungsprämien	52 000.00	-21,1%	41 051.00	51 060.50
Mieterwechsel			300 732.55	232 489.65
Unterhalt			629 328.52	763 728.56
Sanierungen/Vorprojekte			2 750.00	404 972.76
Einlage/-Bezug Erneuerungsfonds			2 650 000.00	2 150 000.00
Unterhalt und Reparaturen	3 552 000.00	0,9%	3 582 811.07	3 551 190.97
Abgaben und Gebühren	183 000.00	-28,8%	130 294.85	142 835.20
Personalaufwand Verwaltung			73 539.85	72 673.35
Entschädigung Vorstand			70 173.50	69 933.60
Entschädigung Kontrollstelle			2 500.00	6 067.55
Sozialleistungen			18 071.85	16 789.94
Sachaufwand			91 563.54	73 159.08
Verwaltungsaufwand	273 000.00	-6,3%	255 848.74	238 623.52
Neutraler/ausserord. Aufwand	0.00		6 496.35	6 655.90
Abschreibungen	205 000.00	15,1%	236 000.00	205 000.00
Aktivierung Sanierungskosten	0.00		0.00	0.00
Total Aufwand	5 027 000.00	-1,7%	4 941 827.46	5 000 702.83
Gewinn			8 613.15	5 087.85
Total			4 950 440.61	5 005 790.68

ERTRAG

	Budget 2021 in CHF	Abw.	2021 in CHF	2020 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 738 000.00	-1,0%	4 689 939.50	4 750 830.50
NK-Pauschalen	197 000.00	3,5%	203 941.00	204 916.50
Beiträge	22 000.00	2,1%	22 462.00	22 568.00
Übrige Erträge (Strom)	68 000.00		45 756.96	46 504.79
Neutraler Ertrag	2 000.00		1 974.15	2 179.24
Ausserord. Ertrag			-13 633.00	-21 208.35
Total Ertrag	5 027 000.00	-1,0%	4 950 440.61	5 005 790.68
Gewinnermittlung				
Ertrag			4 950 440.61	
Aufwand			-4 941 827.46	
Reingewinn			8 613.15	
Gewinnverteilung				
Reingewinn			8 613.15	
Gewinnvortrag			50 598.68	
Zuweisung gesetzl. Reserven			0.00	
Gewinnvortrag neu			59 211.83	

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 2021 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 Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen

sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil der Revision.

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 2021 DER INTERNEN REVISIONSSTELLE

Als interne Revisionsstelle, in ihrer Funktion als Überprüfungsorgan der bei der BAWO angewendeten Geschäftsprozesse, haben wir uns aus aktuellem Anlass der Thematik der möglichen Fusion mit der Baugenossenschaft Graphia St.Gallen gewidmet.

Die Graphia, in ihrer Grösse ca. 1/3 der BAWO, strebt aufgrund von administrativen und personellen Veränderungen sowie ihrer kritischen Grösse, einen Zusammenschluss mit einer ähnlich aufgestellten und strukturierten, ortsansässigen Baugenossenschaft an.

Wir haben die Entscheidung der Informationsveranstaltung der Graphia abgewartet. Nach dem positiven Signal haben wir uns in Absprache mit den Vorstandsverantwortlichen, Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche, diesem Thema angenommen. Unser Ziel war die formalen Rahmenbedingungen zu prüfen, ob diesem Zusammenschluss formell sowie bezüglich Risiken etwas entgegensprechen könnte.

ERKENNTNISSE AUS DER REVISION

Die Statuten der BAWO lassen grundsätzlich eine Fusion zu.

Art. 3 Absatz 1, 2b und 4 in unseren Statuten geben unserer Wohnbaugenossenschaft die Möglichkeit einen Zusammenschluss

mit einer Organisation mit gleichen oder ähnlichen Zielsätzen auszuüben, im Sinne von Erweiterung und Erwerb von preisgünstigem Wohnraum.

Der Art. 37 Fusion kommt ausdrücklich nicht zum Zuge, da es zu keinem Zeitpunkt zu einer Auflösung der BAWO kommt. Es handelt sich rechtlich gesehen um eine Absorptionsfusion bei der die BAWO die übernehmende Gesellschaft ist und im gleichen Sinne weiterbesteht. Die Wohnbaugenossenschaft Graphia wird nach Übertrag der Aktiven und Passiven sowie der Anteilscheine und Mietverträge nach erfolgter Fusion im Handelsregister gelöscht.

Eine Zustimmung zu dieser Fusion kann nur durch die jeweiligen Generalversammlungen der BAWO und der Graphia mit einer

«Es sind uns keine formalen Punkte aufgefallen, die gegen eine Umsetzung der Fusion sprechen würden.»

notwendigen $\frac{2}{3}$ Mehrheit erteilt werden. (BAWO Art. 28 Beschlüsse und Wahlen der GV)

Der Fusionsprozess sowie die Ausarbeitung des Fusionsvertrags wird rechtlich durch den Rechtsdienst des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz begleitet. Die genehmigten Jahresrechnungen der Graphia und der BAWO werden dabei zusätzlich ein zweites Mal durch einen neutralen Fusionsprüfer geprüft.

Mögliche Risiken betreffend Altlasten in den Objekten sowie im Baugrund sind im Voraus zu ermitteln, um vermeintliche finanzielle Überraschungen zu minimieren.

Fazit:

In unserer internen Revision sind uns keine formalen Punkte aufgefallen, die gegen eine Umsetzung der Fusion sprechen würden. Auch sehen wir keine Nachteile irgendeiner Art, die der BAWO dadurch entstehen könnten.

Als Mitglied der GV entscheiden Sie mit ihrer Stimme den weiteren Weg der BAWO.

St. Gallen, 24.3.2022



ANDRÉ
LINDNER

CHRISTOPH
RECHSTEINER

INTERNEN REVISOREN

ORGANE / FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2021

(statutarische Amtsdauer 2020–2023)

VORSTAND	SIEDLUNGSVERANTWORTUNG	FUNKTION	SEIT
Trochsler Daniel	Birnbäumen	Präsident	2006
Hersche Martin		Kassier/ Vizepräsident	2002/2006
Antesevic Vesna	Sömmerli 2+3	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
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 /
Maier Andrea Bruggwald 2019

BUDGET / MITTELFLUSS- RECHNUNG

BUDGET

		2022 in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	604 000
	Steuern und Beiträge	76 000
	Versicherungsprämien	55 000
	Unterhalt Reparaturen	1 034 000
	Sanierungen	1 410 000
	Abgaben und Gebühren	168 000
	Verwaltungsaufwand	302 000
	Abschreibungen	236 000
	Rückstellungen Erneuerungsfond	1 300 000
	Neutraler Aufwand	0
	Total	5 185 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-4 906 000
	NK-Pauschalen	-205 000
	Beiträge	-22 000
	Übrige Erträge (Strom)	-50 000
	Neutraler Ertrag	-2 000
	Total	-5 185 000
Ausserord. Aufw./Ertr.	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufw./Ertr.	0
Gewinn/Verlust		0

MITTELFLUSSRECHUNG

		2021 in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	8 613
	Abschreibungen	236 000
	Einlage Erneuerungsfonds	2 650 000
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	2 894 613
	Zunahme Hypotheken	5 200 000
	Zunahme Darlehen EGW	0
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	180 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	84 000
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	5 464 000
	Total Mittelherkunft	8 358 613
Mittelverwendung	Wertschriften	-1 000
	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	-6 733 971
	Mittelverwendung im Investitionsbereich	-6 734 971
	Hypotheken, Rückzahlungen	-3 500 000
	Abnahme Darlehen Genossenschafter	-745 000
	Bezug Erneuerungsfonds	0
	Abnahme Anteilscheinkapital	-104 600
	Mittelverwendung im Finanzierungsbereich	-4 349 600
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	-2 725 958
	Veränderung Netto- umlaufvermögen	Flüssige Mittel/Wertschriften
Forderungen		27 017
Vorräte		-29 666
Aktive Rechnungsabgrenzung		40
Veränderung Umlaufvermögen		-2 605 436
Kreditoren		-119 497
Rückstellungen		-1025
Passive Rechnungsabgrenzung		-1025
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		-120 522
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-2 725 958

ZUSATZ- INFORMATIONEN

		2021 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2021	167 453.50
	Wassereinkauf bei SGSW 2021	-84 276.15
	Abwassergebühren Stadt 2021	-27 447.20
	Saldo 2021 (Reservenbezug)	55 730.15
	Reservebestand Vorjahr	127 217.73
	Reservebestand per 31.12.2021	182 947.88
Abschreibungskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand Vorjahr	7 290 400.00
	Abschreibungen 2021	236 000.00
	Bestand am 31.12.2021	7 526 400.00
Erneuerungsfonds	Bestand Vorjahr	2 150 000.00
	Bezug 2021	0.00
	Einlage 2021	2 650 000.00
	Bestand am 31.12.2021	4 800 000.00
Subventionen*	Bestand Vorjahr	190 325.98
	Rückzahlungen 2021	0.00
	Bestand am 31.12.2021	190 325.98
Gesetzliche Reserve	Bestand Vorjahr	290 000.00
	Zuweisung 2021	0.00
	Bestand am 31.12.2021	290 000.00
übrige Reserve	Bestand Vorjahr	100 215.55
	Zuweisung 2021	0.00
	Bestand am 31.12.2021	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

Die Revision wurde durch die Firma Adoptima AG durchgeführt.

VERGLEICHSZAHLEN

ERFOLGSRECHNUNG

	2021 in CHF	2020 in CHF	2019 in CHF	2018 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 689 940	4 750 831	4 596 906	4 300 305
Nebenkosten-Pauschalen	203 941	204 917	196 783	195 340
Beiträge	22 462	22 568	22 201	23 760
Betriebsertrag	4 916 343	4 978 316	4 815 890	4 519 405
Finanzaufwand	-597 344	-712 680	-795 580	-784 905
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	34 098	27 476	61 094	64 740
Finanzergebnis	-563 246	-685 204	-734 486	-720 165
Unterhalt aus Mieterwechsel	-300 733	-232 490	-267 710	-457 020
allgemeiner Unterhalt	-629 329	-763 729	-682 809	-633 550
Sanierungen/Vorprojekte	-2 750	-404 973	-1 372 840	-1 805 206
Einlage/-Bezug (+) Erneuerungsfonds	-2 650 000	-2 150 000	-975 000	0
Aktivierung Sanierungskosten	0	0	0	0
Abgaben und Gebühren	-130 295	-142 835	-176 652	-169 676
Steuern	-91 981	-92 657	-105 961	-96 265
Versicherungsprämien	-41 051	-51 061	-42 082	-48 292
Verwaltungsaufwand	-255 849	-238 623	-218 673	-214 392
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	-236 000	-205 000	-229 000	-354 000
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude				
Ausserordentlicher Aufwand	-6 496	-6 656	-9 776	-13 136
Betrieblicher Aufwand	-4 344 484	-4 288 024	-4 080 503	-3 791 537
Neutraler Aufwand	0	0	0	0
Betriebserfolg	8 613	5 088	901	7 703

BILANZ

	2021 in CHF	2020 in CHF	2019 in CHF	2018 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	336 300	2 940 737	3 293 263	779 391
Anlagevermögen	65 866 269	59 132 297	67 534 779	63 497 262
	66 202 569	62 073 034	70 828 042	64 276 653
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen und Fonds)	33 959 142	32 138 620	34 478 116	36 117 027
Darlehen Genossenschafter	3 291 400	3 856 400	3 937 400	3 924 400
EGW Anleihe	15 000 000	15 000 000	15 000 000	8 000 000
Abschreibungskonto	7 526 400	7 290 400	7 085 400	6 856 400
Erneuerungsfonds	4 800 000	2 150 000	8 700 000	7 725 000
Eigenkapital	1 625 627	1 637 614	1 627 126	1 653 826
	66 202 569	62 073 034	70 828 042	64 276 653
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	90 513 000	89 113 000	84 533 000	77 193 000
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert abz. Amortisationen)	53 840 350	51 676 350	47 481 350	47 710 350
Hypotheken und Anleihen	47 875 000	46 175 000	48 575 000	43 110 000
Darlehen Genossenschafter	3 291 400	3 856 400	3 937 400	3 924 400
Geschäftsumsatz				
Geschäftsumsatz Brutto (inkl. Nebenkosten)	5 817 303	5 824 312	5 659 841	5 384 241
Verwaltungsaufwand	255 849	238 623	218 673	214 392
Verwaltungsaufwand in % Bruttoumsatz	4,40%	4,10%	3,86%	3,98%
Hypothek. Belastung				
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Gen.	51 166 400	50 031 400	52 512 400	47 034 400
Belastung in % der amtlichen Schätzung	56,5%	56,1%	62,1%	60,9%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	59,5%	58,0%	56,2%	61,8%

UNSERE SIEDLUNGEN

Die BAWO wurde 1929 gegründet. Bereits damals fand ein reger Liegenschaftshandel statt. Damit verbunden war oft eine Erhöhung der Mietzinse. So entstand die Idee, verkäufliche Liegenschaften der Spekulation dadurch zu entziehen, indem sie von einer zu gründenden Genossenschaft aufgekauft werden. In den folgenden Jahrzehnten konnte der Liegenschaftsbestand durch Zukäufe und eigene Bauprojekte laufend vergrößert werden.

Heute gehören in der Stadt St. Gallen rund 450 Wohnungen, Doppel- und Reihen-Einfamilienhäuser sowie Gewerberäume zur BAWO.

In den Statuten ist der Grundsatz der Kostenmiete verankert. Zusammen

- mit dem Engagement der Genossenschafterinnen und Genossenschafter,
- der effizienten, nebenamtlich geführten Verwaltung,
- der vorsichtigen Strategie ohne Spekulationsziele,
- und der laufenden Reinvestitionen der erwirtschafteten Mittel,

kann die BAWO darum ihre Wohnungen zu überdurchschnittlich guten Preis-Leistungs-Bedingungen vermieten.





RAPPENSTEIN 1

9000 St. Gallen

Adresse Rappensteinstrasse 41, 43, 45, 47, 49
Baujahr 1963/64
Fläche 4'805 m²
Saniert 2019 - 2020

Rappensteinstrasse 41
3 x 3,5-Zimmer-Wohnungen
3 x 4,5-Zimmer-Wohnungen

Rappensteinstrasse 43
3 x 3,5-Zimmer-Wohnungen
3 x 4,5-Zimmer-Wohnungen

Rappensteinstrasse 45
3 x 3,5-Zimmer-Wohnungen
3 x 4,5-Zimmer-Wohnungen

Rappensteinstrasse 47
3 x 3,5-Zimmer-Wohnungen
3 x 4,5-Zimmer-Wohnungen

Rappensteinstrasse 49
3 x 4,5-Zimmer-Wohnungen
3 x 5,5-Zimmer-Wohnungen

Ruhige Wohnungen in
Quartier ohne Durchgangsverkehr,
nahe Silberturm.



RAPPENSTEIN 2

9000 St. Gallen

Adresse Rappensteinstrasse 34, 36, 38, 40
Rappensteinstrasse 42, 44, 46, 48, 50
Baujahr 1970/71
Fläche 9'004 m²
Saniert 2017 - 2019

Rappensteinstrasse 34
3 x 3,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 x 4,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 36
3 x 3,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 x 4,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 38
3 x 2,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 x 2,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 x 3,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 40
3 x 3,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 x 5,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 42
3 x 3,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 x 4,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 44
6 x 2,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 x 2,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 x 3,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 46
3 x 3,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 x 5,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 48
3 x 3,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 x 4,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG

Rappensteinstrasse 50
6 x 2,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 x 2,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 x 3,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG



SÖMMERLI 1

9000 St. Gallen

Adresse Lilienstrasse 26, 28, 30, 32
Lilienstrasse 34, 36, 38, 40, 42
Rosenfeldweg 15, 17, 19, 21

Baujahr 1944/45

Fläche 9'809 m²

Saniert laufend

Lilienstrasse 26-42, Rosenfeldweg 15-21
3 x 4-Zimmer-Reihen-Einfamilienhäuser mit Garten
10 x 5-Zimmer-Reihen-Einfamilienhäuser mit Garten



SÖMMERLI 3

9000 St. Gallen

Adresse Zwyszigstrasse 24

Baujahr 1971/72

Fläche 2'704 m²

Saniert 2011 / 2019

Hochhaus Zwyszig 24
18 x 1,5-Zimmer-Wohnung
1 x 2,0-Zimmer-Wohnung
11 x 2,5-Zimmer-Wohnung
9 x 3,5-Zimmer-Wohnung
1 x Bürolokal mit Sitzungszimmer





SÖMMERLI 2

9000 St. Gallen

Adresse Zwyszigstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31
Baujahr 1971/72
Fläche 4'657 m²
Saniert 2010 / 2014

Zwyszigstrasse 21
4 x 3,5-Zimmer-Wohnung
4 x 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 23
4 x 3,5-Zimmer-Wohnung
4 x 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 25
4 x 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 27
4 x 3,5-Zimmer-Wohnung
4 x 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 29
4 x 3,5-Zimmer-Wohnung
4 x 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 31
4 x 2,5-Zimmer-Wohnung
4 x 3,5-Zimmer-Wohnung



MINERGIE-MFH SÖMMERLI 1

9000 St. Gallen

Adresse Lilienstrasse 53
Rosenfeldweg, 22, 24, 26
Baujahr 2011, Minergie-Standard,
behindertengerechtes Wohnen
altersgerechtes Wohnen

Lilienstrasse 53
(Minergie-MFH für alters- und
behindertengerechtes Wohnen)
1 x 3,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
3 x 4,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
2 x 3,5-Zimmer-Attika-Wohnung, 2. OG

Rosenfeldweg 22
(Minergie-MFH für altersgerechtes Wohnen)
1 x 3,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
3 x 4,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
2 x 3,5-Zimmer-Attika-Wohnung, 2. OG

Rosenfeldweg 24
(Minergie-MFH für altersgerechtes Wohnen)
1 x 3,5-Zimmer-Wohnung, EG
3 x 4,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
1 x 5,5-Zimmer-Attika-Wohnung, 2. OG

Rosenfeldweg 26
(Minergie-MFH für altersgerechtes Wohnen)
1 x 3,5-Zimmer-Wohnung, EG
3 x 4,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
1 x 5,5-Zimmer-Attika-Wohnung, 2. OG

Geniessen Sie Ruhe
und Sonne im Sömmerli!



BIRNBÄUMEN

9000 St. Gallen

Adresse Birnbäumenstrasse 21, 21a, 21b, 21c
 Birnbäumenstrasse 23, 25, 25a, 25b, 25c
 Birnbäumenstrasse 27, 29, 31, 31a, 31b, 31

Baujahr 1947/48
Fläche 6'797 m²
Saniert laufend

Birnbäumenstrasse - Eckhäuser
 3 x 7,5-Zimmer-Eckhäuser

Birnbäumenstrasse - Reihenhäuser
 1 x 3,5-Zimmer-Wohnungen
 23 x 4,0-Zimmer-Wohnungen



GALLUSSTRASSE 8

9000 St. Gallen

Adresse Gallusstrasse 8
Baujahr um 1300
Fläche 93 m²
Saniert laufend

Gallusstrasse 8
 1 x Gewerberäume EG bis 1. OG
 2 x 3.5-Zimmer-Wohnungen 2. OG und 3. OG
 1 x 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung 4. OG bis 5. OG





DOMÄNEN

9008 St. Gallen

Adresse Domänenstrasse 5, 7
Baujahr 1949/50
Fläche 1'590 m²
Saniert 2018

Domänenstrasse 5
4 x 2-Zimmer-Wohnungen 1. bis 4. OG
8 x 4-Zimmer-Wohnungen 1. bis 4. OG
2 x 5-Zimmer-Wohnungen EG

Domänenstrasse 7
4 x 2-Zimmer-Wohnungen 1. bis 4. OG
8 x 4-Zimmer-Wohnungen 1. bis 4. OG
2 x 5-Zimmer-Wohnungen EG



BRUGGWALD

9008 St. Gallen

Adresse Bruggwaldstrasse 20
Bruggwaldstrasse 22
Bruggwaldstrasse 18, 18a, 18b
Bruggwaldstrasse 20a, 20b
Baujahr 1929, 1967, 1955/56,
Fläche 5'372 m²
Saniert 2008 (Bruggwald 20)

Bruggwaldstrasse 18 - 20
6 x 1,5-Zimmer-Wohnung
3 x 2-Zimmer-Wohnungen
3 x 2,5-Zimmer-Wohnungen
12 x 3-Zimmer-Wohnungen
18 x 4-Zimmer-Wohnungen
1 x 4,5-Zimmer-Wohnung
3 x 5-Zimmer-Wohnungen

Unser ältestes Haus trägt Baujahr 1300,
die neuesten Baujahr 2011.



HINTERBERG

9014 St. Gallen

Adresse Hinterberg 25, 27, 29, 31, 67, 69
Baujahr 1960
Fläche 5'494 m²
Saniert 2021

Hinterberg 19
 1 Geschäftslokal

Hinterberg 25
 4 x 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 x 4,5-Zimmer-Wohnung

Hinterberg 27
 4 x 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 x 5,5-Zimmer-Wohnung

Hinterberg 29
 4 x 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 x 4,5-Zimmer-Wohnung

Hinterberg 31
 4 x 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 x 5,5-Zimmer-Wohnung

Hinterberg 67
 4 x 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 x 5,5-Zimmer-Wohnung

Hinterberg 69
 4 x 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 x 4,5-Zimmer-Wohnung



BAWO OST

9016 St. Gallen

Adresse Lukasstrasse 52, 54, 56, 58
 Lindenstrasse 153
 Kesselhaldenstrasse 3, 5, 7
Baujahr 1947/48
Fläche 5'109 m²
Saniert 2013 / 2014

Lukasstrasse 52
 4-Zimmer-Wohnung EG, 5-Zimmer-Wohnung 1. OG

Lukasstrasse 54
 4-Zimmer-Wohnung EG, 4-Zimmer-Wohnung 1. OG

Lukasstrasse 56
 6 x 4-Zimmer-Wohnung EG bis 2. OG

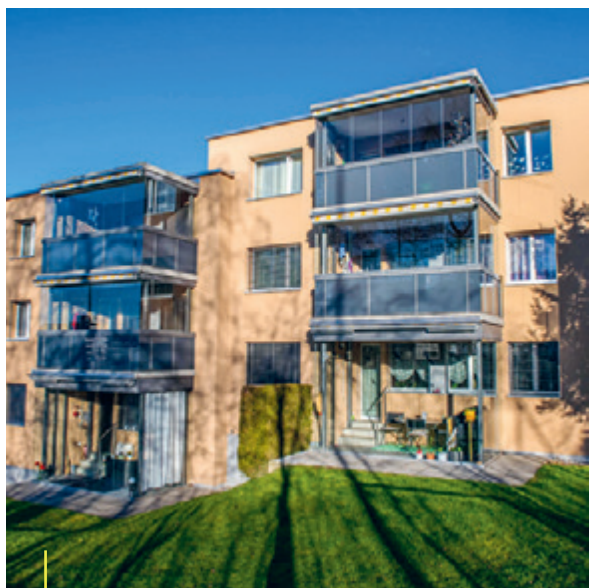
Lukasstrasse 58
 6 x 4-Zimmer-Wohnung EG bis 2. OG

Lindenstrasse 153
 Ladenlokal EG, 4 x 5-Zimmer-Wohnung 1. und 2. OG

Kesselhaldenstrasse 3
 6 x 4-Zimmer-Wohnung EG bis 2. OG

Kesselhaldenstrasse 5
 4-Zimmer-Wohnung EG, 4-Zimmer-Wohnung 1. OG

Kesselhaldenstrasse 7
 4-Zimmer-Wohnung EG, 5-Zimmer-Wohnung 1. OG



FUCHSENHALDE 9016 St. Gallen

Adresse Fuchsenstrasse 18, 20, 22, 24
Iltisstrasse 3, 5
Baujahr 1959/60
Fläche 7'420 m²
Saniert 2018 / 2019

Fuchsenstrasse 18

1 x Vereins-/Club-/Ladenlokal
3 x 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG
3 x 5-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG

Fuchsenstrasse 20

3 x 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG
3 x 5-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG

Fuchsenstrasse 22

8 x 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 3. OG

Fuchsenstrasse 24

4 x 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 3. OG
4 x 5-Zimmer-Wohnungen EG bis 3. OG

Iltisstrasse 3

3 x 3-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG
3 x 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG

Iltisstrasse 5

3 x 3-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG
3 x 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 2. OG



FREIE WOHNUNGEN UNTER
bawosg.ch/freie-wohnungen

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	19/21/18	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
– Zwysigstrasse			*)			
Sömmerli 3	2 870	39	4 879 000	2018	6 320 000	6 629 200
– Zwysigstrasse			*)			
Gallus	93	3	2 400 000	2018	1 310 000	1 033 900
– Gallusstrasse 8			**)			
	63 854	437	61 366 750		90 513 000	117 038 700

*) Erstellungskosten Sömmerli 2 und Sömmerli 3 erstmals aufgeteilt

***) Kauf 2021

***) 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 und Installation Solaranlage	2014
Hinterberg	Ersatz Ölheizung durch ein Blockheizkraftwerk BHKW, 3 MFH mit 48 Wohnungen	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 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
Fuchsenhalde	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

ÜBERSICHTEN



RAPPENSTEIN

65



Siedlung	Projekt	Jahr
Hinterberg	Ersatz Kunststoff-Fenster, Erneuerung Flachdächer, Neuanstrich und Ausbesserungsarbeiten Fassade, Installation Photovoltaik-Anlagen, Ersatz/Vergrößerung Balkone, Ersatz aller Küchen, Ersatz der Elektroboiler in den Küchen durch zentrale Warmwasseraufbereitungen in den Kellern	2021
Domänen	Ersatz Ölheizung durch Fernwärmeanschluss, 2 MFH mit 28 Wohnungen	2021
Gallus	Erwerb Liegenschaft Gallusstrasse 8 im Klosterbezirk, 1 MFH mit 3 Wohnungen und Gewerbelokal	2021

FRISTEN UND TERMINE

	Frist/Termin	Quelle	Bemerkung
Mietverhältnis			
66 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



**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»