

«DAS JAHR 20 23.»



MEHRFAMILIENHÄUSER SÖMMERLI 2
Seit 2023 mit grossen Balkonen und PV-Anlage.

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 96. ordentlichen Generalversammlung
- 08** Protokoll der 95. ordentlichen Generalversammlung
- 14** Bericht des Vorstandes
- 34** Bericht des Kassiers
- 38** Bilanz
- 40** Erfolgsrechnung
- 42** 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

BRAUCHT DIE SCHWEIZ MEHR GENOSSEN- SCHAFTSWOHNUNGEN?

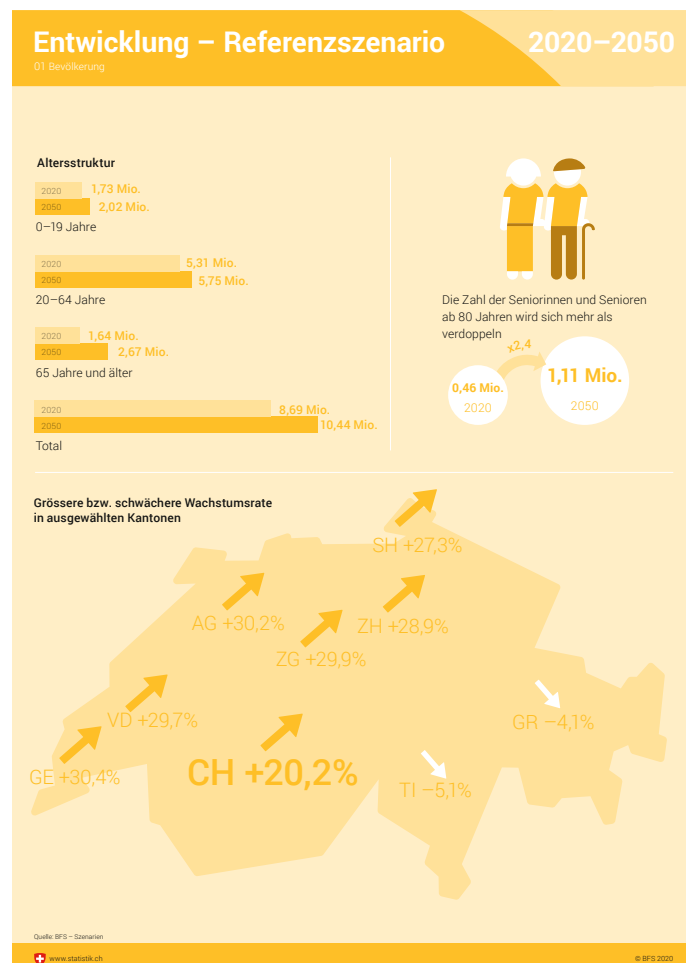
GESCHÄTZTE LESERIN GESCHÄTZTER LESER

Laut unserem Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz gehörten zur Jahrtausendwende 7,9 Prozent aller Mietwohnungen Wohnbaugenossenschaften, genauso viele wie heute. Beim Gesamtwohnungsbestand ist der Marktanteil sogar gesunken: Im Jahr 2000 gehörten 5,1 Prozent aller bewohnten Wohnungen in der Schweiz Genossenschaften, heute noch 4,5 Prozent.

Was auf der anderen Seite laufend ansteigt, sind die Wohnkosten. Dies vor allem aus zwei Gründen:

1. Die Nettoeinwanderung liegt seit Jahren hoch und dürfte letztes Jahr einen neuen Rekordwert von über 100 000 Personen erreicht haben.
2. Die Neubautätigkeit ist innert weniger Jahre eingebrochen. Letztes Jahr sind noch rund 35 000 Neubauwohnungen bewilligt worden – der tiefste Wert seit 20 Jahren. Gemäss Wüest Partner fehlen der Schweiz in drei Jahren mindestens 50 000 Wohnungen.

BFS - Bevölkerungsentwicklung
Schweiz 2020-2050





Auch bei der BAWO blieb der Bestand mit rund 430 Wohnungen über die letzten Jahrzehnte stabil. Wir haben uns vor allem auf die Sanierung unserer Liegenschaften und deren Anpassung auf heutige Wohnbedürfnisse konzentriert (s/dazu «Übersicht grössere Renovationen, Sanierungen und Neubauten»).

Genossenschaftswohnungen sind durchschnittlich 20 Prozent günstiger als Marktwohnungen und sie bieten Wohnsicherheit, gerade auch für Personen mit tieferen Einkommen.

In den nächsten Jahren möchte der Vorstand auch wieder (Ersatz-)Neubauten realisieren:

Ein erster Schritt ist mit der Zustimmung zum Kredit für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 32 Wohnungen in Horn TG gemacht. An der kommenden Generalversammlung stimmen wir über den Antrag für die Erstellung von Ersatzneubauten mit 46 Wohnungen in unserer Siedlung Bruggwald ab.

Wichtig ist dabei: Die Finanzierung der Projekte ist mit Eigenkapital und Hypotheken

sichergestellt. Neue Siedlungen müssen selbsttragend sein; das heisst, die jeweiligen Mieteinnahmen haben alle Liegenschaftskosten inklusive Abschreibungen abzudecken. Mieten für bestehende Wohnungen werden wegen der Neubauten nicht erhöht. Anpassungen erfolgen einzig zufolge sich ändernden Referenzzinssatzes. Mit der Realisierung der Neubauten leisten wir nicht nur einen Beitrag zum Erhalt von Genossenschaftswohnungen in unserer Region, sondern diversifizieren auch unseren Liegenschaftsbestand um Wohnraum, wie man ihn heute baut und (hoffentlich) gerne mietet.

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

DANIEL TROCHSLER
PRÄSIDENT DES VORSTANDES

EINLADUNG ZUR GENERALVERSAMMLUNG

SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTERIN, SEHR GEEHRTER GENOSSENSCHAFTER

Wir laden Sie herzlich ein zur Teilnahme an der

96. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Ort: Hotel Säntispark, Wiesenbachstrasse 5, 9030 Abtwil

Datum: Freitag, 3. Mai 2024

Zeit: 19.00 Uhr, Beginn Generalversammlung, im Anschluss Einladung zum Nachtessen

TRAKTANDEN

- 1. Begrüssung**
- 2. Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers**
- 3. Protokoll der 95. Generalversammlung vom 5. Mai 2023**
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 95. GV zu genehmigen.
- 4. Jahresbericht des Vorstands**
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2023 zu genehmigen.
- 5. Jahresrechnung 2023**
- 6. Bericht der Revisionsstelle**
Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2023 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
- 7. Wahlen**
 - 1. Externe Revisionsstelle**
Der Vorstand beantragt, eine neue externe Revisionsstelle für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr zu wählen.
 - 4. Interne Revisionsstelle, Erneuerungswahlen**
Der Vorstand beantragt, André Lindner und Christoph Rechsteiner für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.
- 8. Baukredit «Ersatzneubauten Bruggwald»**
Der Vorstand beantragt Ihnen, dem Baukredit zuzustimmen.

9. Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

10. Allgemeine Umfrage

Rednerinnen und Redner geben ihre Voten bitte am Mikrofon ab.

AUSZUG AUS DEN STATUTEN, ARTIKEL 27, STIMMRECHT

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

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

Wir danken Ihnen, wenn Sie sich den Abend vom 3. Mai für die BAWO reservieren und so Interesse an Ihrer Genossenschaft bekunden.

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

PROTOKOLL

**Protokoll
der 95. ordentlichen Generalversammlung
vom 5. Mai 2023, 19.00 Uhr, im Einstein Congress, grosser Saal, St. Gallen**

1. Begrüssung

Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschafter/innen zur 95. Generalversammlung der BAWO.

Gemäss den Präsenzlisten sind 147 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend, welche 148 Stimmen vertreten. Das absolute Mehr beträgt somit 75 Stimmen.

Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht.

2. Wahl der Stimmzähler und des Protokollführers

Es werden folgende Stimmzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Herr Hanspeter Eugster

Herr Erich Gross

Als Protokollführer wird Daniel Täschler vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

3. Protokoll der 94. Generalversammlung vom 17. Juni 2022

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 94. GV zu genehmigen.

Es werden keine Anmerkungen zum Protokoll der 94. GV gemacht. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

4. Jahresbericht des Vorstands

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2022 zu genehmigen.

Daniel Trochsler begrüsst ganz herzlich die GenossenschafterInnen, welche ihre 1. GV besuchen. Er gibt mündliche Erläuterungen zum Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2022 ab, unterlegt mit Leinwand-Projektionen. Insbesondere geht er auf die folgenden Schwerpunkte ein:

1. Wohnbaugenossenschaften

Viele Genossenschaften sind in der Schweiz sehr bekannt zum Beispiel Migros, Coop oder die Raiffeisenbanken. Ein bisschen weniger bekannt, aber nicht minder erfolgreich und wertvoll sind die Wohnbaugenossenschaften. In der Schweiz gibt es über 1'200 Wohnbaugenossenschaften.

Studien zeigen, dass Genossenschaftswohnungen ca. 20% günstiger zu mieten sind als „normale“ Wohnungen. Dies mitunter, weil keinerlei Gewinnausschüttungen vorgenommen werden. Die BAWO und ihre 479 Genossenschaftsmitglieder besitzen 83 Häuser mit insgesamt 436 Wohnungen und 278 Innen- und Aussenparkplätze. Im Jahr 2022 wurden 43 Wohnungswechsel abgewickelt, vorab bei kleinen Wohnungen und langjährigen Mietern. Die BAWO-Verwaltung besteht aus 9 Vorstandsmitgliedern, die im Nebenamt arbeiten.

Die Fusion mit der Baugenossenschaft Graphia, St. Gallen, kommt nicht zustande. Der Vorstand ist enttäuscht. Viele waren an der BAWO-Infoveranstaltung anwesend und die schriftliche BAWO-GV hat der Fusion mit über 90% zugestimmt. Bei der Abstimmung bei der Graphia kam die für die Fusion erforderliche 2/3-Mehrheit nicht zustande. Anschliessend erfolgte noch eine ausserordentliche GV der Graphia, bei welcher beschlossen wurde, das Thema Fusion nicht mehr weiter zu verfolgen.

2. Abgeschlossene Renovationsprojekte:

- Hinterberg: Sanierung der Gebäudehüllen, Vergrösserung der Balkone und Installation PV

3. Laufende Projekte:

- Bruggwald: Ersatzneubauten
- BAWO Ost: Ersatzneubau Lukasstrasse 52 – 54
- Sömmerli 2: Balkonerweiterung, Ersatz Fenster und Installation Photovoltaik

Für das Projekt Bruggwald ist eine ausserordentliche GV erforderlich.

4. Krisen / Krisenbewältigung

- Der Krieg in der Ukraine wird wahrscheinlich noch lange andauern. Was kann die BAWO machen: Die BAWO stellt Wohnungen für die Flüchtlinge zur Verfügung.
- Die Corona-Krise hat uns gelehrt, rücksichtsvoll miteinander umzugehen und sich gegenseitig zu unterstützen.
- Der Klimawandel ist eine weitere Herausforderung. Als Gegenmassnahmen können Grünflächen aufgewertet und die Biodiversität verbessert werden.
- Zur Minderung der Energiekrise sind die Häuser gut zu isolieren. Warm duschen braucht am meisten Energie. Durch kürzere Duschzeiten kann ebenfalls erheblich Energie eingespart werden. Die Genosschafterinnen und Genosschafter genehmigen den Jahresbericht ohne Gegenstimme. Martin Hersche dankt dem Präsidenten und dem Vorstand.

5. Jahresrechnung 2022

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

Bilanz (Seiten 36/37 des Jahresberichts) und Mittelflussrechnung (Seite 45 des Jahresberichts)

Die Buchhaltung ist das finanzielle Geschichtsbuch der Unternehmung. Einige Punkte sind bereits im Jahresbericht erwähnt.

Es wurden mehrere Projekte gestartet, nur eines wurde abgeschlossen. In der Bilanz sind die Veränderungen sehr gut ersichtlich.

Aktuell arbeitet die BAWO an den Projekten Sömmerli 2, Lukasstrasse und Bruggwald. In der Mittelflussrechnung auf der Seite 45 des Jahresberichts sind die Finanzierungsveränderungen zu sehen.

Die BAWO hat im letzten Jahr Hypotheken von CHF 3,825 Mio. zurückbezahlt und Hypotheken von CHF 2,9 Mio. wieder aufgenommen. Netto konnten somit Hypotheken von CHF 925'000.-- zurückbezahlt werden. In Zeiten von steigenden Zinsen eine gute Sache.

Darlehenskasse (Mittelfluss - Seiten 37 und 45 des Jahresberichts)

Im letzten Jahr wurden CHF 60'000.-- neu in die Darlehenskasse einbezahlt. Die Auszahlungen beliefen sich dem gegenüber auf CHF 172'000.--. Die Darlehenskassengelder werden aktuell zu einem Zinssatz von 1% p.a. verzinst. Tendenz steigend. Zur Sicherung der Gelder weist Martin Hersche auf die Sicherheit der BAWO mit ihren Liegenschaften hin.

Erfolgsrechnung 2022 (Seiten 38/39 des Jahresberichts), Budget (Seite 44 des Jahresberichts)

Die Ausgaben der BAWO hielten sich im budgetierten Rahmen.

Die Mietzinseinnahmen lagen leicht unter Budget. Die BAWO hatte teilweise längere Leerstände als erwartet, sie bewegten sich glücklicherweise aber auf sehr tiefem Niveau.

Budget 2023 (Seite 44 des Jahresberichts)

Die Zinssteigerungen der letzten Monate sind auch für die BAWO relevant. Die BAWO rechnet mit Zinskosten für das Jahr 2023 von CHF 828'000.--, gegenüber von CHF 566'000.-- im Jahr 2022. Dies bedeutet eine Steigerung um CHF 262'000.-- oder 46%.

Die BAWO hat das Budget den finanziellen Möglichkeiten angepasst und erwartet eine ausgeglichene Rechnung für das Jahr 2023.

Schuldenstand / Kennzahlen (Seite 49 des Jahresberichts)

Im Geschäftsjahr 2002 hatte die BAWO Darlehens- und Hypothekarschulden von CHF 34 Mio. bei einem Verkehrswert von CHF 54 Mio. und zahlte dafür Zinsen von CHF 1,3 Mio., also rund 3,8%. Im Jahr 2022 beliefen sich die Darlehens- und Hypothekarschulden auf CHF 50 Mio. bei einem Verkehrswert von 97 Mio.. Die Zinsbelastung betrug CHF 0,57 Mio., also rund 1,2%. 2/3 der Hypotheken sind fest finanziert und 1/3 im Saron. Die BAWO darf stolz auf die Kennzahlenentwicklung sein und ist kerngesund.

Mietzinsentwicklung 2023

Im Juni 2023 wird der Referenzzins des Bundesamtes für Wohnungswesen voraussichtlich von 1,25% auf 1,5% ansteigen. Dies bedeutet für die Genossenschafter/innen eine Nettomietzinsanpassung von rund 3%, zuzüglich Inflationsausgleich. Der Vorstand wird rechtzeitig informieren.

Gewinn (Seite 39 des Jahresberichts)

Die Jahresrechnung schliesst mit einem leichten Plus von CHF 15'957.43 ab.

Martin Hersche bedankt sich beim Präsidenten Daniel Trochsler für seinen grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit. Ebenso bedankt er sich bei allen Siedlungsvorständen für die hervorragende Arbeit. Zudem richtet er seinen Dank an Tamara Hersche und die Mitarbeitenden von Daniel Trochsler für die Erledigung von administrativen und buchhalterischen Arbeiten im Auftrag der BAWO.

Daniel Trochsler gibt den grossen Dank an den Kassier zurück.

6. Bericht der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle beantragt,

- die Jahresrechnung 2022 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und
- dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmen den Anträgen ohne Gegenstimme zu.

7. Wahlen

Vorstand, Erneuerungswahlen

Der Vorstand beantragt,

- a) Daniel Trochsler als Präsident
- b) Martin Hersche als Kassier und Vizepräsident
- c) Vesna Antesevic, Gion Berini, Marianne Berini, Manuela Bruderer, Danilo Coka, Peter Koller und Daniela Springer für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren wieder zu wählen.

Alle vorerwähnten Personen werden jeweils einstimmig für eine weitere Amtsperiode von drei Jahren wieder gewählt.

Vorstand, Neuwahlen

Der Vorstand beantragt, Philip Stuber, wohnhaft Sömmmerli 1, für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren neu zu wählen.

Er wird ohne Gegenstimme gewählt.

Externe Revisionsstelle, Erneuerungswahl

Der Vorstand beantragt, die ad optima ag, St. Gallen, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.

Die ad optima ag, St. Gallen, wird ohne Gegenstimme als externe Revisionsstelle gewählt.

Interne Revisionsstelle, Erneuerungswahl

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

André Lindner und Christoph Rechsteiner werden ohne Gegenstimme wieder gewählt.

8. Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

9. Allgemeine Umfrage

Frau Weber, Rappenstein, ist der Ansicht, dass die Aussenbeleuchtung beim Treppenaufgang in der Nähe des Veloraums ungenügend ist.

Daniela Springer wird Offerten einholen, damit die Beleuchtung verbessert werden kann.

Frau Keller, Hinterberg, erkundigt sich nach der Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Biodiversität und wünscht, dass ein Teil der Grünflächen bestehen bleibt.

Peter Koller antwortet, dass neu angesät wird und die Gestaltung mit dem Gärtner besprochen wird.

Frau Rust, Bruggwald hat festgestellt, dass die Verwaltungskosten mit CHF 367'000.-- für das Jahr 2023 budgetiert wurden und damit im Vergleich zu den Vorjahren erheblich höher sind.

Martin Hersche erklärt, dass es sich hierbei um einen einmaligen Aufwand in die Digitalisierung des Rechnungswesens handelt. Es wird eine neue Software angeschafft.

Daniel Trochsler bittet Nelly und Peter Koller, Siedlungsverantwortliche Hinterberg (seit 2013 = 10 Jahre im Vorstand) zu sich und bedankt sich unter grossem Applaus mit Blumenstraus und Wein für die geleistete Arbeit.

Daniel Trochsler hat über die künstliche Intelligenz (KI) Informationen über die BAWO abgefragt. Das Ergebnis hat ihn sehr erfreut.

Mit dem Dank für die Teilnahme schliesst der Präsident die 95. ordentliche Generalversammlung
Es folgt ein feines Nachtessen.

Schluss der Sitzung: 20.40 Uhr

Protokoll: Daniel Täschler
10. Mai 2023

Präsident: Daniel Trochsler

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 sieben 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.

1.2 MITGLIEDSCHAFT BEI «WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ - VERBAND DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUTRÄGER»

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger. Mehr als 1200 Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnüt-

zige 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). Martin Hersche, unser Vizepräsident und Kassier, ist seit 2022 Vorstandsmitglied des Regionalverbands.

Wertvoll sind die vielfältigen Weiterbildungsangebote und Anlässe zum Erfahrungsaustausch, die der Verband bietet und von unseren Vorstandsmitgliedern gerne genutzt werden.

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 ge-

GdG ostschweiz
Genossenschaft der Genossenschaften

**ZWINGLISTRASSE 5/7,
9630 WATTWIL
16 Wohnungen**



15



**GLASERSTRASSE 3A,
9000 ST. GALLEN
10 Wohnungen**



**MARKTSTRASSE 7,
9244 NIEDERUZWIL
10 Wohnungen**



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

nossenschaftlichen 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.-.

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 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 2023 ein stabiles Jahr. Einzig Daniela Springer ist im Juni 2023 von ihren Aufgaben als Vorstand und Siedlungsverantwortliche Rappenstein zurückgetreten und mittlerweile aus der BAWO weg gezogen. Seit 1. September 2023 nimmt Fitore Mehmetaj die Aufgaben als Verantwortliche unserer grössten Siedlung mit 99 Wohnungen wahr.

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

Der Vorstandsausflug führte uns ins Toggenburg: Auf einer Bauführung konnten sich die Teilnehmenden informieren, wie bis 2025 mit dem Klanghaus am Schwendisee ein einzigartiger Ort für Musikerinnen und Musiker aus nah und fern für Proben und Konzerte entsteht.

VORSTANDSAUSFLUG
Besichtigung Klanghaus

INTERNE REVISION
v.l.n.r.: Daniel Trochsler, André
Lindner, Christoph Rechsteiner
und Martin Hersche an der inter-
nen Revision.



17



1.6 MITGLIEDER

In der Zeit vom 1.1.23 bis 31.12.23 mussten wir vom Hinschied folgender Genossenschafts-Mitglieder Kenntnis nehmen:

- Bühler Maya, Rappenstein
- Candrian Leo, Sömmerli 3
- Eigenmann Josef, Bruggwald
- Hug Irma, Sömmerli 3
- Müller Fritz, Sömmerli 3
- Perot Bruna, Fuchsenhalde

Per 31.12.23 waren 468 (Ende 2022: 479) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme um 11 Personen (2022: +19).

2. KOMMUNIKATION

Wohnen bei der BAWO heisst auch, gemeinsam etwas zu unternehmen oder gemütlich zusammen zu sitzen – getreu unserem Leitspruch «BAWO – gemeinsam leben, individuell wohnen».

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

Besuchen Sie unsere 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

Bei einem Bestand von 436 Wohneinheiten verarbeitete unsere Verwaltung bis Ende Jahr 40 Wohnungswechsel. Dies entspricht einer Quote von 9,1 % (2022: 9,9 %). In der Regel höher ist die Mutationsquote bei den 278 Parkplätzen: Letztes Jahr verzeichneten wir 38 Wechsel (= 13,7 %); im Jahr 2022 waren es 32 Wechsel oder 11,5 %.

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 Genossenschafter amortisiert diese via den höheren Mietzins. 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. RENOVATIONEN/SANIERUNGEN – ABGESCHLOSSENE PROJEKTE

3.2.1.1 SÖMMERLI 2 – BALKONERWEITERUNG, ERSATZ FENSTER UND INSTALLATION PHOTOVOLTAIK

Bei unseren beiden Mehrfamilienhäusern Zwysigstrasse 21–25 und 27–31 mit total 44 Wohnungen wurden im letzten Jahr

- die bestehenden Balkone von gut 6 m² auf 10 m² (ca. 2,50 m Breite × 4,00 m Länge) vergrössert,
- die Dachflächen zusätzlich zu den bestehenden Solaranlagen zur Warmwasserproduktion mit Photovoltaik-Anlagen ergänzt,
- alle Fenster aus dem Jahr 1998 durch solche mit wesentlich besseren Isolationswerten ersetzt.

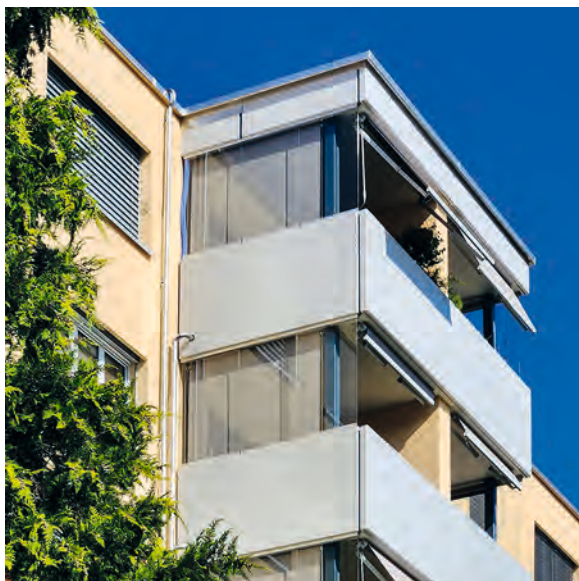
Für sämtliche Arbeiten wurde mit der VirtuellBau AG, St.Gallen, pro Haus ein GU-Werkvertrag mit Kostendach abgeschlossen: Für Haus 21–25 betrug das Kostendach CHF 870 000.–, für Haus 27–31 CHF 960 000.–. Erfreulicherweise konnte das Projekt mit einer Kostenunterschreitung von CHF 230 268.60 abgeschlossen werden. Am Bau beteiligt waren ausschliesslich regionale Unternehmungen. Die Mieten wurden per 1. Dezember 2023 um CHF 75.– pro Monat erhöht. Für die Umtriebe während der Bauphase erhielten die Mietenden eine Entschädigung im Umfang einer halben Monatsmiete.

Die Realisierung dieses Projekts bringt folgende Vorteile:

SÖMMERLI 2
neue Balkone.

Die Dachflächen sind nun
komplett genutzt mit Solar- und
Photovoltaikanlagen.

RAPPENSTEIN
Adventstreff Siedlung
Rappenstein.



- Steigerung des Wohnkomforts durch grössere Balkone,
- Energieeinsparung dank besser gedämmten Fenstern,
- Beitrag zur ökologischeren Stromproduktion,
- Möglichkeit des Bezugs von eigenproduziertem Strom durch die Bewohnerschaft zu einem um 20 Prozent vergünstigten Tarif.

3.2.1.2 SÖMMERLI 2 – LADESTATIONEN FÜR ELEKTROAUTOS

2023 waren 20,7 Prozent der neu zugelassenen Personenwagen in der Schweiz rein elektrisch betrieben. Der Anteil rein elektrischer und Plug-In-Fahrzeuge am gesamten Personenwagenbestand betrug per Ende 2023 zwar immer noch nur 5 Prozent. Ihr Anteil an den neu zugelassenen Fahrzeugen nimmt jedoch laufend zu und betrug im letzten Jahr rund 30 Prozent. Mit dem Sömmmerli 2 sind nun alle BAWO-Tiefgaragen mit einer Grundinstallation versorgt.

Hat jemand Interesse an einer Ladestation, kann diese mit wenig Aufwand am Parkplatz angebracht werden.

3.2.1.3 BAWO OST – ERNEUERUNG DÄCHER UND INSTALLATION PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN

Unsere Liegenschaften an Kesselhalden-, Linden- und Lukasstrasse tragen Baujahr 1947/48. Die Dächer waren also bereits über 70 Jahre alt und ersatzbedürftig.

Die Nachfrage nach Photovoltaik-Anlagen ist aktuell in der Schweiz sehr hoch. Dank Aufteilung der Arbeiten auf zwei Dachdecker und reibungsloser Bewilligung unserer Baugesuche konnte der Baustart bei allen Liegenschaften im August 2023 erfolgen (statt ursprünglich Kesselhaldenstrasse August 2023 und Linden-/Lukasstrasse Frühling 2024).

Die ersten Anlagen waren so sogar trotz frühen Wintereinbruchs vor Weihnachten fertig, die restlichen dann anfangs 2024. Der eigenproduzierte Strom wird mit 20 Prozent Rabatt auf den Niedertarif des St. Galler Stroms Öko an die Bewohnerschaft geliefert.

3.2.1.4 BAWO OST – ERSATZ ÖLHEIZUNGEN DURCH FERNWÄRME

Zusätzlich zur Installation der PV-Indachanlagen konnten wir unsere Mehrfamilienhäuser auf die Heizperiode 2023 ans städtische Fernwärme-Netz anschliessen und die beiden Öl-Zentralheizungen ausser Betrieb nehmen. 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.

3.2.1.5 SÖMMERLI 1, MINERGIE-MFH – INSTALLATION PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN

Eines unserer vier im Jahr 2011 gebauten Mehrfamilienhäuser verfügt bereits über eine Dachanlage zur Produktion von Warmwasser mittels Sonnenenergie. Im Herbst wurden die restlichen drei Dächer mit drei Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet.

Die Kosten betrugen rund CHF 120 000.–. Der eigenproduzierte Strom wird wie bei allen anderen Anlagen mit 20 Prozent Rabatt auf den Niedertarif des St. Galler Stroms Öko an die Bewohnerschaft geliefert.

BAWO-OST
Dachsanierung PV-Anlagen.

SÖMMERLI 1
MFH-Installation PV.



SÖMMERLI 1
MFH-Installation PV.



3.2.2 RENOVIERUNGEN/SANIERUNGEN – LAUFENDE PROJEKTE

3.2.2.1 DOMÄNEN – ERSATZ KÜCHEN

Elegante Küchen mit zeitgemässer Ausstattung tragen wesentlich zu einer guten Vermietbarkeit von Wohnungen bei. Unsere beiden Mehrfamilienhäuser an der Domänenstrasse 5+7 sind mit dunklen Küchen aus dem Jahr 1988 ausgestattet. Der Vorstand hat daher beschlossen, die 28 Küchen zu ersetzen.

Zusammen mit Plattenarbeiten (inklusive Böden Küche und Korridor) sowie den erforderlichen Elektroanpassungen belaufen sich die Kosten auf CHF 750 000.–. Das wird monatlichen Mietzinsanpassungen von max. CHF 60.– für die 2- und max. CHF 80.– für die 4- und 5-Zimmer-Wohnungen zur Folge haben. Baustart ist im März 2024. Die Bewohnenden sind bereits über Zeitplan und weitere Details informiert.

3.2.2.2 BAWO OST – ERNEUERUNG BADE- ZIMMER

Die Nasszellen in den 30 Wohnungen unserer Häuser Kesselhalden-, Linden- und Lukasstrasse sind bereits 28 Jahre alt und verfügen nur über Badewannen, keine Duschen. Dies entspricht für einen Grossteil der bestehenden und künftigen Bewohnerschaft nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Gerade Duschen sind sowohl bei jüngeren wie älteren Menschen sehr gefragt. Die Abklärungen mit der Sanitärplanung haben ergeben, dass im Rahmen einer Sanierung in den grösseren Bädern sowohl Dusche als auch Badewanne und in den

kleineren eine Dusche statt Badewanne installiert werden können.

3.2.2.1 BAWO OST – ERSATZNEUBAU LU- KASSTRASSE 52-54

In diesem langwierigen, anspruchsvollen Projekt konnten im Laufe des letzten Jahres viele Hürden übersprungen werden. Insbesondere konnte zwischen den involvierten Parteien (Bundesamt für Strassen ASTRA als Eigentümerin der Stadtautobahn / Stadt St.Gallen / BAWO) eine Einigung gefunden werden, wie die Kosten für die geplante Umlegung des unterirdischen Grütlibachs zu verteilen sind. Der in diesem Zusammenhang erforderliche Sondernutzungsplan wurde zwischenzeitlich seitens Stadt St.Gallen ausgearbeitet und befindet sich aktuell beim Stadtrat zur Genehmigung. Anschliessend sollen sowohl Sondernutzungsplan als auch unser Baugesuch zeitgleich aufgelegt werden.

- 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 ca. 48 Parkplätzen
- Dagegen Abbruch MFH Lukasstrasse 52-54 aus dem Jahr 1948 mit 4 Wohnungen (alle unbewohnt).
- 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

**BERICHT
DES VORSTANDES**



23

DOMÄNEN
Alte Küchen aus dem Jahr 1988.

BAWO-OST
Die Badezimmer sollen erneuert werden.



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)
- 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)

3.2.2.4 NEUBAUPROJEKT ARRIVÉE HORN

An privilegierter Lage am Bodensee in Horn entstehen in den nächsten Jahren auf 32 462 m² rund 230 Eigentums- und Mietwohnungen sowie eine Gewerbebaute. Die Carlos Martinez Architekten und die Parbat Landschaftsarchitekten überzeugten die Fachjury mit einem durchdachten Konzept.

Von den 9 geplanten Mehrfamilienhäusern werden deren 3 über Mietwohnungen verfügen. Die BAWO hat die Möglichkeit, das Haus «G» (Seestrasse 100b, 9326 Horn) mit zugehörigem Land (ca. 2460 m²) und Tiefgaragenanteil zu erwerben.

Auf schriftlichem Weg haben unsere GenossenschaftlerInnen im März 2024 dem dazu erforderlichen Baukredit von CHF 17,75 Mio. (mit einer Genauigkeit von +/-10 %) zugestimmt.

Das Haus G wird über 32 Wohnungen und 37 Tiefgaragenplätze gemäss nachfolgendem Wohnungsspiegel verfügen:

– 1,5-Zimmer-Wohnung	3
– 2,5-Zimmer-Wohnung	7
– 3,5-Zimmer-Wohnung	14
– 4,5-Zimmer-Wohnung	7
– 5,5-Zimmer-Wohnung	1
– Total Anzahl Wohnungen	32
– Total Anzahl Parkplätze	37

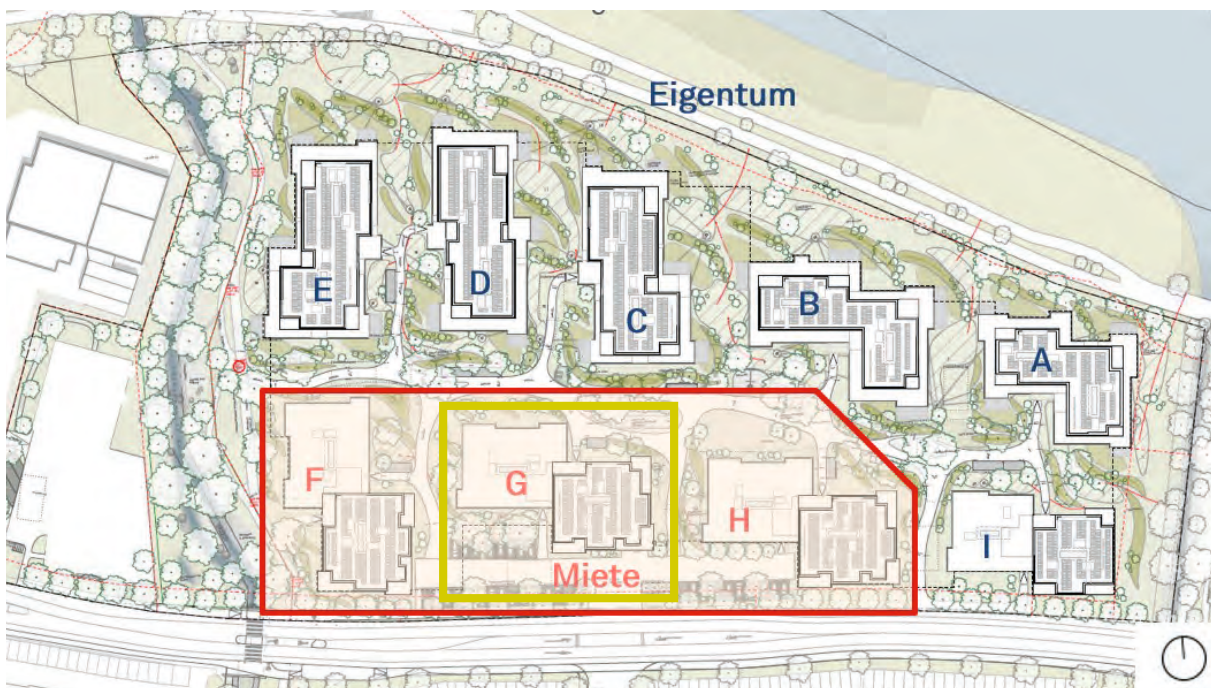
Auf Basis der vorliegenden Informationen wurde eine ungefähre Mietzinskalkulation für die Wohnungen vorgenommen, die von einer Bank verifiziert worden sind. In Anbetracht der Lage und des Ausbaustandards der Liegenschaft bewegen sich die Mietzinsen mit beispielsweise durchschnittlich CHF 1700 für eine 3,5- oder CHF 2100 für eine 4,5-Zimmer-Wohnung unseres Erachtens auf einem Niveau, das zu Genossenschaftswohnungen passt.

Aktuell präsentiert sich das weitere Terminprogramm, vorbehältlich Einsprachen, wie folgt:

- Bewilligung Gestaltungsplan
April 2024
- Baubewilligung / Unterzeichnung TU-Vertrag
Sommer 2024
- Baubeginn
Herbst 2024
- Bezug (gestaffelt)
2027/2028

Die Verwaltung nimmt bereits jetzt gerne Interessenten für eine Wohnung entgegen.

ARRIVÉE HORN
Illustration Wohnüberbauung.





ARIVÉE HORN
Visualisierung Innenräume.



ARIVÉE HORN
Visualisierung Seeweg und
Aussenräume.



3.2.2.5 FUCHSENHALDE – ERSATZ GAS-/ÖLHEIZUNG DURCH FERNWÄRME

Das städtische Fernwärmenetz wurde letztes Jahr auf das Gebiet Fuchsenstrasse erweitert. Chance für uns, eine weitere Siedlung von fossilen Brennstoffen zu befreien: Auf die nächste Heizperiode werden alle unsere Mehrfamilienhäuser an Ittis- und Fuchsenstrasse am Fernwärmenetz angeschlossen sein.

In der ganzen BAWO existieren danach einzig noch zwei Siedlungen, die mit Heizöl versorgt werden: Einerseits Bruggwald, wo Ersatzneubauten geplant sind, andererseits Rappenstein, wo wir mit den St. Galler Stadtwerken bereits vor einigen Jahren einen vorgezogenen Fernwärme-Anschluss-Vertrag unterzeichnet haben. Die Realisierung ist für 2025 vorgesehen.

3.2.2.6 SÖMMERLI 2 UND 3 – NEUGESTALTUNG UMGEBUNG

Wegen der Bauarbeiten an den beiden MFH im Sömmerli 2 (Zwyszigstrasse 21–31) wurde die Umgebung etwas in Mitleidenschaft gezogen. Wir nutzen die Gelegenheit, um diese neu zu gestalten – unter Berücksichtigung von Spiel- und Grillgelegenheiten sowie der Förderung von Biodiversität auch im städtischen Raum. Auf der anderen Strassenseite beim Hochhaus an der Zwyszigstrasse 24 wird ebenfalls im Sommer 2024 ein Teil der Umgebung neu gestaltet und ein Fahrradunterstand installiert.

3.2.3 RENOVIERUNGEN/SANIERUNGEN – PROJEKTE IN PLANUNG/ABKLÄRUNG

3.2.3.1 BRUGGWALD – ERSATZNEUBAUTEN

An der Bruggwaldstrasse 20 befindet sich das erste Haus, welches die BAWO im Jahr 1935 erwerben konnte. Dieses Gründungshaus aus der Jugendstilzeit mit guter Bausubstanz soll weiter erhalten bleiben.

Die Mehrfamilienhäuser Bruggwald 18/18a/18b und 20a/20b hingegen, erbaut in den Jahren 1955–56, verfügen über eine schlechte Bausubstanz (hohe Schalldurchlässigkeit, dünne Tragwände), demodierte Wohnungsgrundrisse und eine veraltete Infrastruktur. Sie sollen durch Neubauten ersetzt werden.

Das im Jahr 1967 erstellte MFH Bruggwald 22 besitzt zwar eine vergleichsweise bessere Substanz, muss aber komplett innen- und aussensaniert werden.

Ferner gibt es aktuell für 46 Wohnungen lediglich 9 Aussenparkplätze. Mit dem Ersatzneubau lässt sich eine grosszügige Tiefgarage mit 53 Autoeinstellplätzen sowie Raum für Velos und Motorfahräder realisieren.

Im letzten Geschäftsbericht haben wir über die Wiederaufnahme des Projekts informiert. Seither ist Folgendes passiert:

- Führen diverser Gespräche mit Behörden, Projektentwickler und Raumplaner.
- Februar 2022: Information der Bewohnerschaft Bruggwald über das Vorhaben inklusive provisorischem Vorgehens- und Zeitplan.
- 24. Mai 2022: Vorlage der Machbarkeits- und Volumenstudie durch Pfister Klingenfuss Architekten AG mit dem Ergebnis, dass eine Überbauung nach Regelbauweise der angestrebten Wohnqualität am besten gerecht wird.

BRUGGWALD
Aussenansicht Altbauten.



BRUGGWALD
Situation Gebiet.



BRUGGWALD
Situation Areal mit Neubauten.



- Dezember 2022: Versand des Studienauftrags/-wettbewerbs an fünf eingeladenen Architekturbüros.
- Juni 2023: Entscheid Studienwettbewerb zugunsten Siegerprojekt Pfister Klingenfuss Architekten AG, St. Gallen und BÖE Studio, Zürich.
- bis April 2024: Erarbeitung Vorprojekt mit Gewinner-Architekturbüros

VORSTELLUNG SIEGERPROJEKT

Auf unserer Parzelle an sonniger und erhöhter Lage sollen zwei L-förmige Mehrfamilienhäuser sowie ein Punkthaus mit total 46 neuen Wohnungen und einer Tiefgarage mit 53 Plätzen und weiteren Räumen entstehen.

Zusammen mit den Bestandesbauten Bruggwald 20 und 22 definieren die drei neuen Gebäude einen zentralen hofartigen Aussenraum.

Die Loggien sind ein wichtiges Gestaltungselement der Wohnungen. Sie unterstreichen das Innenleben zum Hof. Die mit Bäumen und Stauden gefasste Gemeinschaftsfläche ist das Herzstück der Über-

bauung. Sie soll zum Verweilen einladen und spontane Begegnungen ermöglichen. Die Wohnungen sind gekonnt orchestriert und profitieren mehrheitlich vom Hof und von der Aussicht Richtung Alpstein. Die Grundrisse sind konventionell aufgebaut und haben einen guten Wohnwert. Die Raumproportionen sind stimmig und werden mit geschickt platzierten Loggien, die über die Fassadenflucht herausragen, räumlich erweitert. Alle Wohnungen sind zwei- oder dreiseitig orientiert.

WOHNUNGSSPIEGEL UND MIETZINSKALKULATION

Die drei Neubauten werden über 46 Wohnungen gemäss untenstehendem Wohnungsspiegel verfügen.

Auf Basis der vorliegenden Informationen wurde eine ungefähre Mietzinskalkulation für die Wohnungen vorgenommen, die von einer Bank verifiziert worden sind. Die Mietzinsen bewegen sich mit Ausnahme einer Attika-Wohnung alle zwischen gut CHF 900.- und knapp unter CHF 2000.-. In Anbetracht der Lage und des Ausbaustandards erachtet der Vorstand dieses Preisband als zu Genossenschaftswohnungen passend.

Wohnungsgrösse	Haus Nord	Haus Süd	Punkthaus	Total Wohnungen
1,5-Zimmer-Wohnung	4	2	1	7
2,5-Zimmer-Wohnung	2	11	3	16
3,5-Zimmer-Wohnung	8	6	2	16
4,5-Zimmer-Wohnung	5	2		7
Total	19	21	6	46

**WOHNUNGSSPIEGEL BASIS PLANSTAND 27.2.2024 (IN ARBEIT!)
BRUGGWALDSTRASSE 18-22, 9008 ST. GALLEN**

**HOFSTADT AG
M. EBERLE 27.02.24**

ERTRAG	Anzahl	NF SIA 416	CHF/m ² /J	CHF/St./Mt.	J/N	Ertrag
Mietwert	WHG					
Haus 20, Bestand (IST-Ertrag = 10% Quantil)						
EG	WHG 20.0.1	4,5	96.0	150	1197	14 364
	WHG 20.0.2	3,5	84.0	135	946	11 352
1.OG	WHG 20.1.1	4,5	96.0	155	1238	14 856
	WHG 20.1.2	3,5	84.0	146	1020	12 240
DG	WHG 20.3.1	4,5	96.0	167	1338	16 056
	WHG 20.3.2	3,5	84.0	171	1199	14 388
Haus 22, Bestand (nach Sanierung)						
EG	WHG 22.0.1	2,5	57.0	230	1093	13 110
	WHG 22.0.2	1,5	39.0	250	813	9 750
	WHG 22.0.3	1,5	39.0	250	813	9 750
1.OG	WHG 22.1.1	2,5	57.0	220	1045	12 540
	WHG 22.1.2	1,5	39.0	240	780	9 360
	WHG 22.1.3	1,5	39.0	240	780	9 360
2.OG	WHG 22.2.1	2,5	57.0	230	1093	13 110
	WHG 22.2.2	1,5	39.0	250	813	9 750
	WHG 22.2.3	1,5	39.0	250	813	9 750
DG	WHG 22.3.1	4,5	101.0	210	1768	21 210
Haus Nord						
SG	WHG N.-1.1, SO	2,5	52.1	235	1020	12 244
	WHG N.-1.2, O	1,5	42.8	260	927	11 128
	WHG N.-1.3, NO	2,5	62.1	225	1164	13 973
EG	WHG N.0.1, S	3,5	80.3	235	1573	18 871
	WHG N.0.2, O	1,5	43.7	265	965	11 581
	WHG N.0.3, NO	3,5	78.7	225	1476	17 708
	WHG N.0.4, SW	3,5	93.7	210	1640	19 677
1.OG	WHG N.1.1, S	3,5	85.3	215	1528	18 340
	WHG N.1.2, O	1,5	43.7	270	983	11 799
	WHG N.1.3, NO	3,5	78.7	230	1508	18 101
	WHG N.1.4, NS	4,5	97.1	210	1699	20 391
	WHG N.1.5, SW	4,5	105.7	210	1850	22 197
2.OG	WHG N.2.1, S	3,5	85.3	220	1564	18 766
	WHG N.2.2, O	1,5	43.7	274	998	11 974
	WHG N.2.3, NO	3,5	78.7	240	1574	18 888
	WHG N.2.4, NS	4,5	97.1	215	1740	20 877
	WHG N.2.5, SW	4,5	105.7	215	1894	22 726
DG	WHG N.3.1, O	4,5	111.8	270	2516	30 186
	WHG N.3.2, W	3,5	97.3	270	2189	26 271

**ERSATZNEUBAUTEN
BRUGGWALD**
Projektansichten innen und
ausen

32



WEITERES TERMINPROGRAMM

An der diesjährigen Generalversammlung werden die GenossenschaftlerInnen über den erforderlichen Baukredit in der Grössenordnung von CHF 25 Mio. abstimmen können. Bei Annahme sieht das weitere Terminprogramm wie folgt aus:

- Bis ca. Ende 2024
 - Erarbeitung Bauprojekt
 - Eingabe Baugesuch
 - Durchlaufen der Bewilligungsverfahren
- Frühling 2025
 - Frühestmöglicher Baubeginn mit
 - Abbruch MFH Bruggwald 18/18a/18b und 20a/20b
 - Komplettsanierung MFH Bruggwald 22
 - Erstellung Neubauten mit total 46 Wohnungen und 53 Tiefgaragenplätzen
- Herbst 2026
 - Fertigstellung und Bezug

ZUSAMMENFASSUNG UND ANTRAG

Der Vorstand als Organ einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft ist sich der ökologischen und sozialen Verantwortung bewusst. Dazu gehört zum Beispiel keine unnötige Vernichtung von grauer Energie: Abbruch und Neubau nur dort, wo die Vorteile gegenüber einer Gebäudesanierung überwiegen. Und dazu gehört frühzeitige, transparente Informationspolitik, Auskunftsbereitschaft und Unterstützung der betroffenen Mietparteien, zum Beispiel bei der Bereitstellung alternativen Wohnraums innerhalb der BAWO.

Auf der anderen Seite fühlen wir uns auch den kommenden Generationen verpflichtet und möchten mit der Realisierung dieses Bauvorhabens 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 Wohnungen, die den aktuellen Grössen- und Ausstattungsbedürfnissen für Singles, Paare und Familien entsprechen,
- Lösung des Parkierproblems in der Siedlung (bis jetzt 9 Parkplätze für 29 Wohnungen),
- Bestandespflege, dort, wo es Sinn macht, hier konkret beim Mehrfamilienhaus Bruggwald 22 mit einer Innen- und Aussensanierung.

Wir empfehlen daher der nächsten Generalversammlung, dem erforderlichen Baukredit zuzustimmen.

Geschätzte Genossenschaftlerin, geschätzter Genossenschaftler – 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 2024



DANIEL TROCHSLER
PRÄSIDENT DES VORSTANDES

BERICHT DES KASSIERS

FINANZIELLE BERICHTERSTATTUNG

Das Jahr 2023 war geprägt durch die Veränderung der Zinslandschaft. Erstmals seit langem hat sich der Referenzzinssatz erhöht, so dass sich der BAWO-Vorstand entschlossen hat, die Mietzinsen anzupassen. Daneben haben auch die hohen Energiepreise auf die Nebenkosten durchgeschlagen und die Nebenkostenabrechnung deutlich erhöht.

Unsere Investitionen in die Energieverbrauchs-Reduktion (Gebäudeisolation, Heizungsoptimierungen) und die Energieproduktion (eigene Solardächer) haben positive Auswirkungen auf die Höhe der Wohnkosten für BAWO-Genossenschafter.

Die zwei Neubauprojekte sind weiter fortgeschritten, so dass wir in den kommenden Jahren mit der Verjüngung der Baukörper der BAWO rechnen können.

BILANZ

Im Jahr 2023 konnte das Projekt Sömmerli 2 abgeschlossen werden.

BAUABRECHNUNG SÖMMERLI 2 (FENSTER- ERSATZ, SOLARANLAGE, BALKONERWEI- TERUNG)

Baukosten (CHF)	1610 087.90
Aktivierung LG Sömmerli 2	600 000.00
Zu Lasten Rechnung 2023	960 087.90
Projektentschädigung	14 091.00

Weiterhin werden Rechnungen, die aus den Vorbereitungsarbeiten für unsere beiden Neubauprojekte Lukasstrasse und Bruggwald auflaufen, in den Projektkonten gesammelt.

**«Mit einem
Gewinn von
CHF 171.04
schliesst
die Rechnung
positiv.»**

Der Erneuerungsfonds konnte um CHF 1 Mio. aufgestockt werden. Die Mittel sind für die Gesamt-Sanierung der Liegenschaft Bruggwaldstrasse 22 reserviert.

Der Erneuerungsfonds konnte um CHF 1 Mio. aufgestockt werden. Die Mittel sind für die Gesamt-Sanierung der Liegenschaft Bruggwaldstrasse 22 reserviert.

ERFOLGSRECHNUNG

Die Zinsen sind nicht ganz im Umfang unserer Budgetzahlen angestiegen, jedoch fast CHF 200 000 höher als im Vorjahr, in Prozent gerechnet ist das ein Anstieg um 33,6 %, was beträchtlich ist. Der Durchschnittszins aller BAWO-Finanzierungen liegt per Jahresende bei 1,75 %, was genau dem Referenzzins von aktuell ebenfalls 1,75 % entspricht. Das ist auch der Grund warum eine weitere Mietzinsanpassung auf Mai 2024 nötig wurde.

Wir rechnen für die BAWO mit steigenden Finanzierungskosten um rund CHF 100 000 gegenüber dem Vorjahr.

Wir befolgen weiterhin den seit langer Zeit geltenden BAWO-Grundsatz, dass 2/3 der Hypotheken langfristig und ca. 1/3 (inkl. Darlehenskasse) kurzfristig finanziert werden.

Die Kosten für Unterhaltsarbeiten haben sich im budgetierten Rahmen bewegt.

Mit einem Gewinn von CHF 171.04 schliesst die Rechnung positiv.

KENNZAHLEN

Der Verwaltungsaufwand ist entgegen den Erwartungen bzw. dem Budget gesunken.

Leider musste die Softwareumstellung um ein Jahr verschoben werden. Diese Investitionen werden die Kosten im 2024 erhöhen. Es hat sich gezeigt, dass mit dem technischen Stand der Software nicht alle Erwartungen erfüllt werden konnten.

Am Hypothekarbestand haben sich keine Änderungen ergeben. Die Darlehensgelder haben weiter abgenommen. Leider ist keine Trendänderung feststellbar, trotz 1,5 % Zins.

Der Gebäudeversicherungswert (Neuwert) aller Liegenschaften beträgt neu CHF 132 728 000, das ist rund 5 Mio. höher als im Vorjahr.

Eine wichtige Kennzahl «Belastung in % der amtlichen Schätzung» ist mit 51,3 % auf einem Tiefststand angelangt. Diese Zahl bedeutet, dass wir für 51,3 % des amtlichen Liegenschaftswertes (CHF 97.623 Mio.) eine Finanzierung benötigen. – Der Rest ist BAWO-Kapital.

Die Investitionen in unsere Neubauprojekte werden diesen Wert verändern, bewusst und mit ausgezeichneten Gegenwerten in Form von neuen Liegenschaften.

NEBENKOSTEN

Im 2023 haben wir den Erstellungstermin für die Nebenkostenabrechnung auf den 30.6. verschoben. Der Grund war, dass die Fernwärmeabrechnungen und die Wasserkostenablesungen, sowie die Solarabrechnung jeweils durch die SGSW ordentlich per Mitte Jahr erfolgen. Wenn wir am bisherigen Termin festgehalten hätten, hätte das zu wiederkehrenden individuellen Ableseaufträgen mit entsprechenden Kosten geführt.

Erstmals wurde auch für die Siedlung Sömmerli 1 Altbau eine Nebenkostenabrechnung erstellt. Diese Häuser wurden im Laufe des Jahres 2022 auf Fernwärme umgestellt. Bei den Nebenkosten erwarten wir eine Stabilisierung der Kosten. Bei den Energiepreisen ist gar eine leichte Rückläufigkeit spürbar.

PHOTOVOLTAIK ANLAGEN

Zu den bestehenden Anlagen ist auch die ZEV-Anlage Sömmerli 2 hinzugekommen. Erstmals erhalten wir über CHF 100 000 aus dem Stromverkauf. Mit den im Bau befindlichen PV-Anlagen Sömmerli 1 Neubau, BA-WO-Ost und Domänenstrasse wird der Solarertrag noch gesteigert und wir können den GenossenschaftlerInnen einen rund 1/3 günstigeren Hochstromtarif anbieten. Sie sehen das auf Ihrer SGSW-Stromabrechnung.

Gegenüber 2022 konnte die Eigenverbrauchsquote von 32 % auf 35 % gesteigert werden – Gratulation!

PV-Produktionsdaten und Eigenverbrauch 2023 (ZEV)	Prod. 2023 Total kWh	Einspeisung	Eigenverbrauch	in %
Fuchsenstrasse 18	18 378	9 278	9 100	50 %
Haus 20, 22, 24, Fuchsenstrasse 22	42 157	25 714	16 443	39 %
Haus 25, 27, Hinterberg 25	47 865	34 766	13 099	27 %
Haus 29, 31, Hinterberg 29	45 727	32 966	12 761	28 %
Haus 67, 69, Hinterberg 69	48 176	34 930	13 246	27 %
Ittisstrasse 3	14 378	9 892	4 486	31 %
Ittisstrasse 5	13 496	9 498	3 998	30 %
Haus 34, 36 und 38, Rappensteinstrasse 34	40 976	24 469	16 507	40 %
Haus 40, 42 und 44, Rappensteinstrasse 40	45 972	29 650	16 322	36 %
Rappensteinstrasse 41	23 806	13 067	10 739	45 %
Rappensteinstrasse 45	28 441	16 091	12 350	43 %
Haus 46, 48 und 50, Rappensteinstrasse 46	43 212	27 567	15 645	36 %
Rappensteinstrasse 49	18 443	12 829	5 614	30 %
Haus 21, 23, 25, 27, 29, 31, Zwyszigstrasse 21	77 999	47 565	30 434	39 %
	431 027	280 717	150 310	35 %

HINTERBERG
Karte von Orthofoto



BUDGET

Wie jedes Jahr passen wir die Ausgaben den finanziellen Möglichkeiten an. Ende 2023 hat der Vorstand eine Anpassung der Löhne per Anfang 2024 beschlossen. Die Verwaltungsausgaben liegen weiterhin im Bereich der statutarischen Vorgaben von 5 % des Bruttoumsatzes.

Wir gehen im 2024 nicht von weiteren Mietzinsänderungen aus.

GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFT- TERINNEN, GESCHÄTZTE GENOS- SENSCHAFTER

Wir arbeiten weiterhin intensiv an unseren beiden Ersatzbau-Projekten.

Wir haben Ihnen vorgeschlagen, eine neue Siedlung in Horn zu gründen. Alle diese Vorhaben sind sehr aufwändig in der Beurteilung und Bearbeitung und binden grosse Verwaltungskapazitäten. Die Komplexität

auf allen Ebenen hat deutlich zugenommen und stellt hohe Anforderungen an die Kompetenz der Vorstandsmitglieder.

Ich bedanke mich bei allen, die sich für die BAWO engagieren, insbesondere dem ganzen Vorstand und den Siedlungsverantwortlichen für die gute Zusammenarbeit. Ihnen danke ich im Namen des Vorstandes für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M. Hersche'.

MARTIN HERSCHE
KASSIER

BILANZ

AKTIVEN

	2023 in CHF	2022 in CHF
Flüssige Mittel	419 284.72	434 567.41
Wertschriften	0.00	0.00
Forderungen	86 235.13	67 003.21
Aktive Rechnungsabgrenzung	4 460.65	5 494.15
Umlaufvermögen	509 980.50	507 064.77
Wertschriften	11 000.00	11 000.00
Liegenschaften	63 266 750.00	62 616 750.00
Projekt St. Gallen	15 276.60	0.00
Baukonto BAWO-Ost	1 025 339.15	0.00
Baukonto Sömmerli 2	0.00	851 255.50
Projekt Lukasstrasse	360 910.55	327 169.20
Projekt Bruggwald	285 580.60	55 520.35
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	64 964 857.90	63 861 696.05
Bilanzsumme	65 474 838.40	64 368 760.82

PASSIVEN

	2023 in CHF	2022 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	-21 013.88	17 929.28
Mieterverrechnungskonto	413 054.00	403 727.25
übrige Kreditoren	809 855.08	825 117.13
Kreditoren	1 201 895.20	1 246 773.66
Darlehen Genossenschafter	3 117 400.00	3 179 400.00
fällige Hypotheken Folgejahr	9 960 000.00	0.00
Hypotheken Lz über 1 Jahr	21 990 000.00	31 950 000.00
Hypotheken	31 950 000.00	31 950 000.00
EGW Anleihe (Lz über 5 J)	15 000 000.00	15 000 000.00
Erneuerungsfonds	4 500 000.00	3 500 000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	63 787.35	67 802.35
Fremdkapital	55 833 082.55	54 943 976.01
Abschreibungskonto	7 983 400.00	7 758 400.00
Anteilscheinkapital	1 192 800.00	1 201 000.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag	75 169.26	59 211.83
Gewinn Geschäftsjahr	171.04	15 957.43
Eigenkapital	1 658 355.85	1 666 384.81
Bilanzsumme	65 474 838.40	64 368 760.82

ERFOLGSRECHNUNG

AUFWAND

	Budget 2023 in CHF	Abw.	2023 in CHF	2022 in CHF
Hypothekarzinsen			644 980.45	480 672.20
Darlehenszinsen			40 355.15	14 048.55
Anleihezinsen			71 000.00	71 000.00
Kapitalzinsen	828 000.00	-8,7%	756 335.60	565 720.75
Steuern und Beiträge	81 000.00	-0,4%	80 715.10	81 902.80
Versicherungsprämien	65 000.00	-2,7%	63 219.75	59 965.70
Mieterwechsel			313 022.93	268 848.10
Unterhalt			2 260 397.78	840 393.35
Sanierungen/Vorprojekte			201 615.50	-195 871.30
Einlage/-Bezug Erneuerungsfonds			1 000 000.00	3 050 000.00
Unterhalt und Reparaturen	3 531 000.00	6,9%	3 775 036.21	3 963 370.15
Abgaben und Gebühren	161 000.00	-4,4%	153 923.50	151 098.80
Personalaufwand Verwaltung			63 498.30	66 311.80
Entschädigung Vorstand			75 195.45	69 288.00
Entschädigung Projekte			14 091.00	33 777.00
Entschädigung Kontrollstelle			6 355.65	10 971.65
Sozialleistungen			13 829.75	16 526.95
Sachaufwand			94 137.30	116 418.77
Verwaltungsaufwand	367 000.00	-27,2%	267 107.45	313 294.17
Neutraler/ausserord. Aufwand	0.00		5 517.26	15 503.56
Abschreibungen	230 000.00	-2,2%	225 000.00	232 000.00
Aktivierung Sanierungskosten	0.00		0.00	0.00
Total Aufwand	5 263 000.00	1,2%	5 326 854.87	5 382 855.93
Gewinn			171.04	15 957.43
Total			5 327 025.91	5 398 813.36

ERTRAG

	Budget 2023 in CHF	Abw.	2023 in CHF	2022 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 956 000.00	0,5%	4 979 658.25	4 876 103.10
NK-Pauschalen	203 000.00	0,3%	203 581.50	202 460.00
Beiträge	22 000.00	0,8%	22 172.00	22 872.00
Übrige Erträge (Strom)	80 000.00		100 018.60	67 031.26
Neutraler Ertrag	2 000.00		3 906.11	1 739.50
Ausserord. Ertrag			17 689.45	228 607.50
Total Ertrag	5 263 000.00	1,2%	5 327 025.91	5 398 813.36

Gewinnermittlung

Ertrag	5 327 025.91
Aufwand	-5 326 854.87

Reingewinn	171.04
-------------------	---------------

Gewinnverteilung

Reingewinn	171.04
Gewinnvortrag	75 169.26
Zuweisung gesetzl. Reserven	0.00
Gewinnvortrag neu	75 340.30

BERICHTE DER KONTROLLSTELLEN

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung 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
ZUGEL. REVISIONSEXPERTE
LEITENDER REVISOR
DRS TREUHAND & COACHING AG

GV-BERICHT 2023 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 15.2.2024 mit den Vorstandsverantwortlichen, Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche getroffen. Aufgrund der aktuellen Situation, steigenden Hypothekarzinsen, haben wir uns der Thematik: «Mietzinsveränderungen für unsere Mietobjekte in der Genossenschaft» gewidmet.

GRUNDLAGE

Der Referenzzinssatz bildet die durchschnittliche Hypothekarzinsbelastung einer Liegenschaft ab.

AKTUELLE SITUATION

Seit der schweizweiten Einführung des einheitlichen hypothekarischen Referenz-

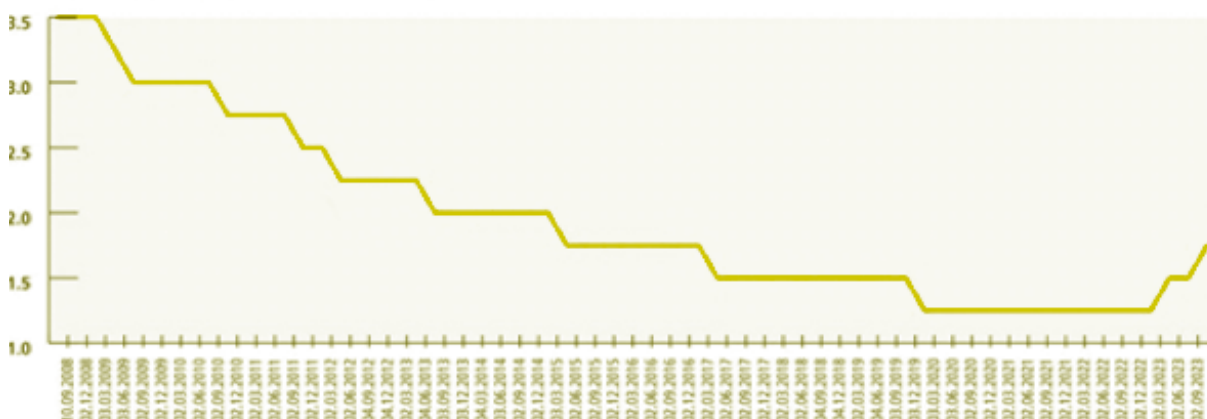
zinssatzes als Basis zur Berechnung der Mietzinsanpassungen (September 2008), hat sich dieser kontinuierlich von 3,5 % auf 1,25 % am 3.3.2020 nach unten entwickelt. Nach unseren Stichproben wurden diese Reduktionen als Mietzinssenkungen den Mietern ordentlich und termingerecht weitergegeben.

Am 2.6.2023 kam die Wende mit der ersten Erhöhung des Referenzzinssatzes um 0,25 % auf 1,5 %. Damit erfolgte die erste rechtmässige Mietzinserhöhung infolge steigendem Hypothekarzins. Vier Monate später erfolgte die nächste Referenzzinssatzerhöhung von 1,5 % auf 1,75 % die wir als zweite Mieterhöhung mittlerweile erhalten haben.

ERLÄUTERUNG

Eine Hypothekarzinserhöhung von 0,25 % berechtigt eine effektive Mietzinserhöhung, bei absolutem Hypothekarzins < 5 %, um 3 %. Bei einer Erhöhung um 0.5% ergäbe dies demzufolge eine Mietzinserhöhung von 6 % (2 × 3 %). Die rechtliche Grundlage dafür bietet die Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen Art. 13 (VMWG).

Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes in %



HYPOTHEKARZINSEN



www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1990/835_835_835/de

Ein weiterer Bestandteil der Mietzinsveränderung ist der Landesindex der Konsumentenpreise LIK. Dieser wird monatlich vom Bundesamt für Statistik ermittelt und bildet die durchschnittliche Entwicklung der Konsumentenpreise ab. Er kann unter folgendem Link eingesehen werden. Dabei ist das entsprechende Basisjahr, im Mietvertrag vermerkt, zu berücksichtigen.

KONSUMENTENPREISE



www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/erhebungen/lik.html

Auf eine mögliche Mietzinserhöhung durch allgemeine Kostensteigerungen wurde nach einem Vorstandsentscheid im Dez. 2023 verzichtet.

Das Formular zeigt die Berechnung der Mietzinsänderung. Die Markierungen A, B, C und D weisen auf spezifische Berechnungsschritte hin:

- A:** Bisherige Berechnungsgrundlagen (Referenzzinssatz 1,50 %, Massgebender Indexstand 108,70, Basisjahr 2005).
- B:** Referenzzinssatzänderung (Referenzzinssatz von 1,50 % auf 1,75 %).
- C:** Indexänderung (Indexstand von 108,70 auf 108,60).
- D:** Tabelle zur Berechnung der Mietzinsänderung (Bisher CHF, Neu CHF).

	Bisher CHF	Neu CHF
1. Referenzzinssatz		
2. Referenzindex		
Total monatlich		

BERECHNUNGSBEISPIEL MIETZINSANPASSUNG

bei einem bisherigen Mietzins von 1500 CHF.

FORMULAR DER MIETZINSÄNDERUNG

A. Grundlage

Bisherige Berechnungsgrundlagen (siehe letzte Mietzinsanpassung):
Referenzzinssatz 1,5 % (bisher)
Massgebender Indexstand, Beispiel: Basisjahr 2005 (gemäss Mietvertrag) 108,70

B. Referenzzinsänderung

Die Mietzinsanpassung aus der Referenzzinsänderung von 1,5% auf 1,75% (neu) um 0,25% hat eine Mietzinserhöhung von 3% zur Folge. Das entspricht beim oben vermerkten Mietzins 45,00 CHF.

C. Indexänderung

Aus der Indexänderung von alt 108,70 auf neu 108,60 (12.20239) ergibt sich eine Mietzinsanpassung von -0,50 CHF.

Das bedeutet in diesem Falle eine Mietzinsreduktion.
Die Berechnung erfolgt aus der folgenden Formel:
Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)
Art. 16

40 % des Mietzinses × neuer Index/alten Index – Mietzinsanteil

Im Beispiel:

600.00 CHF × 108.6 / 108.7 – 600.00 CHF
= -0.55 CHF

D. Mietzinsanpassung

Bisheriger Mietzins 1500.00 + 45.00 –

0.55 = neuer Mietzins gerundet 1544.00

Eine Möglichkeit zur Berechnung der Mietzinsanpassung bieten die kostenlosen Mietzinsrechner des Mieterverbandes (MV) oder des Hauseigentümerverbandes (HEV).

Das bedeutet in diesem Falle eine Mietzinsreduktion.
Die Berechnung erfolgt aus der folgenden Formel:
Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)
Art. 16

MIETZINSRECHNER 1



www.mieterverband.ch/mv/mietrecht-beratung/ratgeber-mietrecht/unterlagen-tools/mietzinsrechner.html

MIETZINSRECHNER 2:



www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner

FAZIT

Der Mietzinsänderungsprozess ist im BA-WO-Vorstand etabliert. Die Mietzinsanpassungen werden unverzüglich umgesetzt, ob auf oder ab.

Es war uns ein Bedürfnis die Einflussgrößen der Mietzinsänderungen aufzuzeigen und somit die Nachvollziehbarkeit für die Mieterinnen und Mieter zu verbessern.

STAND REVISIONSTHEMA 2022: DIGITALES KREDITORENMANAGEMENT

Der Prozess der Evaluation wurde gestartet. Aktuelle Festlegungen der Spezifikationen und Anpassungen des Programms durch den Anbieter sind am Laufen.

Im Geschäftsjahr 2023 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, 20. März 2024

ANDRÉ
LINDNER

CHRISTOPH
RECHSTEINER

INTERNEN REVISOREN

IMPRESSIONEN GV 2023



ORGANE / FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2023

(statutarische Amtsdauer 2023–2026)

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
Bruderer Manuela	Fuchsenhalde	Vorstand	2010/2011
Coka Danilo	Sömmerli 1	Vorstand	2004
Koller Peter	Hinterberg	Vorstand	2013
EXTERNE REVISIONSSTELLE			
ad optima revision ag resp. DRS Treuhand & Coaching AG, St. Gallen			2008
INTERNE REVISIONSSTELLE			
Lindner André			2004
Rechsteiner Christoph			2018
SIEDLUNGSVERANTWORTLICHE (OHNE VORSTANDSFUNKTION)			
Goldiger Markus	BAWO Ost		2020
Matkovic Ivo	Bruggwald		2019
Mehmetaj Fitore	Rappenstein		2023

BUDGET / MITTELFLUSS- RECHNUNG

BUDGET

		2024 in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	919 000
	Steuern und Beiträge	82 000
	Versicherungsprämien	65 000
	Unterhalt Reparaturen	1 650 000
	Sanierungen	826 000
	Abgaben und Gebühren	168 000
	Verwaltungsaufwand	396 000
	Abschreibungen	225 000
	Rückstellungen Erneuerungsfond	1 200 000
	Neutraler Aufwand	0
	Total	5 531 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-5 183 000
	NK-Pauschalen	-204 000
	Beiträge	-22 000
	Übrige Erträge (Strom)	-120 000
	Neutraler Ertrag	-2 000
	Total	-5 531 000
Ausserord. Aufw./Ertr.	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufw./Ertr.	0
Gewinn/Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2023 in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	171
	Abschreibungen	225 000
	Einlage Erneuerungsfonds	1 000 000
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	1 225 171
	Zunahme Hypotheken	0
	Zunahme Darlehen EGW	0
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	115 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	70 400
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	185 400
	Total Mittelherkunft	1 410 571
Mittelverwendung	Wertschriften	0
	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	-1 103 162
	Mittelverwendung im Investitionsbereich	-1 103 162
	Hypotheken, Rückzahlungen	0
	Abnahme Darlehen Genossenschafter	-177 000
	Bezug Erneuerungsfonds	0
	Abnahme Anteilscheinkapital	-78 600
	Mittelverwendung im Finanzierungsbereich	-255 600
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	51 809
	Veränderung Netto- umlaufvermögen	Flüssige Mittel/Wertschriften
Forderungen		19 232
Vorräte		0
Aktive Rechnungsabgrenzung		-1 034
Veränderung Umlaufvermögen		2 915
Kreditoren		44 879
Rückstellungen		0
Passive Rechnungsabgrenzung		4 015
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		48 894
Veränderung Nettoumlaufvermögen		51 809

ZUSATZ- INFORMATIONEN

		2023 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2023	143 480.00
	Wassereinkauf bei SGSW 2023	-86 043.10
	Abwassergebühren Stadt 2023	-46 470.45
	Saldo 2023 (Reserveneinlage)	10 966.45
	Reservebestand Vorjahr	191 395.28
	Reservebestand per 31.12.2023	202 361.73
Abschreibungskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand Vorjahr	7 758 400.00
	Abschreibungen 2023	225 000.00
	Bestand am 31.12.2023	7 983 400.00
Erneuerungsfonds	Bestand Vorjahr	3 500 000.00
	Bezug 2023	0.00
	Einlage 2023	1 000 000.00
	Bestand am 31.12.2023	4 500 000.00
Subventionen*	Bestand Vorjahr	190 325.98
	Rückzahlungen 2023	0.00
	Bestand am 31.12.2023	190 325.98
Gesetzliche Reserve	Bestand Vorjahr	290 000.00
	Zuweisung 2023	0.00
	Bestand am 31.12.2023	290 000.00
übrige Reserve	Bestand Vorjahr	100 215.55
	Zuweisung 2023	0.00
	Bestand am 31.12.2023	100 215.55

* Subvention Sömmerli 1 aus 1945, rückzahlbar bei Verkauf oder Abbruch

BEMERKUNGEN

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 DRS Treuhand & Coaching AG durchgeführt.

VERGLEICHSZAHLEN

ERFOLGSRECHNUNG

	2023 in CHF	2022 in CHF	2021 in CHF	2020 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 979 658	4 876 103	4 689 940	4 750 831
Nebenkosten-Pauschalen	203 582	202 460	203 941	204 917
Solarertrag	100 019	67 029	45 757	46 505
Beiträge	22 172	22 872	22 462	22 568
Betriebsertrag	5 305 431	5 168 464	4 962 100	5 024 821
Finanzaufwand	-756 336	-565 721	-597 344	-712 680
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	21 595	228 608	-11 659	-19 029
Finanzergebnis	-734 741	-337 113	-609 003	-731 709
Unterhalt aus Mieterwechsel	-313 023	-268 848	-300 733	-232 490
allgemeiner Unterhalt	-2 260 398	-840 393	-629 329	-763 729
Sanierungen/Vorprojekte	-201 616	195 871	-2 750	-404 973
Einlage/-Bezug (+) Erneuerungsfonds	-1 000 000	-3 050 000	-2 650 000	-2 150 000
Abgaben und Gebühren	-153 923	-151 099	-130 295	-142 835
Steuern	-80 715	-81 902	-91 981	-92 657
Versicherungsprämien	-63 220	-59 966	-41 051	-51 061
Verwaltungsaufwand	-267 107	-313 294	-255 849	-238 623
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	-225 000	-232 000	-236 000	-205 000
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude				
Ausserordentlicher Aufwand	-5 517	-13 763	-6 496	-6 656
Betrieblicher Aufwand	-4 570 519	-4 815 394	-4 344 484	-4 288 024
Neutraler Aufwand	0	0	0	0
Betriebserfolg	171	15 957	8 613	5 088

BILANZ

	2023 in CHF	2022 in CHF	2021 in CHF	2020 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	509 980	507 065	336 300	2 940 737
Anlagevermögen	64 964 858	63 861 696	65 866 269	59 132 297
	65 474 838	64 368 761	66 202 569	62 073 034
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen und Fonds)	33 215 682	33 264 576	33 959 142	32 138 620
Darlehen Genossenschafter	3 117 400	3 179 400	3 291 400	3 856 400
EGW Anleihe	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Abschreibungskonto	7 983 400	7 758 400	7 526 400	7 290 400
Erneuerungsfonds	4 500 000	3 500 000	4 800 000	2 150 000
Eigenkapital	1 658 356	1 666 385	1 625 627	1 637 614
	65 474 838	64 368 761	66 202 569	62 073 034
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	97 623 000	97 173 000	90 513 000	89 113 000
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert abz. Amortisationen)	55 283 350	54 858 350	53 840 350	51 676 350
Hypotheken und Anleihen	46 950 000	46 950 000	47 875 000	46 175 000
Darlehen Genossenschafter	3 117 400	3 179 400	3 291 400	3 856 400
Geschäftsumsatz				
Geschäftsumsatz Brutto (inkl. Nebenkosten)	6 093 064	6 017 541	5 817 303	5 824 312
Verwaltungsaufwand (inkl. Sachaufwand)	267 107	279 517	255 849	238 623
Verwaltungsaufwand in % Bruttoumsatz	4.38%	4.65%	4.40%	4.10%
Hypothek. Belastung				
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Gen.	50 067 400	50 129 400	51 166 400	50 031 400
Belastung in % der amtlichen Schätzung	51,3 %	51,6 %	56,5 %	56,1 %
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	56,6%	56,5 %	59,5 %	58,0%

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 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler,
- 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 4805 m²
Energie Heizöl / PV mit ZEV
Saniert 2019-2020

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

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

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

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

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

Ruhige Wohnungen
ohne Durchgangsverkehr,
grosse Balkone,
naturnahe Umgebung.



RAPPENSTEIN 2

9000 St. Gallen

Adresse Rappensteinstrasse 34, 36, 38, 40
Rappensteinstrasse 42, 44, 46, 48, 50
Baujahr 1970/71
Fläche 9004 m²
Energie Heizöl / PV mit ZEV
Saniert 2017-2019

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

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

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

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

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

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

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

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

Rappensteinstrasse 50
6 × 2,0-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 2,5-Zimmer-Wohnung, EG bis 2. OG
3 × 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 9809 m²

Energie Fernwärme

Saniert laufend

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



SÖMMERLI 3

9000 St. Gallen

Adresse Zwyszigstrasse 24

Baujahr 1971/72

Fläche 2704 m²

Energie Fernwärme

Saniert 2011 / 2019

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





SÖMMERLI 2

9000 St. Gallen

Adresse Zwyszigstrasse 21, 23, 25, 27, 29, 31
Baujahr 1971/72
Fläche 4657 m²
Energie Fernwärme / PV mit ZEV
Saniert 2010 / 2014 / 2023

Zwyszigstrasse 21

4 × 3,5-Zimmer-Wohnung
4 × 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 23

4 × 3,5-Zimmer-Wohnung
4 × 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 25

4 × 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 27

4 × 3,5-Zimmer-Wohnung
4 × 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 29

4 × 3,5-Zimmer-Wohnung
4 × 4,5-Zimmer-Wohnung

Zwyszigstrasse 31

4 × 2,5-Zimmer-Wohnung
4 × 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
Energie Fernwärme / Solar / PV mit ZEV

Lilienstrasse 53

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

Rosenfeldweg 22

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

Rosenfeldweg 24

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

Rosenfeldweg 26

(Minergie-MFH für altersgerechtes Wohnen)
1 × 3,5-Zimmer-Wohnung, EG
3 × 4,5-Zimmer-Wohnung, EG und 1. OG
1 × 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, 31c

Baujahr 1947/48

Fläche 6797 m²

Energie Heizöl / Elektroheizungen

Saniert laufend

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

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



GALLUSSTRASSE 8

9000 St. Gallen

Adresse Gallusstrasse 8

Baujahr um 1300

Fläche 93 m²

Energie Heizöl

Saniert laufend

Gallusstrasse 8

1 × Gewerberäume EG bis 1. OG
 2 × 3,5-Zimmer-Wohnungen 2. OG und 3. OG
 1 × 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung 4. OG bis 5. OG





DOMÄNEN

9008 St. Gallen

Adresse Domänenstrasse 5, 7
Baujahr 1949/50
Fläche 1590 m²
Energie Fernwärme
Saniert 2018

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

Domänenstrasse 7
4 × 2-Zimmer-Wohnungen 1. bis 4. OG
8 × 4-Zimmer-Wohnungen 1. bis 4. OG
2 × 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 5372 m²
Energie Heizöl / Erdgas
Saniert 2008 (Bruggwald 20)

Bruggwaldstrasse 18-20
6 × 1,5-Zimmer-Wohnung
3 × 2-Zimmer-Wohnungen
3 × 2,5-Zimmer-Wohnungen
12 × 3-Zimmer-Wohnungen
18 × 4-Zimmer-Wohnungen
1 × 4,5-Zimmer-Wohnung
3 × 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 5494 m²
Energie BHKW / PV mit ZEV
Saniert 2021

Hinterberg 19
 1 Geschäftslokal

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

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

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

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

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

Hinterberg 69
 4 × 3,0-Zimmer-Wohnung
 4 × 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 5109 m²
Energie Heizöl
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 × 4-Zimmer-Wohnung EG bis 2. OG

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

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

Kesselhaldenstrasse 3
 6 × 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

UNSERE
SIEDLUNGEN



FUCHSENHALDE
9016 St. Gallen

Adresse Fuchsenstrasse 18, 20, 22, 24
Illtisstrasse 3, 5
Baujahr 1959/60
Fläche 7420 m²
Energie Erdgas / PV mit ZEV
Saniert 2018 / 2019

Fuchsenstrasse 18

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

Fuchsenstrasse 20

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

Fuchsenstrasse 22

8 × 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 3. OG

Fuchsenstrasse 24

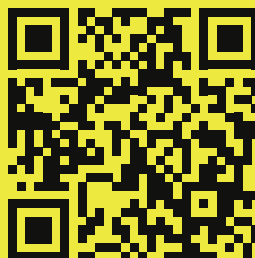
4 × 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 3. OG
4 × 5-Zimmer-Wohnungen EG bis 3. OG

Illtisstrasse 3

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

Illtisstrasse 5

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



FREIE WOHNUNGEN UNTER
bawosg.ch/freie-wohnungen

WOHNUNGEN

62

	Anz. Häuser								Total WHG	Total EFH			Total Garagen/Räume							
	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	4-Zimmer-EFH	4,5-Zimmer-EFH	7,5-Zimmer-EFH	Garagen Abstellplätze Räume Läden/Clubraum							
BAWO Ost																				
– Lukasstr.	4					14		2												
– Lindenstr.	1							4					4 1							
– Kesselhaldenstr.	3					10							5							
Birnbäumen																				
– Birnbäumenstr.	15				1	23					3	3	0							
Bruggwald																				
– Bruggwaldstr.	7	6	3	12	3	12	4	3					9 9							
Domänen																				
– Domänenstr.	2	8				16		4					18 1 19							
Fuchshalde																				
– Fuchsenstr.	4					18		10					13 1 1							
– Illtistr.	2			6	6								15							
Hinterberg																				
– Hinterberg	6			24		12		12					22 9 1 1 33							
Rappenstein 1																				
– Rappensteinstr.	5				12	15		3					20 4 3 27							
Rappenstein 2																				
– Rappensteinstr.	9	15	9	27		12		6					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								48 9 4 61							
Sömmerli 3																				
– Zwyszigstr.	1	18	1	11	9								2 2							
Gallus																				
– Gallustr. 8	1			2		1				3			1 1							
	83	24	24	27	71	53	99	76	23	23	420	3	10	3	16	211	67	15	4	297

LIEGENSCHAFTEN

	Fläche m ²	Anzahl Objekte	ZEV	Erstel- lungs- kosten in CHF	Schät- zungs- jahr	amtl. Verkehrs- wert in CHF	Gebäude- vers. Summe in CHF
BAWO Ost	6 812	30	2023	3 412 850	2014	5 390 000	9 646 100
– Lukasstrasse				***)			
– Lindenstrasse							
– Kesselhaldenstrasse							
Birnbäumen	6 795	27	nein	1 665 000	2016	5 530 000	7 881 000
– Birnbäumenstrasse							
Bruggwald	5 372	43	nein	1 749 100	19/21/18	5 753 000	9 619 000
– Bruggwaldstrasse							
Domänen	1 588	28	2023	1 125 000	2019	3 840 000	6 151 200
– Domänenstrasse							
– Domänenstrasse TG				1 040 000	2017		
Fuchsenhalde	7 421	40	2019	2 830 000	2020	9 110 000	11 825 200
– Fuchsenstrasse							
– Iltisstrasse							
Hinterberg	5 494	48	2021	4 746 000	2022	11 490 000	13 452 600
– Hinterberg							
Rappenstein 1	4 805	30	2018	5 558 700	2019	6 050 000	11 164 500
– Rappensteinstrasse							
Rappenstein 2	9 007	69	2018	13 566 360	2019	16 040 000	21 315 900
– Rappensteinstrasse							
Sömmerli 1	4 521	13	nein	519 000	2023	4 570 000	7 506 200
– Lilienstrasse							
– Rosenfeldweg							
Sömmerli 1 Neubau	4 420	22	2023	12 339 000	2022	11 150 000	11 408 400
– Lilienstrasse							
– Rosenfeldweg							
Sömmerli 2	4 656	44	2022	7 436 740	2020	10 440 000	13 803 400
– Zwyszigstrasse				*)			
Sömmerli 3	2 870	39	nein	4 879 000	2018	6 320 000	7 559 500
– Zwyszigstrasse				*)			
Gallus	93	3	nein	2 400 000	2022	1 940 000	1 395 000
– Gallusstrasse 8				**)			
	63 854	436		63 266 750		97 623 000	132 728 000

*) 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
Sömmerli 1	Ersatz Ölheizungen durch Fernwärme, Austausch Fenster, 13 Reihen-EFH	2022
Rappenstein	Ausrüstung Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge	2022
Domänen	Ausrüstung Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge	2022
Sömmerli 1	Installation von 3 Photovoltaikanlagen	2023
Sömmerli 2	Vergrößerung Balkone, Ersatz Fenster, Installation Photovoltaikanlagen, 2 MFH mit 44 Wohnungen. Ausrüstung Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge	2023
BAWO Ost	Erneuerung Dächer und Installation Photovoltaik-Anlagen. Ausserbetriebnahme Ölheizungen und Anschluss an das städtische Fernwärmenetz. 4 MFH mit 30 Wohnungen.	2023

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	30. Juni	BAWO	
Abrechnung	bis 31. Oktober	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»



www.bawosg.ch