Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen

www.bawosg.ch

JAHRESBERICHT / RECHNUNG 2018

KONTAKT

Homepage

www.bawosg.ch

Präsident

Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO
Daniel Trochsler
Betriebsökonom HWV/FH
Exec. Dipl. Wirtschaftsrecht Uni HSG
c/o KMU Finanz AG
Im Silberturm, Rorschacherstrasse 150
9000 St. Gallen

Telefon: 071 222 29 29
Fax: 071 222 29 30
E-Mail: info@bawosg.ch

Kassier

Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO
Martin Hersche
Betriebswirtschafter HF
Buchhalter mit eidg. Fachausweis
Gehrenacker 7
9030 Abtwil

Telefon: 071 278 87 68
E-Mail: finanzen@bawosg.ch

INHALTSVERZEICHNIS

JAHRESBERICHT UND JAHRESRECHNUNG

Vorwort des Präsidenten 2
Einladung zur 91. ordentlichen Generalversammlung 4
Protokoll 90. Generalversammlung 6
Bericht des Vorstandes 10
Bericht des Kassiers 19
Bilanz 22
Erfolgsrechnung 24
Berichte der Kontrollstellen 26
Organe und Funktionsträger 29
Wahlen 30
Budget 31

ANHÄNGE

Mittelflussrechnung 32
Zusatzinformationen zur Jahresrechnung 33
Vergleichszahlen Erfolgsrechnung 34
Vergleichszahlen Bilanz 35
Wohnungstabelle 36
Liegenschaftentabelle 37
Übersicht Fristen und Termine 38

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

90 + 100 = faires Wohnen!

Geschätzte Leserin
Geschätzter Leser

2018 war für die Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO ein gutes, aber auch arbeitsreiches Jahr: Gut, was die erneut soliden Finanzzahlen bei für die Bewohnerschaft attraktiven Mietzinsen anbelangt. Arbeitsreich, was die laufenden Projekte und Wohnungswechsel angeht. Bei fast der Hälfte unseres Liegenschaftsbestands sind Bauprojekte in Ausführung oder Planung! Siedlungsverantwortliche und Vorstandsmitglieder, die allesamt im Nebenamt für die BAWO arbeiten, sind gefordert. Und auch die Bewohnerschaft hat Staub, Lärm und sonstige Umtriebe zu erdulden. Ihnen allen gebührt an dieser Stelle mein besonderer Dank!

100 Jahre FÜR FAIRES WOHNEN

2019 haben wir uns deshalb ein bisschen Feiern verdient: Unser Dachverband «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» wird 100 Jahre alt. Und die BAWO selbst kommt auf 90 Jahre ihres Daseins! Deshalb an dieser Stelle ein bisschen Geschichte:

Ende der Zwanzigerjahre des letzten Jahrhunderts wechseln in St. Gallen auffallend viele Liegenschaften ihren Eigentümer. Damit verbunden ist oft eine Erhöhung der Mietzinse. Der Mieterverein muss sich laufend mit Klagen von betroffenen Mietern befassen, hat aber keine Möglichkeiten einzugreifen. Mieterschutz und Mietzins-Referenzierung sind praktisch inexistent. So entsteht die Idee, verkäufliche Liegenschaften der Spekulation dadurch zu entziehen, indem sie von einer zu gründenden Genossenschaft aufgekauft werden. Am 13. September 1929 ist es dann so weit: Exponenten des Mietervereins der Stadt St. Gallen gründen die «Mietergenossenschaft St. Gallen».

Der Anfangsweg ist steinig, dauert es doch mehr als sieben Jahre(!), bis die Genossenschaft, seit 11. April 1935 als «Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen» firmierend, mit der Bruggwaldstrasse 20–22 endlich ihre ersten beiden Liegenschaften zu einem Preis von CHF 118 000.– erwerben kann.

Unsere Gründungshäuser Bruggwald 20–22

Vorgängige Projekte scheitern immer wieder an der fehlenden Finanzierung. Weder potentielle Mieter noch die Stadt St. Gallen haben Interesse, sich an der Finanzierung zu beteiligen.

Die grosse Wende kommt mit Ausbruch des zweiten Weltkriegs: Der Wohnungsbau bricht ein, und in den Nachkriegsjahren liegt der Fokus auf dem Bau von Infrastruktur und Fabrikgebäuden. Der gleichzeitige Anstieg der Bevölkerungszahl führt auch in der Stadt St. Gallen zu einer Wohnungsknappheit. Bund, Kantone und Gemeinde beginnen, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Der Damm ist gebrochen, und die BAWO wächst bis anfangs der Siebziger Jahre auf einen Bestand von über 400 Wohnungen.

Seither wird zwar nicht mehr so fleissig neu gebaut, dafür aber umso mehr in Pflege und Renovation unserer bestehenden Gebäude und Wohnungen investiert.

90 + 100 = zwei Organisationen, die sich auch in Zukunft für faires, bezahlbares Wohnen einsetzen werden!

Daniel Trochsler
Präsident des Vorstandes

PS: Auch der Circus Knie feiert 100 Jahre und blickt auf eine bewegte Vergangenheit zurück – was liegt näher, als an der GV vom 26. April die Vorstellung in St. Gallen zu besuchen!

EINLADUNG ZUR GV

Sehr geehrte Genossenschafterin, Sehr geehrter Genossenschafter

Wir laden Sie ein zur Teilnahme an der
91. ordentlichen Generalversammlung

Ort: Evangelische Kirche Grossacker, Claudiusstrasse 11, 9000 St. Gallen
Datum: Freitag, 26. April 2019
Zeit: 18.00 Uhr, Versammlungsbeginn (mit Imbiss)

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers
3. Protokoll der 90. Generalversammlung vom 4. Mai 2018
   Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 90. GV zu genehmigen.
4. Jahresbericht des Vorstands
   Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2018 zu genehmigen.
5. Jahresrechnung 2018
6. Bericht der Revisionsstelle
   Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2018 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.
7. Wahlen

7.1 Externe Revisionsstelle
Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstelle die Ad Optima Treuhand AG, St. Gallen, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.

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

8. Anträge
   Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.
9. Allgemeine Umfrage
   Rednerinnen und Redner geben ihre Voten bitte am Mikrofon ab.

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

Auszug aus den Statuten, Artikel 27, Stimmrecht

1 Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.

2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder ein handlungsfähiges Familienmitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Wer bevollmächtigt wird, bringt das Vollmachtsformular (zu beziehen unter www.bawosg.ch → Statuten\ Berichte oder bei der Verwaltung) und den Mitglieder-Ausweis mit.

Wir freuen uns, Sie an der Generalversammlung begrüssen zu dürfen.

Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO
Der Vorstand

PROTOKOLL DER 90. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Protokoll der 90. ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2018, 19.30 Uhr, im Hotel Säntispark, Abtwil

Begrüssung
Der Präsident Daniel Trochsler begrüsst die Genossenschafter/-innen zur 90. Generalversammlung der BAWO.

Gemäss den Präsenzlisten sind 177 stimmberechtigte Genossenschafter/-innen anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 89 Stimmen.

Als Gäste werden Herr Sandro D'Antuono, Vertreter der externen Revisionsstelle, und Herr Felix Cristiano von der V-Zug willkommen geheissen.

Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht.

Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers
Es werden folgende Stimmenzähler vorgeschlagen und einstimmig gewählt:
Herr Emil Schai
Frau Manuela Bruderer

Als Protokollführer wird Daniel Täschler vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

Protokoll der 89. Generalversammlung vom 5. Mai 2017
Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 89. GV zu genehmigen.

Es werden keine Anmerkungen zum Protokoll der 89. GV gemacht. Die Versammlung genehmigt das Protokoll einstimmig.

Ein herzlicher Dank wird dem Verfasser Daniel Täschler ausgesprochen.

Jahresbericht des Vorstands
Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2017 zu genehmigen.

Daniel Trochsler begrüsst speziell jene Genossenschafter/-innen, welche ihre 1. GV besuchen. Er gibt mündliche Erläuterungen zum Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2017 ab, unterlegt mit Leinwand-Projektionen. Insbesondere geht er auf die folgenden Schwerpunkte ein:

1. Wohnbaugenossenschaften
Viele Genossenschaften sind der Schweiz sehr bekannt – denken Sie nur an Migros, Coop oder die Raiffeisenbanken. Ein bisschen weniger bekannt sind die Wohnbaugenossenschaften. In der Schweiz gibt es über 1100 Wohnbaugenossenschaften mit gut 150 000 Wohnungen. Eine Genossenschaft komme zwar nicht umhin, Gewinn zu erzielen. Der grosse Unterschied zu AG's sei aber, dass diese Gewinne nicht abfliessen, sondern in der Genossenschaft verbleiben für laufenden Unterhalt, Renovationen oder vielleicht auch wieder mal einen neuen Neubau. Studien zeigten, dass Genossenschaftswohnungen ca. 20 % günstiger zu mieten sind als «normale» Wohnungen. Aber auch soziale und ökologische Aspekte seien vielleicht ausgeprägter zu finden als anderswo.

Die BAWO besteht aus 463 Genossenschaftsmitgliedern und besitzt insgesamt 434 Wohnungen und 249 Innen- und Aussenparkplätze. Im Jahr 2017 wurden 41 Wohnungswechsel, vorab bei kleinen Wohnungen und langjährigen Mietern, abgewickelt. Die BAWO-Verwaltung besteht aus 10 Vorstandsmitgliedern, welche im Berichtsjahr 9 ordentliche Sitzungen abhielten.

2. Abgeschlossene Renovationsprojekte:
- Birnbäumen: Ersatz Fenster, Briefkastenanlagen und Velounterstände
- Domänen: Neubau Tiefgarage, Ersatz Fenster

3. Laufende Projekte

- Rappenstein 1 + 2: Erneuerung Gebäudehüllen, Balkone und Wärmeversorgung
- Sömmerli 3: Neuanstrich Fassade, Ersatz Fenster, Vergrösserung Balkone 3,5-Zimmer-Wohnungen
- Fuchsenhalde: Sanierung Aussenhülle und neue Velounterstände
- BAWO-Ost: Ersatz Küchen
- Domänen: Vergrösserung Balkone
- Bruggwald 20–22: Neuanstrich Fassaden

Rappenstein: Die Investitionssumme für die Erneuerung der Gebäudehülle und der Balkone beläuft sich auf rund CHF 13 Mio. Der Umbau läuft bisher nach Terminplan, der Abschluss wird auf Ende 2019 erwartet.

Fuchsenhalde: Die Gründe für dieses Renovationsprojekt sind:

1. Unattraktives Erscheinungsbild
2. Gebäudehülle hat Lebensdauer erreicht
   - Eternitverkleidung aus dem Jahr 1978
   - Flachdächer aus dem Jahr 1984
   - Fenster aus dem Jahr 1989
3. Isolationswerte Fenster und Fassade ungenügend
   - Energieeinsparung dank besserer Dämmwerte

Was wird gemacht:

- Ersatz der Eternitverkleidung durch eine neue Kompaktfassade
- Ersatz der Fenster durch neue Kunststofffenster inklusive Lamellenstoren
- Ersatz der Dächer
- Erstellung von Photovoltaikanlagen zur Stromproduktion
- Ersatz der Hauseingangstüren
- Ersatz der Garagentore

Voraussichtliche Mietzinsanpassungen der total 40 Wohnungen bei Baukosten von CHF 2,2 Mio.:
3-Zimmer-Wohnung um maximal CHF 110.– pro Monat
4-Zimmer-Wohnung um maximal CHF 130.– pro Monat
5-Zimmer Wohnung um maximal CHF 160.– pro Monat

Gemäss Art. 3 der Statuten müssen die Wohnungen preisgünstig bleiben. Die durchschnittlichen Netto-Mietzinse der Stadt St. Gallen im Jahr 2014 sind wie folgt:
3-Zimmer-Wohnung: CHF 1131.–
4-Zimmer-Wohnung: CHF 1313.–
5-Zimmer-Wohnung: CHF 1576.–

Die Netto-Mietzinse der BAWO nach der Erhöhung belaufen sich auf:
3-Zimmer Wohnung: CHF 684.– bis CHF 968.–
4-Zimmer-Wohnung: CHF 719.– bis CHF 1023.–
5-Zimmer-Wohnung: CHF 793.– bis CHF 1093.–
und sind somit zwischen 15 % und 50 % günstiger als der Durchschnitt in der Stadt St. Gallen.

4. Projekte in Planung

- BAWO-Ost: Ersatzneubau Lukasstrasse 52–54
- Hinterberg: Ersatz Küchen & Sanierung Aussenhülle und Balkone
  geplante Ausführung: in den nächsten zwei bis vier Jahren

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter genehmigen den Jahresbericht ohne Gegenstimme. Martin Hersche dankt dem Präsidenten und dem Vorstand.

Jahresrechnung 2017

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

Bilanz

Die Buchhaltung ist das finanzielle Geschichtsbuch der Unternehmung. Alle finanziellen Entscheide, und das sind fast alle, hinterlassen dort ihre Spuren. Es ist

recht schnell erkennbar, dass im Geschäftsjahr 2017 die Verschiebung von flüssigem Geld hin zu «Betongeld» begonnen hat. Die BAWO hat mehrere Projekte gestartet. Abgeschlossen wurde hingegen nur eines. In der Bilanz ist diese Veränderung sehr gut im Baukonto Rappenstein 1 + 2 zu sehen. Die BAWO hat weitere Projekte entscheidungsbereit gemacht. Dies kann im Bericht des Präsidenten Daniel Trochsler nachgelesen werden.

Bisher haben die eigenen Mittel ausgereicht, dass heisst die Hypotheken und andere Finanzierungsformen sind nicht gewachsen. Die BAWO konnte sogar die maximalen Abschreibungen vornehmen sowie zusätzliche Einlagen in den Erneuerungsfonds tätigen.

Darlehenskasse
Die Darlehenskasse-Guthaben sind im letzten Jahr wieder um CHF 0,25 Mio. zurückgegangen. Im Vorjahr betrug der Abfluss CHF 0,5 Mio. Die BAWO hofft, dass sich der Bestand der Darlehenskasse langsam stabilisiert.

Erfolgsrechnung 2017
Die Ausgaben der BAWO hielten sich im budgetierten Rahmen.

Die Mietzinseinnahmen lagen leicht über Budget, da die neue Tiefgarage frühzeitig voll vermietet werden konnte und nur wenige Leerstände zu verzeichnen waren. Der Vorstand hatte auf den 1. Januar 2018 eine weitere Mietzinssenkung um 3% beschlossen. Die Jahresrechnung 2017 schliesst mit einem leichten Plus von CHF 439.98 ab.

Budget 2018
Das Budget wurde den finanziellen Möglichkeiten angepasst. Die BAWO hat 2017 die Vorbereitungen für die ersten Geldaufnahmen getroffen und erstmals eine Hypothek bei einer Pensionskasse aufgenommen. Die Investitionen der nächsten Jahre belaufen sich auf ca. CHF 20 Mio. und müssen fremdfinanziert werden.

Der Vorstand geht davon aus, dass im aktuellen Jahr keine Mietzinssenkungen vorgenommen werden und erwartet deshalb eine ausgeglichene Rechnung für das Geschäftsjahr 2018.

In der Verwaltung wurden die Arbeiten für die digitale Datenhaltung abgeschlossen. Es war mit deutlich mehr personellem Zeitaufwand und Kosten verbunden als erwartet. Das System läuft stabil. Alle neuen Dokumente werden digital archiviert. Die EDV-Infrastruktur ist jetzt auf dem neuesten Stand. Martin Hersche bedankt sich bei allen Beteiligten für die Unterstützung und Ausdauer.

Martin Hersche bedankt sich beim Präsidenten Daniel Trochsler für seinen grossen Einsatz und die gute Zusammenarbeit. Ebenso bedankt er sich bei allen Siedlungsvorständen für die hervorragende Arbeit. Zudem richtet er seinen Dank an Tamara Hersche und die Mitarbeitenden von Daniel Trochsler, Cristina D'Ario, Monika Vieli, Claudia Bernhard, Daniel Täschler und Peter Podner für die Erledigung von administrativen und buchhalterischen Arbeiten im Auftrag der BAWO.
Daniel Trochsler gibt den grossen Dank an den Kassier zurück.

Bericht der Revisionsstelle
Daniel Trochsler begrüsst Herrn Sandro D'Antuono als Vertreter der externen Revisionsstelle Dareva AG, Gossau, der kurz über seine Tätigkeiten informiert.
Sandro D'Antuono verliest den Revisionsbericht.

Die Revisionsstelle beantragt,
- die Jahresrechnung 2017 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und
- dem Vorstand die Entlastung zu erteilen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter stimmen den Anträgen ohne Gegenstimme zu.

Wahlen

Externe Revisionsstelle

Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstelle die Dareva AG, Gossau, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.

Die Dareva AG wird ohne Gegenstimme als externe Revisionsstelle gewählt.

Interne Revisionsstelle, Erneuerungswahl

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

Diesem Antrag wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Interne Revisionsstelle, Ersatzwahl

Der Vorstand beantragt, Christoph Rechsteiner für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr neu zu wählen.

Diesem Antrag wird ohne Gegenstimme zugestimmt.

Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

Allgemeine Umfrage

Daniel Trochsler bittet Irma Arta, Fuchsenhalde, und Josef Sutter, BAWO Ost, zu sich und gratuliert mit Präsenten zu ihren 50-jährigen Wohnjubiläen.

Ebenso bedankt sich Daniel Trochsler mit Blumenstrauss und Präsent bei Brigitte und Armin Widler, Clemens Giesinger, alle Sömmerli, für ihre jahrzehntelange vorbildliche Pflege der Gärten sowie bei Monika Maier, Birnbäumen, für ihre Tätigkeit als Bindeglied zwischen Siedlung Birnbäumen und Verwaltung.

Einen Dank erhalten Marianne und Gion Berini sowie Helen und Karl Germann für 10 Jahre Vorstandstätigkeit und vorbildliche Führung der Siedlungen Rappenstein und Bruggwald. Ihnen werden BAWO-Tassen, Ragusa und Blumenstrauss überreicht.

Vreni und Urs Tellenbach verlassen die BAWO nach 13 Jahren Richtung Zuzwil. Vreni Tellenbach hat 11 Jahre im Vorstand mitgewirkt und für das Sömmerli 2 geschaut. Als Dank überreicht Daniel Trochsler Blumenstrauss und Präsent.

Ein weiterer Dank geht an V-ZUG für das Sponsoring des Desserts.

Mit einem Plädoyer für «Urban Gardening» und dem Dank für die Teilnahme schliesst der Präsident die 90. ordentliche Generalversammlung und leitet zum Nachtessen über.

Schluss der Sitzung: 20.40 Uhr

Protokoll: Daniel Täschler
Präsident: Daniel Trochsler

31. Juli 2018

BERICHT DES VORSTANDES

1. Organisation

1.1 Vorstand

Die Exekutive unserer Genossenschaft setzt sich aus 9 Mitgliedern zusammen. Das amtsjüngste Mitglied verfügt über sechs Jahre Erfahrung, das amtsälteste über 37 Jahre! Für die zu behandelnden Geschäfte des Vorstands wurden 9 ordentliche Sitzungen abgehalten. Die Traktandenliste ist nach einem vorgegebenen Raster strukturiert: Themen sind jeweils Mietwesen und Finanzen, laufende und geplante Projekte sowie der Austausch von Informationen aus den Siedlungen. Grössere Bauvorhaben werden zusätzlich von speziell gebildeten Projektteams begleitet. Diese sind in der Regel zusammengesetzt aus Präsident, Kassier, Siedlungsverantwortlichem und bei Bedarf externen Spezialisten.

Zum Ende des Jahres mutierten Vorstand und Verwaltungsmitarbeitende der BAWO zu Feuerwehrleuten. Auf dem Übungsgelände der Berufsfeuerwehr St. Gallen wurden wir in die Kunst des Feuerlöschens eingeführt. Nach getaner Arbeit folgten

Kunst und Kalorien an der Tingeltangel-Aufführung im Walter Zoo Gossau. Vielen Dank an Marianne und Gion Berini (Mitglied der Berufsfeuerwehr St. Gallen) für die Organisation dieses abwechslungsreichen Anlasses!

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

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger. Mehr als 1100 Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger mit insgesamt etwas mehr als 150 000 Wohnungen sind dem Verband angeschlossen. Seinen Mitgliedern bietet er Dienstleistungen aus den Bereichen Beratung, Weiterbildung und Finanzierung an. Die BAWO ist Mitglied und deren Präsident, Daniel Trochsler, seit 2009 Ersatzdelegierter des Regionalverbands Ostschweiz. Letzterer besteht wiederum aus 155 Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern mit 8700 Wohnungen in der Ostschweiz (SG, TG, AR, AI, GL, GR).

1.3 Mitgliedschaft bei der «Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz»

Die «Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz» soll im Gebiet der Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz Bauland und bestehende Liegenschaften übernehmen sowie Neubauprojekte realisieren. Dies mit dem Ziel, den in den letzten Jahren schwindenden Anteil des genossenschaftli-

chen Wohnungsbaus zu stoppen. Gründe für die Entwicklung der letzten Jahre sind u.a.:

- Es gibt im Regionalverband Ostschweiz nur wenige grosse Wohnbaugenossenschaften, die eine konsequente Wachstumsstrategie verfolgen.
- Viele kleine Wohnbaugenossenschaften wollen den Bestand nicht erhöhen. Der bei der Gründung verfolgte Zweck (z.B. Alterswohnungen in der Gemeinde) ist erfüllt.
- Viele Wohnbaugenossenschaften können gemäss Kompetenzregelung in den Statuten und Beschlusslage nicht rasch genug auf Angebote reagieren.

Die «Genossenschaft der Genossenschaften» soll in erster Linie dort bauen und kaufen, wo keine lokalen gemeinnützigen Wohnbauträger aktiv sind. Im Sommer 2016 konnte eine erste Liegenschaft in Niederuzwil mit 10 Wohnungen erworben werden.

Die BAWO als eine der grössten Genossenschaften des Regionalverbands Ostschweiz hat das Projekt mit der Zeichnung von Anteilscheinen im Wert von CHF 5000.– unterstützt.

1.4 Interne und externe Revision

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

An der letzten Generalversammlung wurde neben André Lindner, der das Amt seit 2004 ausübt, Christoph Rechsteiner, wohnhaft seit mehr als 20 Jahren in unserer Siedlung Birnbäumen, als interner Revisor gewählt: Als Hochbauzeichner bereichert er unsere Vorstandssitzungen wie auch die Revision mit seinen Baukenntnissen.

1.5 Verwaltung

Auf Ende Juli 2018 sind Verena und Urs Tellenbach wegen Wegzugs aus unserer Genossenschaft ausgeschieden. Sie haben während gut 11 Jahren mit Umsicht und Engagement die Verantwortung für die Betreuung unserer Siedlung Sömmerli 2 inne gehabt. An dieser Stelle nochmals ein grosses Dankeschön für den geleisteten Einsatz. Mit Vesna Antesevic konnten wir eine kompetente, nahtlose Nachfolge sicher stellen. Frau Antesevic ist wohnhaft im Sömmerli 1 und arbeitet beim Amt für Handelsregister in St. Gallen. Aus früherer Tätigkeit bringt sie Erfahrung in der Verwaltung von Liegenschaften mit. Der Start ist geglückt, und wir wünschen Frau Antesevic auch auf diesem Weg nachträglich viel Freude in ihrer Tätigkeit.

Die Mitarbeitenden der BAWO arbeiten alle im Nebenamt. Es ist von daher nicht immer einfach, Beruf, Familie und BAWO unter einen Hut zu bringen. Ein herzliches Dankeschön an alle Personen, die sich für die BAWO engagieren. Wir freuen uns, wenn wir weiterhin auf ihren Einsatz zählen dürfen.

1.6 Mitglieder

In der Zeit vom 1.1.18 bis 31.12.18 mussten wir vom Hinschied folgender Genossenschafts-Mitglieder Kenntnis nehmen:

August Bock, Rappenstein
Rosmarie Berweger, Sömmerli 3
Brigitte Gallmann, Rappenstein
Clemens Giesinger, Sömmerli 1
Arthur Graf, Bruggwald
Edy Langner, Rappenstein
Margrith Lehner, Sömmerli 3
Siegfried Marhold, Sömmerli 3

Per 31.12.18 waren 478 (Ende 2017: 463) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer erfreulichen Zunahme um 15 Person (2017: –11).

2. Kommunikation

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

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

Besuchen Sie uns unter www.bawosg.ch!

Bevorzugen Sie eine persönliche Beratung, oder wünschen Sie zusätzliche Informationen zu einem Thema? Vereinbaren Sie mit uns einen Besprechungstermin – wir sind gerne für Sie da!

3. Siedlungen

3.1 Mietwesen

Im Jahr 2018 wurde mit 66 (Vorjahr: 41) Wohnungswechseln seit Beginn unserer Aufzeichnungen vor 13 Jahren ein Höchstwert verzeichnet. Bei einem Bestand von 434 Wohneinheiten entspricht dies einer Mutationsquote von 15,2% (2017: 9,4%). Wegen der laufenden Sanierung war die Siedlung Rappenstein mit 27 internen und externen Wechseln am stärksten betroffen.

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 über eine Dauer von rund 15 respektive 10 Jahren. Der Entscheid, ob eine Renovation getätigt wird, liegt bei der BAWO-Verwaltung und ist abhängig von der Art der Arbeit und den ansonsten laufenden Renovationsprojekten. Bei Interesse melden Sie sich bei der Verwaltung.

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

3.2.1 Renovationen / Sanierungen – abgeschlossene Projekte

3.2.1.1 Sömmerli 3 – Neuanstrich Fassade / Ersatz Fenster / Vergrösserung Balkone 3,5-Zimmer-Wohnungen

Wie bereits letztes Jahr berichtet, war die Umsetzung dieses Projekt wegen des über das Quartier Sömmerli existierenden Gestaltungsplans, der schwierigen Wetterverhältnisse und durch Handwerker verursachte Schäden unerwartet herausfordernd. Wenn auch gewisse Mängelbehebungen noch zu erledigen sind, konnte das Projekt dennoch letztes Jahr abgeschlossen werden. Die Kosten haben rund CHF 0,7 Mio. betragen, die Mietzinse für die 3,5-Zimmer-Wohnungen mit neuen Balkonen wurden um CHF 80.– pro Monat angehoben.

Grosszügige Balkone der 3,5-Zimmer-Wohnungen

Neue Fassade, Fenster und Balkone

3.2.1.2 Bruggwald 20–22 – Neuanstrich Fassade

Dank Ausarbeitung eines Farbkonzepts durch Ernst Beyer, Architektur und Farbe, Zürich, ist die städtische Bewilligung für den Neuanstrich der Fassaden rasch eingetroffen. Die Umsetzung konnte fristgerecht erfolgen, sodass die beiden Häuser seit Oktober 2018 in neuem Glanz erstrahlen. Die Kosten haben rund CHF 45 000.– betragen.

Rappenstein 49 – alt

Rappenstein 49 – neu

Vergrösserung Wohnraum

3.2.2 Renovierungen / Sanierungen – laufende Projekte

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

Dieses Projekt läuft seit Sommer 2017 und betrifft folgende Arbeiten an sechs Mehrfamilienhäusern mit total 99 Wohnungen:

- Erneuerung von Aussenwärmedämmung und Flachdächern
- Ersatz der Kunststofffenster und Sonnenschütze
- Vergrösserung der Balkone auf über 10 m²
- Vergrösserung Wohnraum
  - 1,5- & 2,5- & 3-Zimmer-Wohnungen Haus 38/44/50
  - 3,5- & 4,5-Zimmer-Wohnungen Haus 41/43/45/47/49
- Ersatz Hauseingangstüren
- Ersatz Garagentore
- Erstellung Photovoltaikanlage

Zwischenzeitlich sind bereits vier Häuser fertig renoviert. Das Echo der Bewohnerschaft ist grossmehrheitlich sehr positiv. Bis Ende 2019 folgen noch die Mehrfamilienhäuser Rappenstein 41–43 und 45–47.

Eine der vielen Bausitzungen …

Bis zum voraussichtlichen Anschluss der Gebäude an das zu erstellende Fernwärmenetz der St.Galler Stadtwerke im Jahr 2022 bleiben die bestehenden, in die Jahre gekommenen Ölheizungen in Betrieb. Auf Ende 2018 wurde zwischen der BAWO und den St.Galler Stadtwerken ein Vertrag für einen vorgezogenen Fernwärmeanschluss geschlossen. Damit übernimmt die Stadt St.Gallen den Betrieb der beiden Ölheizungen. Dagegen bezahlt die BAWO bereits jetzt den Fernwärmetarif für die bezogene Energie, zuzüglich 5 Prozent für Betrieb und Unterhalt der Anlagen.

3.2.2.2 Fuchsenhalde – Sanierung Aussenhülle

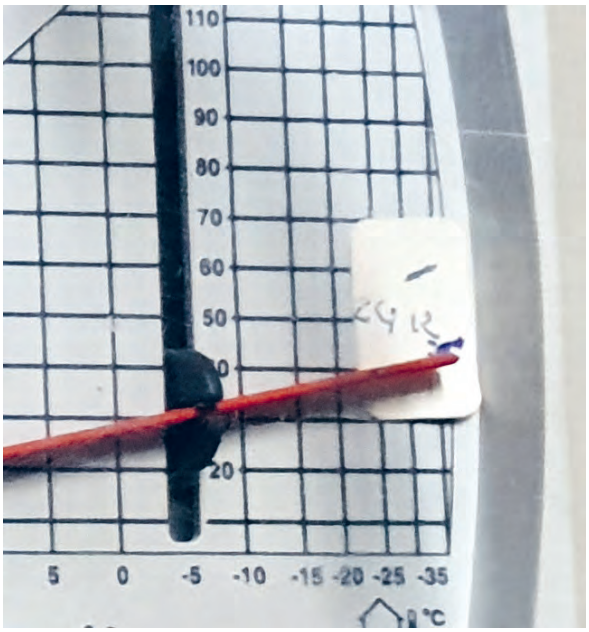
Die Renovation der Häuser Fuchsenstrasse 20–24 konnte Ende 2018 abgeschlossen werden und beinhaltete:

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

Fuchsenstrasse 20 – 24 – vorher

Fuchsenstrasse 20 – 24 – nachher

Die Heizkurve deutet bereits darauf hin, dass die Bewohnerschaft inskünftig mit bedeutend tieferen Heizkosten rechnen darf:



Dieselben Arbeiten werden an den Häusern Fuchsenstrasse 18 und Iltisstrasse 3+5 von März bis Ende Oktober 2019 vorgenommen.

3.2.2.3 Domänen – Vergrösserung Balkone

Grosszügige, sonnige Balkone sind ein wichtiges Kriterium für eine gute Vermietbarkeit von Wohnungen. Die Balkone unserer beiden Mehrfamilienhäuser Domänenstrasse 5–7 verfügten zwar über eine Breite von bis zu sechs Metern, waren aber nur 90 Zentimeter tief.

Mit der Virtuell Bau AG wurde ein GU-Vertrag über eine Maximalsumme von CHF 590 000.– abgeschlossen. Baustart für die neuen Balkone mit einer Ausladung von zwei Metern war im Herbst 2018. Pünktlich auf Weihnachten waren die Hauptarbeiten fertig.

Domänenstrasse 5 – 7 – alter Balkon

Domänenstrasse 5 – 7 – neuer Balkon

Das Ergebnis macht Freude. Jetzt warten die Bewohner nur noch auf die ersten warmen Tage, um den neuen grosszügigen Balkon nutzen zu können!

3.2.3 Renovierungen/Sanierungen – Projekte in Planung/Abklärung

Für die nächsten fünf Jahre existieren aktuell folgende Projekte:

3.2.3.1 Hinterberg – Ersatz Küchen und Sanierung Aussenhülle und Balkone

Seit Sommer liegt die von der Renespa AG erarbeitete Liegenschaftsanalyse für die drei Häuser mit 48 Wohnungen vor. Als Grobkonzept ausgearbeitet wurden verschiedene Massnahmenpakete. Die Kostenschätzung beläuft sich auf rund CHF 7 Mio. für die Aussensanierung (komplette Gebäudehülle, Balkone) und rund CHF 2 Mio. für die Innensanierung (Küche, zentrale Warmwasserversorgung). In Anbetracht der hohen Kosten hat sich der Vorstand entschieden, eine zweite Studie in Auftrag zu geben bei der Methabau AG. Besichtigung und Gespräche haben statt gefunden, die Ergebnisse werden auf Frühjahr 2019 erwartet.

3.2.3.2 BAWO Ost – Ersatzneubau Lukasstrasse 52–54

Gut Ding will Weile haben. Das gilt wohl besonders für dieses Projekt: Nach über 5 Jahren der Abklärungen und Verhandlungen konnten wir am 10. Juli 2018 von unserer Nachbarschaft, Gallus Ferd. Rüesch AG, 1704 m² Bauland (WG3) zu einem Kaufpreis von CHF 1,3 Mio. erwerben. Damit sind wir dem Ersatzneubau für die renovationsbedürftige Liegenschaft Lukasstrasse 52–54 einen wesentlichen Schritt näher gekommen. Überdies soll mit einer neuen Tiefgarage die Parkiersituation für unsere gesamte Siedlung BAWO Ost verbessert werden: Aktuell verfügt diese bei 29 Wohnungen über lediglich 4 Parkplätze.

Das Architekturbüro Rolf Prim, St. Gallen, ist mit der Ausarbeitung eines Grobprojekts für ein Mehrfamilienhaus mit ca. 20 alters- und behindertengerechten Wohnungen und möglichst grosser Tiefgarage beauftragt. Sobald das Ergebnis vorliegt, werden wir zu einer ausserordentlichen Generalversammlung einladen und über einen Baukredit abstimmen lassen.

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

St. Gallen, im März 2019 DT

Ihr Präsident

Daniel Trochsler

Lukasstrasse 52 – 54

BERICHT DES KASSIERS

Finanzielle Berichterstattung
Das Jahr 2018 bleibt uns aus Verwaltungs- und Buchhaltungssicht als sehr intensiv in Erinnerung. Mehrere in den vergangenen Jahren aufgegleiste Projekte kamen gleichzeitig zur Realisierung. Diese Projekte haben zu einer grossen Zusatzbelastung unserer minimal gehaltenen Verwaltung geführt und uns gleichzeitig die Grenzen aufgezeigt.

Eine für uns wichtige Kennzahl sind die Anzahl Wohnungswechsel. Sie sind auf 66 Wohnungswechsel (Vorjahr 41: +25 oder 61 %) und 50 Garagen (Vorjahr 28: +22 oder 79 %) angestiegen.

Alle Funktionen und Arbeiten in der BAWO-Verwaltung werden nebenamtlich und in Teilzeitarbeit erledigt. Der BAWO-Vorstand erarbeitet jetzt ein neues Beschäftigungs- und Entschädigungsreglement, dass auf die künftigen Anforderungen und Aufgaben angepasst wird.

Sowohl im Unterhalt der Siedlungen/Wohnungen wie für die Wohnungserneuerung nach Mieterwechseln wurden im 2018 deutlich mehr Geld investiert als im Vorjahr. Insgesamt liegen diese Ausgaben aber immer noch in der Bandbreite der vergangenen Jahre (siehe Vergleichszahlen Erfolgsrechnung, S. 34).

Bei den Mietzinseinnahmen sind wir auf einem Tiefstwert angekommen. Nach der Reduktion auf den 1.1.18 (Referenzzins 1,5 %) ist eine weitere Senkung ungewiss. Auch nach den Mietzinsanpassungen auf Grund von Gesamtsanierungen (innen oder aussen) bleiben unsere Mietzinsen zu vergleichbaren Mietobjekten preiswert. Darauf legen wir grossen Wert.

Bilanz
Die Liquidität hat zu Gunsten der Sanierung Rappenstein I und II deutlich abgenommen.
Im November haben wir den Heizölvorrat dieser beiden Siedlungen an die Stadtwerke verkauft, darum liegt der Wert deutlich tiefer als in den Vorjahren.

In der Bilanz sehen wir die verschiedenen aktuell laufenden Grossprojekte.

Die Kosten für die Aussensanierung Rappenstein I und II sind im 2018 auf 8,8 Mio angestiegen. Wir rechnen mit dem Bauabschluss noch in diesem Jahr.

Im Jahr 2018 konnte nach langjähriger Verhandlung endlich der Landerwerb Lukasstrasse 52/54 abgeschlossen werden. Die Kosten für den Landkauf haben wir aktiviert. Der Liegenschaftswert aller BAWO-Siedlungen hat darum um 1,3 Mio zugenommen. Wir haben dazu ein Bauprojekt gestartet und sammeln die damit verbundenen Kosten im Projektkonto BAWO-Ost.

Das nächstfolgende Sanierungsvorhaben ist die Siedlung Hinterberg. Hier haben wir mit den Projektierungen begonnen.

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

Die Finanzierung der Sanierung Rappenstein I und II wurde über zusätzliche Hypotheken sichergestellt (CHF +5,1 Mio).

Erfolgsrechnung
Die Kapitalzinsen sind nochmals deutlich gefallen. Mit dem zusätzlichen Kapitalbedarf dürfte jetzt das untere Ende erreicht sein, obwohl die langfristigen Zinsen nochmals gesunken sind. Die Zinsen auf unseren kurzfristigen Finanzierungen sind hingegen leicht angestiegen.

Wir buchen seit diesem Jahr die Kosten für die Errichtung und allfällige Erhöhung von Registerschuldbriefen in die Kategorie Steuern und Beiträge.

Die Umwandlung und Erhöhung eines Registerschuldbriefes für die Siedlung BAWO-Ost hat zu Kosten von CHF 22 859.85 geführt.

Im neutralen Ertrag wurde die einmalige Entschädigung der Dienstbarkeit «Trafostation Fuchsenhalde» der St.Galler Stadtwerke verbucht (CHF 25 000.–)

Mit einem Gewinn von CHF 7702.61 schliesst die Rechnung positiv.

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

Die Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) erstellt alljährlich ein Rating der von ihnen finanzierten Genossenschaften. Im Jahr 2018 wurden wir erstmals über die Einstufung der BAWO informiert. Die BAWO ist der Ratingkategorie 1 zugeordnet – wir sind stolz auf dieses Ergebnis.

Nebenkosten
Ende Jahr haben wir die Ölheizung und Ölvorräte der Siedlung Rappenstein 1 und 2 an die St.Galler Stadtwerke verkauft. Nur noch für die Siedlungen BAWO-Ost, Bruggwald und Domänen sind die Heizkosten direkt von der Heizölentwicklung abhängig. Die Preise für Fernwärme und Gas sind für die BAWO wichtiger als Heizöl. Mit den laufenden Gebäudesanierungen wird der Gesamtenergiebezug immer geringer, was sich positiv auf die Nebenkosten auswirkt.

Wir sind auf einem guten Weg, die Anstrengungen der vergangenen Jahre zeigen Wirkung.

Wir stellen fest, dass die Umgebungspflege einen immer grösseren Nebenkostenteil ausmacht. Bei Sanierungen und Umgebungserneuerungen achten wir auf eine kostengünstige Gestaltung. Gegenüber

trevus

Treuhand Revision Steuern

Herbert Bürli
Franco Eckert
Helen Kurmann
Josef Meier

Trevus AG
Industriestrasse 16, 6210 Sursee
Telefon 041 925 16 60
info@trevus.ch, trevus.ch

Bau- und Wohngenossenschaft
St. Gallen BAWO
Rorschacher Strasse 150
9000 St. Gallen

Sursee, 30. Oktober 2018
Franco Eckert/ ug/ E11

Direktwahl: 041 925 16 66
franco.eckert@trevus.ch

Rating D & O

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Auftrag der EGW senden wir Ihnen aufgrund der uns eingereichten und durch uns ausgewerteten Unterlagen das Ihrem Wohnbauträger zugeteilte Rating:

Name:	Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO
Geschäftsjahr:	2017
Zugeteiltes Rating:	1

Freundliche Grüsse

Trevus AG

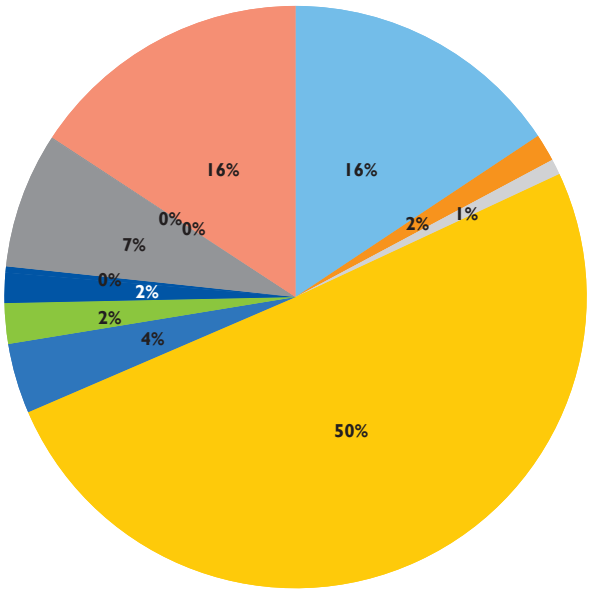
Franco Eckert
zugelassener
Revisionsexperte
leitender Revisor

Herbert Bürli
zugelassener
Revisionsexperte

früher müssen deutlich mehr Umgebungsarbeiten an Dritte vergeben werden. Das hauptsächlich aus dem Grund, dass immer weniger Genossenschafterinnen und Genossenschafter bereit sind, einen persönlichen Beitrag an die Siedlungspflege zu leisten.

Der Ø BAWO-Mietfranken (vergangene 4 Jahre)

Die Kostenaufteilung zeigt die Verwendung eines Mietfrankens. Auffallend sind die sehr tiefen Verwaltungskosten. Die Aufwendungen für die Finanzierung (Hypozinsen und Darlehenszinsen) sowie Nebenkosten liegen bei Ø etwa je 16 %, also bei ca. je 1/6 des Mietfrankens.



- Kapitalzinsen
- Steuern und Beiträge
- Versicherungsprämien
- Unterhalt und Reparaturen
- Abgaben und Gebühren
- Verwaltung Personalaufwand
- Verwaltung Sachaufwand
- Neutraler/ausserord. Aufwand
- Abschreibungen
- Aktivierungen Sanierungskosten
- Gewinn
- Nebenkosten

Budget

Wie jedes Jahr passen wir die Ausgaben den finanziellen Möglichkeiten an. Der Abschluss der Sanierungsarbeiten ist mit Mietzinsanpassungen verbunden. Die zusätzlichen Mittel werden vollumfänglich für weitere Sanierungen und Abschreibungen verwendet.

Geschätzte Genossenschafterinnen, geschätzte Genossenschafter

Mit unserer Finanzierungsstruktur sind wir gut gerüstet für die Zukunft. Wir werden weiter Geld investieren. Sanierungsprojekte im Umfang von mehreren Millionen Franken sowie ein geplanter Neubau werden innert der nächsten 5 Jahre realisiert. Weitere sind in Planung.

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

Martin Hersche, Kassier

BILANZ

Aktiven

	2018 in CHF	2017 in CHF
Flüssige Mittel	593 558.52	1 851 026.36
Sparkonti	42 843.48	307 600.24
Forderungen	100 692.65	1 761.54
Heizölvorrat	32 601.70	77 635.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	9 695.00	450.00
Umlaufvermögen	**779 391.35**	**2 238 473.14**
Wertschriften	10 000.00	10 000.00
Liegenschaften	54 566 750.00	53 266 750.00
Projekt BAWO Ost	61 957.10	30 802.65
Baukonti Rappenstein I+II	8 849 938.00	3 262 989.50
Baukonto Hinterberg	8 616.00	0.00
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	**63 497 262.10**	**56 570 543.15**
Bilanzsumme	**64 276 653.45**	**58 809 016.29**

Passiven

	2018 in CHF	2017 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	169 662.40	125 035.25
Mieterverrechnungskonto	357 782.25	338 784.35
übrige Kreditoren	422 185.43	319 678.43
Kreditoren	**949 630.08**	**783 498.03**
Darlehen Genossenschafter	**3 924 400.00**	**4 119 400.00**
fällige Hypotheken Folgejahr	3 270 000.00	2 400 000.00
Hypotheken Lz über 1 Jahr	31 840 000.00	27 610 000.00
Hypotheken	**35 110 000.00**	**30 010 000.00**
EGW Anleihe (Lz über 5 J)	**8 000 000.00**	**8 000 000.00**
Erneuerungsfonds	**7 725 000.00**	**7 725 000.00**
Passive Rechnungsabgrenzung	**57 397.65**	**60 595.15**
Fremdkapital	**55 766 427.73**	**50 698 493.18**
Abschreibungskonto	**6 856 400.00**	**6 502 400.00**
Anteilscheinkapital	1 219 000.00	1 181 000.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag per 1.1.2017	36 907.56	36 467.58
Gewinn Geschäftsjahr	7 702.61	439.98
Eigenkapital	**1 653 825.72**	**1 608 123.11**
Bilanzsumme	**64 276 653.45**	**58 809 016.29**

ERFOLGSRECHNUNG

Aufwand

	Budget 2018 in CHF	Abw.	2018 in CHF	2017 in CHF
Hypothekarzinsen			724 852.99	752 351.45
Darlehenszinsen			10 052.40	10 498.35
Anleihezinsen			50 000.00	50 000.00
Kapitalzinsen	**856 000.00**	**–8,3 %**	**784 905.39**	**812 849.80**
Kapital- und Ertragssteuern			7 237.05	1 772.80
Bundessteuern			4 454.00	348.50
Emmissionsabgabe			92.00	92.00
Liegenschaftensteuern			61 621.60	60 837.60
Finanzierungsgebühren			22 859.85	
Steuern und Beiträge	**65 000.00**	**48,1 %**	**96 264.50**	**63 050.90**
Versicherungsprämien	**50 000.00**	**–3,4 %**	**48 292.15**	**48 116.35**
Mieterwechsel			457 020.45	162 954.05
Unterhalt			633 549.90	456 667.15
Sanierungen/Vorprojekte			1 805 206.30	1 155 967.70
Einlage/-Bezug Erneuerungsfonds				1 000 000.00
Unterhalt und Reparaturen	**2 684 000.00**	**7,9 %**	**2 895 776.65**	**2 775 588.90**
Abgaben und Gebühren	**203 000.00**	**–16,4 %**	**169 676.40**	**195 459.90**
Personalaufwand Verwaltung			61 973.80	39 830.35
Entschädigung Vorstand			68 284.80	64 009.60
Entschädigung Kontrollstelle			6 177.20	5 270.00
Sachaufwand			77 955.92	131 189.28
Verwaltungsaufwand	**213 000.00**	**0,7 %**	**214 391.72**	**240 299.23**
Neutraler/ausserord. Aufwand	**5 000.00**	**162,7 %**	**13 135.40**	**4 587.10**
Abschreibungen	**425 000.00**	**–16,7 %**	**354 000.00**	**436 800.00**
Aktivierung Sanierungskosten	**0.00**		**0.00**	**0.00**
Total Aufwand	**4 501 000.00**	**1,7 %**	**4 576 442.21**	**4 576 752.18**
Gewinn			7 702.61	439.98
Total			**4 584 144.82**	**4 577 192.16**

Ertrag

	Budget 2018 in CHF	Abw.	2018 in CHF	2017 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 281 000.00	0,5 %	4 300 304.50	4 355 583.50
NK-Pauschalen	197 000.00	–0,8 %	195 340.50	196 731.00
Beiträge	22 000.00	8,0 %	23 760.00	22 332.00
Übrige Erträge (Strom)			4 502.35	
Neutraler Ertrag	1 000.00		26 598.22	2 545.66
Ausserordentlicher Ertrag			33 639.25	
Total Ertrag	**4 508 000.00**	**1,5 %**	**4 584 144.82**	**4 577 192.16**

Gewinnermittlung	
Ertrag	4 584 144.82
Aufwand	–4 576 442.21
Reingewinn	**7 702.61**

Gewinnverteilung	
Reingewinn	7 702.61
Gewinnvortrag	36 907.56
Zuweisung gesetzlicher Reserven	0.00
Gewinnvortrag neu	**44 610.17**

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

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

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit zu erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist eine Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil der Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

St. Gallen, 21. März 2019

ad optima revision ag

Sandro D'Antuono
zugelassener Revisionsexperte

GV Bericht 2018 der internen Revisionsstelle

Als interne Revisionsstelle, in ihrer Funktion als Überprüfungsorgan der bei der BAWO angewendeten Geschäftsprozesse, haben wir in einem konstruktiven Austausch am 7.3.2019 mit den Vorstandsverantwortlichen, Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche, die Vorgehensweise bei Mängelfeststellung am und im Mietobjekt betrachtet. Als Qualifizierung zu diesem Thema haben alle Vorstandsmitglieder in der BAWO eine Ausbildung mit Inhalt «Reparaturen, Unterhalt & Instandsetzung» zu besuchen. Es werden dort die Unterschiede der verschiedenen Arten von Mängeln & Reparaturen erklärt. Dies sollte ein gemeinsames Verständnis über die Vorgehensweise bei einem Vorfall ermöglichen. Trotzdem haben wir in Vorstandssitzungen feststellen können, dass einzelne Vorfälle doch zu Verunsicherung der Vorgehensweise geführt haben. Dies veranlasste uns, dieses Thema in einer internen Revision zu adressieren.

Erkenntnisse aus der Revision

Die Zuordnung der Mängel und ihre Behebung lässt sich anhand von fünf Kategorien festlegen.

- *Kategorie Mieterschaden:* Die Verursachung des Schadens liegt beim Mieter, dann ist der Mieter in der Pflicht, für eine Instandsetzung oder für Ersatz grundsätzlich aufzukommen. Auch eine ausserordentliche Abnutzung (unsachgemässe oder übermässiger Gebrauch) ist durch den Mieter zu tragen. Der Mieter hat in der Höhe des Zeitwerts, nach der Paritätischen Lebensdauertabelle, die durch Mieterverbände (MV) & Verbände der Immobilienwirtschaft erstellt wurde, aufzukommen (persönlich oder Haftpflichtversicherung). Bei einer ordentlichen Abnutzung (richtige Verwendung, ende Lebensdauer) hat der Mieter nicht für den Schaden aufzukommen.
- *Kategorie «Kleiner Unterhalt»:* Ein Schaden, der einen maximalen Kostenrahmen von 150 CHF nicht übersteigt und durch handwerklich normal begabte Mieter behoben werden können, fällt in diese Kategorie. In diesem Fall hat der Mieter dafür aufzukommen. Sobald aber Fachkenntnisse benötigt werden, ist die Grenze des kleinen Unterhalts überschritten und der Vermieter muss für die Reparatur aufkommen (nach neuester Gerichtspraxis laut MV). **Art. 259 OR**
- *Kategorie «Instandsetzung»:* Wenn die Kategorie «Kleiner Unterhalt» nicht zur Anwendung kommt, dann muss der Vermieter für die Instandsetzung aufkommen.
- *Kategorie «Instandhaltung»:* Wenn ein Mangel am Gebäude oder seinen Anlagen (z.B. Haustechnik) besteht, liegt es immer in der Verantwortung des Vermieters. Der Siedlungsverantwortliche hat die Aufgabe, die Instandhaltung der Gebäude sicherzustellen. Der Mieter ist aber verpflichtet, seinen Siedlungsverantwortlichen unverzüglich darauf hinzuweisen, wenn er Mängel feststellt. **Art. 257g OR**
- *Kategorie «Wiederherstellung»:* Wenn ein Mieter das Mietverhältnis beendet, hat er für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Mietobjekts zu sorgen. Änderungen oder Erneuerungen, die vorhergehend schriftlich mit dem Vermieter vereinbart wurden, müssen nicht zurückgebaut werden, sofern der Rückbau nicht explizit in der Vereinbarung gefordert wurde. **Art. 260a OR**

Hinweis: Grundsätzlich besteht kein Anspruch der Mieter auf Erneuerung nach Überschreiten der Lebensdauer, sofern das Objekt sich noch in seinem gebrauchsfähigen Zustand befindet.

Fazit

Das OR mit dem Mietrecht und die Paritätische Lebensdauertabelle bieten für unsere Siedlungsverantwortlichen und Hausvorstände eine gute Richtlinie zur Beurteilung aller Mängelfälle. Trotzdem wird

es immer wieder vereinzelte Fälle geben, die nicht klar einer der Kategorien zuzuordnen sind und dann braucht es eine Diskussion zwischen Mieter und Vermieter zur Festlegung der Kategorie.

Massnahmen

Wir würden es als sehr hilfreich ansehen, wenn alle wichtigen Aspekte, mit möglichen Beispielen, in einem Merkblatt «Beurteilung von Mängelfällen» zusammengefasst werden und den Siedlungsverantwortlichen und den Mietern zur Verfügung gestellt werden. Die Erstellung dieses Merkblattes sehen wir in einer Zusammenarbeit der internen Revision mit dem Vorstand. Die Bereitstellung des Merkblattes sollte im GJ 2019 erfolgen.

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir ein offenes und gesundes Diskussions- und Arbeitsklima im BAWO-Vorstand erlebt. Wir haben weiterhin ein sehr hohes Vertrauen in die Geschäftsführung des Vorstands. Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

St. Gallen, 14. März 2019

Die internen Revisoren

André Lindner *Christoph Rechsteiner*

ORGANE UND FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2018

(statutarische Amtsdauer 2017–2020)

Vorstand	Siedlungsverantwortung	Funktion	seit
Trochsler Daniel	Birnbäumen	Präsident	2006
Hersche Martin		Kassier/Vizepräsident	2002/2006
Berini Marianne	Bruggwald	Vorstand	2006/2008
Berini Gion	Domänen	Vorstand	1982
Bruderer Manuela	Fuchsenhalde	Vorstand	2010/2011
Koller Peter	Hinterberg	Vorstand	2013
Germann Helen	Rappenstein 1+2	Vorstand	2007/2008
Coka Danilo	Sömmerli 1	Vorstand	2004
Bösch Hermann	Sömmerli 3	Vorstand	1992
Externe Revisionsstelle			
Dareva AG, 9200 Gossau			2008
Interne Revisionsstelle			
Lindner André			2004
Rechsteiner Christoph			2018
Siedlungsverantwortliche (ohne Vorstandsfunktion)			
Sutter Josef	BAWO Ost		2000
Antesevic Vesna	Sömmerli 2		2018

WAHLEN

ERNEUERUNGSWAHLEN VORSTAND

keine
(statutarisch vorgesehene Amtsdauer 2017–2020)

ERSATZWAHLEN

keine

REVISIONSSTELLE

Erneuerungswahl externe Revisionsstelle

Ad Optima AG, Hintere Poststrasse 10, 9000 St. Gallen (vormals: Dareva AG)	2008

Erneuerungswahl interne Revisionsstelle

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

Ersatzwahl interne Revisionsstelle

keine

VAKANZEN

keine

RÜCKTRITTE

keine

BUDGET

		2019 in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	804 000
	Steuern und Beiträge	74 000
	Versicherungsprämien	53 000
	Unterhalt Reparaturen	1 140 000
	Sanierungen	733 000
	Abgaben und Gebühren	182 000
	Verwaltungsaufwand	249 000
	Abschreibungen	370 000
	Rückstellungen Erneuerungsfonds	1 250 000
	Neutraler Aufwand	0
	Total	**4 855 000**
Ertrag	Mietzinseinnahmen	–4 627 000
	NK-Pauschalen	–196 000
	Beiträge	–22 000
	Übrige Erträge (Strom)	–9 000
	Neutraler Ertrag	–1 000
	Total	**–4 855 000**
Ausserord. Aufwand / Ertrag	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufwand / Ertrag	0
Gewinn / Verlust		**0**

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2018 in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	7 703
	Abschreibungen	354 000
	Einlage Erneuerungsfonds	0
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	**361 703**
	Zunahme Hypotheken	7 500 000
	Zunahme Darlehen EGW	0
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	0
	Zunahme Anteilscheinkapital	120 800
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	**7 620 800**
	Total Mittelherkunft	**7 982 503**
Mittelverwendung	Wertschriften	0
	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	–6 926 719
	Mittelverwendung im Investitionsbereich	**–6 926 719**
	Hypotheken, Rückzahlungen	–2 400 000
	Abnahme Darlehen Genossenschafter	–195 000
	Abnahme Anteilscheinkapital	–82 800
	Mittelverwendung im Finanzierungsbereich	**–2 677 800**
	Veränderung Nettoumlaufsvermögen	**–1 622 016**
Veränderung Nettoumlaufsvermögen	Flüssige Mittel / Wertschriften	–1 522 225
	Forderungen	98 931
	Vorräte	–45 033
	Aktive Rechnungsabgrenzung	9 245
	Veränderung Umlaufsvermögen	**–1 459 082**
	Kreditoren	–166 132
	Rückstellungen	
	Passive Rechnungsabgrenzung	3 198
	Veränderung kurzfristiges Fremdkapital	**–162 934**
	Veränderung Nettoumlaufsvermögen	**–1 622 016**

ZUSATZINFORMATIONEN ZUR JAHRESRECHNUNG

		2018 in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2018	144 468.00
	Wassereinkauf bei SGSW 2018	–97 314.10
	Abwassergebühren Stadt 2018	–50 445.95
	Saldo 2018 (Reservenbezug)	**–3 292.05**
	Reservebestand Vorjahr	119 941.03
	Reservebestand per 31.12.2018	**116 648.98**
Abschreibungskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand Vorjahr	6 502 400.00
	Abschreibungen 2018	354 000.00
	Bestand am 31.12.2018	**6 856 400.00**
Erneuerungsfonds	Bestand Vorjahr	7 725 000.00
	Einlage 2018	0.00
	Bestand am 31.12.2018	**7 725 000.00**
Subventionen*	Bestand Vorjahr	190 325.98
	Rückzahlungen 2018	0.00
	Bestand am 31.12.2018	**190 325.98**
Gesetzliche Reserve	Bestand Vorjahr	290 000.00
	Zuweisung 2018	0.00
	Bestand am 31.12.2018	**290 000.00**
Übrige Reserve	Bestand Vorjahr	100 215.55
	Zuweisung 2018	0.00
	Bestand am 31.12.2018	**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 Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Revisionskosten

Für die Rechnungsrevision durch die externe Revisionsstelle Dareva AG, Gossau, wurden CHF 3877.20 in Rechnung gestellt.

VERGLEICHSZAHLEN

Erfolgsrechnung

	2018 in CHF	2017 in CHF	2016 in CHF	2015 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 300 305	4 355 583	4 301 962	4 386 909
Nebenkosten-Pauschalen	195 340	196 731	279 506	283 772
Beiträge	23 760	22 332	23 212	22 598
Betriebsertrag	**4 519 405**	**4 574 646**	**4 604 680**	**4 693 279**
Finanzaufwand	–784 905	–812 850	–859 959	–975 643
Aktivzinsen / Wertschriftenerträge / ao Erträge	64 740	2 546	1 931	2 185
Finanzergebnis	**–720 165**	**–810 304**	**–858 028**	**–973 458**
Unterhalt aus Mieterwechsel	–457 020	–162 954	–455 124	–223 629
allgemeiner Unterhalt	–633 550	–456 667	–880 536	–601 866
Sanierungen/Vorprojekte	–1 805 206	–1 155 968	–48 248	–206 339
Einlage / -Bezug (+) Erneuerungsfonds	0	–1 000 000	–1 425 000	–1 550 000
Aktivierung Sanierungskosten	0	0	0	0
Abgaben und Gebühren	–169 676	–195 460	–197 667	–290 080
Steuern	–96 265	–63 051	–61 428	–113 029
Versicherungsprämien	–48 292	–48 116	–47 691	–46 735
Verwaltungsaufwand	–214 392	–240 299	–204 408	–200 256
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	–354 000	–436 800	–424 300	–424 300
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude				
Ausserordentlicher Aufwand	–13 136	–4 587	1 924	
Betrieblicher Aufwand	**–3 791 537**	**–3 763 902**	**–3 742 478**	**–3 656 234**
Neutraler Aufwand	0	0	0	–59 657
Betriebserfolg	**7 703**	**440**	**4 174**	**3 930**

Bilanz

	2018 in CHF	2017 in CHF	2016 in CHF	2015 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	779 391	2 238 473	4 297 231	4 420 763
Anlagevermögen	63 497 262	56 570 543	53 440 904	53 034 070
	64 276 653	**58 809 016**	**57 738 135**	**57 454 833**
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen und Fonds)	36 117 027	30 854 093	30 929 314	32 017 486
Darlehen Genossenschafter	3 924 400	4 119 400	4 389 938	4 872 938
EGW Anleihe	8 000 000	8 000 000	8 000 000	8 000 000
Abschreibungskonto	6 856 400	6 502 400	6 065 600	5 641 300
Erneuerungsfonds	7 725 000	7 725 000	6 725 000	5 300 000
Eigenkapital	1 653 826	1 608 123	1 628 283	1 623 109
	64 276 653	**58 809 016**	**57 738 135**	**57 454 833**
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtliche Schätzung)	77 193 000	76 507 000	76 047 000	74 367 000
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert abzüglich Amortisationen)	47 710 350	46 764 350	46 161 150	46 585 450
Hypotheken und Anleihen	43 110 000	38 010 000	38 090 000	39 290 000
Darlehen Genossenschafter	3 924 400	4 119 400	4 389 938	4 872 938
Geschäftsumsatz Brutto (inkl. Nebenkosten)	5 384 241	5 474 225	5 492 996	5 566 762
Verwaltungsaufwand	214 392	240 299	204 408	200 256
Verwaltungsaufwand in % Bruttoumsatz	3,98 %	4,39 %	3,72 %	3,60 %
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Genossenschafter	47 034 400	42 129 400	42 479 938	44 001 938
Belastung in % der amtlichen Schätzung	60,9 %	55,1 %	55,9 %	59,2 %
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	61,8 %	61,1 %	60,7 %	62,6 %

WOHNUNGSTABELLE

	Anz. Häuser	1 1/2-Zimmer Whg	2-Zimmer Whg	2 1/2-Zimmer Whg	3-Zimmer Whg	3 1/2-Zimmer Whg	4-Zimmer Whg	4 1/2-Zimmer Whg	5-Zimmer Whg	5 1/2-Zimmer Whg	Total WHG	4-Zimmer EFH	4 1/2-Zimmer EFH	7 1/2-Zimmer EFH	Total EFH	Garagen	Abstellplätze	Räume	Läden/Clubraum	Total Garagen/Räume
BAWO Ost																				
– Lukasstrasse	4						14		2											
– Lindenstrasse	1								4								4		1	
– Kesselhaldenstrasse	3						10				30									5
Birnbäumen																				
– Birnbäumenstrasse	15					1	25				26			2	2					0
Bruggwald																				
– Bruggwaldstrasse	7	6		3	12	3	12	4	3		43						9			9
Domänen																				
– Domänenstrasse	2		8				16		4		28					18				18
Fuchsenhalde																				
– Fuchsenstrasse	4						18		10							13		1	1	
– Iltisstrasse	2				6		6				40									15
Hinterberg																				
– Hinterberg	6				24			12		12	48					22	8		1	31
Rappenstein 1																				
– Rappensteinstrasse	5					12		15		3	30					22		5		27
Rappenstein 2																				
– Rappensteinstrasse	9	15	9		27			12		6	69					42	24	1		67
Sömmerli 1																				
– Lilienstrasse	10					3		3				3	6					2		
– Rosenfeldweg	7					5		9		2	22		4		13	48				50
Sömmerli 2																				
– Zwyssigstrasse	6			4		20		20			44					48	9	3		60
Sömmerli 3																				
– Zwyssigstrasse	1	18	1	11		9					39							1		1
	82	39	18	18	69	53	101	75	23	23	419	3	10	2	15	213	54	13	3	283

LIEGENSCHAFTENTABELLE

	Fläche m²	Anzahl Objekte	Erstellungs-kosten in CHF	Schätzungs-jahr	amtlicher Verkehrswert in CHF	Gebäudevers. Summe in CHF
BAWO Ost	6 812	30	3 412 850	2014	5 390 000	8 302 100
– Lukasstrasse			***)			
– Lindenstrasse						
– Kesselhaldenstrasse						
Birnbäumen	6 795	28	1 665 000	2016	5 530 000	6 784 500
– Birnbäumenstrasse						
Bruggwald	5 372	43	1 749 100	09/11/18	5 333 000	7 932 200
– Bruggwaldstrasse						
Domänen	1 588	28	1 125 000	2013	3 610 000	4 759 600
– Domänenstrasse						
– Domänenstrasse TG			1 040 000	2017		
Fuchsenhalde	7 421	40	2 830 000	2009	6 180 000	9 850 800
– Fuchsenstrasse						
– Iltisstrasse						
Hinterberg	5 494	48	3 496 000	2014	7 210 000	10 390 000
– Hinterberg						
Rappenstein 1	4 805	30	4 238 700	2008	5 000 000	8 201 000
– Rappensteinstrasse						
Rappenstein 2	9 007	69	10 486 360	2015	10 310 000	15 420 800
– Rappensteinstrasse						
Sömmerli 1	4 521	13	519 000	2016	4 120 000	6 391 200
– Lilienstrasse						
– Rosenfeldweg			**)			
Sömmerli 1 Neubau	4 420	22	12 339 000	2012	9 400 000	9 819 900
– Lilienstrasse						
– Rosenfeldweg			**)			
Sömmerli 2	4 656	44	11 665 740	2010	8 790 000	11 921 200
– Zwyssigstrasse			*)			
Sömmerli 3	2 870	39		2018	6 320 000	6 506 200
– Zwyssigstrasse						
	63 761	**434**	**54 566 750**		**77 193 000**	**106 279 500**

*) Erstellungskosten inkl. Sömmerli 3

**) 2015 korrigiert um Landwert (zG Neubau)

***) 2018 inkl. Landerwerb (1704 m²)

ÜBERSICHT FRISTEN UND TERMINE

Mietverhältnis	Frist/Termin	Quelle	Bemerkung
– Kündigung seitens Mieter	gemäss Mietvertrag	BAWO/OR	Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen
– Mietzinsanpassung	3 Monate + 20 Tage	OR	
– Anfechtungsrecht	30 Tage	OR	nach Erhalt Mietzinsanpassung
– Schlussabrechnung Vermietung/Anteilscheine	innert 6 Monaten nach Auszug	BAWO	
	innert 5 Jahren nach Ende der Abrechnungsperiode	OR	
Nebenkosten			
– Zählerablesung	31. Mai	BAWO	
– Abrechnung	bis 31. August	BAWO	
– Rückzahlung/Nachforderung	30 Tage	BAWO	
Darlehenskasse			
– Zinsauszahlung	31. Dezember	Reglement	
– Steuerauszug	31. Januar	Reglement	
ordentliche Generalversammlung			
– Bereitstellung Jahresbericht	20 Tage vor GV-Termin	Statuten	Auflage zur Einsicht am Geschäftsdomizil der BAWO
– Einberufung	20 Tage vor GV-Termin	Statuten	durch Vorstand
– Durchführung	innerhalb der 1. Hälfte des Kalenderjahres	Statuten	
	spätestens 6 Monate nach Geschäftsabschluss	OR	
– Anträge der Mitglieder	bis spätestens Ende Januar	Statuten	schriftlich beim Vorstand
ausserordentliche Generalversammlung			
– Einberufung	innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens	Statuten	durch GV, Vorstand oder 10% der Mitglieder