

# «DAS JAHR 20 22.»



REIHEN-EINFAMILIENHÄUSER SÖMMERLI Seit 2022 mit Fernwärme versorgt.

# 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 95. ordentlichen Generalversammlung
- 08** Protokoll der 94. ordentlichen Generalversammlung
- 14** Bericht des Vorstandes
- 31** Bericht des Kassiers
- 36** Bilanz
- 38** Erfolgsrechnung
- 40** Berichte der Kontrollstellen
- 43** Organe / Funktionsträger
- 44** Budget

## ANHÄNGE

- 45** Mittelflussrechnung
- 46** Zusatzinformationen zur Jahresrechnung
- 48** Vergleichszahlen Erfolgsrechnung
- 50** Unsere Siedlungen
- 58** Wohnungstabelle
- 59** Liegenschaftentabelle
- 60** Übersicht grössere Renovationen, Sanierungen und Neubauten
- 62** Übersicht Fristen und Termine

# 2022 – EIN JAHR DER ZÄSUR

## GESCHÄTZTE LESERIN GESCHÄTZTER LESER

2022: Medaillenregen für die Schweiz an den Olympischen Winterspielen in Peking, bestes europäisches Team an den Berufsweltmeisterschaften und abflauende Corona-Pandemie. Es gab gute Nachrichten im vergangenen Jahr. Aber überschattet wurde Alles vom Einmarsch russischer Truppen am 24. Februar in die Ukraine. Das Ereignis stellt eine Zäsur in der jüngeren Geschichte dar. Die über Jahrzehnte verfolgte Strategie, mit dem Aufbau wirtschaftlicher Verbindungen Krieg zu verhindern, hat einen argen Dämpfer erlitten. Neben dem menschlichen Leid bringen die Kriegswirren der ganzen Welt Unsicherheit, höhere Zinsen, Inflation und eine Energiekrise.

Ich weiss nicht, wie es Ihnen geht. Fühlen Sie sich auch manchmal ohnmächtig und möchten diese Bad News einfach verdrängen? Verständlich, und doch dürfen wir nicht aufgeben. Jede und jeder von uns kann im Rahmen seiner Möglichkeiten etwas dazu beitragen, dass aus Bad News auch Good News entstehen:

So hat die BAWO bereits im Frühjahr gratis oder vergünstigt Wohnraum für ukrainische Flüchtlinge zur Verfügung gestellt. Und bereits weit vor Ausbruch der Energiekrise haben wir begonnen, fossile Heizanlagen zu ersetzen, den Energieverbrauch unserer Häuser dank permanenter Renovationen zu senken und Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Mittlerweile können wir bereits über die Hälfte aller BAWO-Wohnungen mit selbst produzierter Elektrizität zu vorteilhaften Konditionen beliefern.

Und was können Sie zum Energiesparen beitragen? Es ist tatsächlich so: Am meisten Energie und Geld spart man durch kürzeres Duschen. Dies, weil rund 66 Prozent





...Duschen mit DORIS (WERBUNGSKAMPAGNE 1999)...



...Duschen mit ETHIONIGERIA (2022)

des gesamten Energieverbrauchs in die Wassererwärmung fließt. Wer also 5 statt 15 Minuten duscht, spart jährlich rund 500 Franken!

Und wenn Sie das Ganze noch «toppen» möchten, reduzieren Sie gleichzeitig auch die Temperatur. Danke für Ihren persönlichen Beitrag und Ihr Interesse an unserer Genossenschaft.

---

**DANIEL TROCHSLER**  
**PRÄSIDENT DES VORSTANDES**

# EINLADUNG ZUR GENERALVERSAMMLUNG

## SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTERIN, SEHR GEEHRTER GENOSSENSCHAFTER

Nach drei Jahren schriftlicher Durchführung freut es uns besonders, die diesjährige GV wieder physisch durchführen zu können. Wir laden Sie herzlich ein zur Teilnahme an der

## 95. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Ort: Einstein Congress, grosser Saal, Berneggstrasse 2, 9000 St. Gallen

Datum: Freitag, 5. Mai 2023

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

### TRAKTANDEN

#### 1. Begrüssung

#### 2. Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers

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

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

#### 4. Jahresbericht des Vorstands

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

#### 5. Jahresrechnung 2022

#### 6. Bericht der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2022 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

#### 7. Wahlen

##### 1. 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.

##### 2. Vorstand, Neuwahlen

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

**3. Externe Revisionsstelle**

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

**4. 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.

**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](http://www.bawosg.ch) > Statuten\Berichte oder bei der Verwaltung) dem Stimmzettel bei.

Wir danken Ihnen, wenn Sie sich den Abend vom 5. Mai für die BAWO reservieren und so Interesse an Ihrer Genossenschaft bekunden.

---

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

# PROTOKOLL

**P R O T O K O L L**  
der  
**94. ordentlichen Generalversammlung**  
der

**Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO**

abgehalten am Freitag, den 17. Juni 2022 um 11.00 Uhr  
im Silberturm an der Rorschacherstrasse 150 in St. Gallen

---

## **I. EINLEITUNG**

Aufgrund der Corona-Pandemie hat der Vorstand der Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO beschlossen, die 94. ordentliche Generalversammlung in Anwendung von Art. 27 COVID-19-Verordnung 3 des Bundesrates erneut auf schriftlichem Weg durchzuführen.

Die Traktandenliste und die Stimmzettel sowie der Jahresbericht 2021 wurden den Genossenschaftlern mit Schreiben vom 5./6. Mai 2022 mit der Aufforderung zugestellt, die ausgefüllten Stimmzettel unterschrieben bis spätestens am 13. Juni 2022 zu retournieren. Mit Poststempel 13. Juni 2022 gingen 247 Stimmzettel ein. Sämtliche Stimmzettel waren gültig.

Die 94. ordentliche Generalversammlung findet somit unter Ausschluss der physischen Teilnahme der Genossenschaftler in den Räumlichkeiten der KMU Finanz AG St. Gallen im Silberturm an der Rorschacherstrasse 150 in St. Gallen, statt. An der Restversammlung sind anwesend:

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

Um die Rechtmässigkeit von einer Drittperson überwachen zu lassen, hat die Verwaltung beschlossen, Rechtsanwalt Fabian Steuri damit zu beauftragen, über die 94. ordentliche Generalversammlung Protokoll zu führen sowie die Stimmzählung zu überprüfen.

Die Auswertung der schriftlich durchgeführten Abstimmung hat folgende Wahlbeteiligung ergeben:

- Eingegangene Stimmen: 247
- Absolutes Mehr: 124

## II. FESTSTELLUNGEN

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

- Die Einladung zur heutigen Generalversammlung ist mit Schreiben vom 5./6. Mai 2022 gesetzes- und statutengemäss erfolgt.
- Die diesjährige Generalversammlung wird nach den Regeln der COVID-19-Verordnung 3 des Bundesrates durchgeführt.
- Es sind 247 Stimmen eingegangen, das absolute Mehr beträgt demnach 124 Stimmen.

Damit ist die Versammlung beschlussfähig.

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Protokoll der heutigen Sitzung den Genossenschafte rn zugänglich wird.

## III. TRAKTANDEN

### 1. Protokoll der 93. ordentlichen Generalversammlung vom 6. Juli 2021

Das Protokoll der 93. ordentlichen Generalversammlung vom 6. Juli 2021 wird mit **233 Ja-Stimmen** bei **2 Nein-Stimmen** und **12 Enthaltungen** genehmigt.

### 2. Jahresbericht des Vorstands

Der Jahresbericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021 wird mit **236 Ja-Stimmen** bei **1 Nein-Stimme** und **10 Enthaltungen** genehmigt.

### 3. Bericht der Revisionsstelle, Jahresrechnung 2021

Die Jahresrechnung 2021 samt Gewinnverteilung wird mit **233 Ja-Stimmen** bei **1 Nein-Stimme** und **13 Enthaltungen** genehmigt.

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

Dem Vorstand wird für das Geschäftsjahr 2021 mit **228 Ja-Stimmen** bei **1 Nein-Stimme** und **18 Enthaltungen** die Entlastung erteilt.

## **5. Fusion zwischen der Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO (übernehmende Genossenschaft) und der Baugenossenschaft Graphia St. Gallen (übertragende Genossenschaft)**

Der Fusion zwischen der BAWO und der Graphia wird mit **202 Ja-Stimmen** bei **8 Nein-Stimmen** und **37 Enthaltungen** zugestimmt.

### **6.1a Zuwahl Vorstand:**

Daniela Springer wird mit **216 Ja-Stimmen** bei **4 Nein-Stimmen** und **27 Enthaltungen** als Mitglied gewählt.

### **6.1b Zuwahl Vorstand:**

Peter Müller wird mit **198 Ja-Stimmen** bei **13 Nein-Stimmen** und **36 Enthaltungen** als Mitglied gewählt.

### **6.2 Wahl Externe Revisionsstelle**

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

### **6.3 Wahl Interne Revisionsstelle**

André Lindner wird mit einer statutarisch vorgesehenen Amtsdauer von 1 Jahr mit **236 Ja-Stimmen** bei **0 Nein-Stimmen** und **11 Enthaltungen** als Mitglied der internen Revisionsstelle gewählt.

### **6.3 Wahl Interne Revisionsstelle**

Christoph Rechsteiner wird mit einer statutarisch vorgesehenen Amtsdauer von 1 Jahr mit **234 Ja-Stimmen** bei **1 Nein-Stimme** und **12 Enthaltungen** als Mitglied der internen Revisionsstelle gewählt.

## **7. Anträge**

Innert der statutarischen Frist gingen keine Anträge ein.

## **8. Allgemeine Umfrage**

Unter Traktandum 8 liess der Vorstand eine allgemeine Umfrage durchführen, in welcher die Genossenschafter Fragen und Anregungen an den Vorstand anbringen konnten. Die Vorbringungen und die diesbezüglichen Antworten des Vorstandes waren folgende:

**Corinne Weber-Stillhard:** Frau Weber würde es begrüßen, wenn die GenossenschafterInnen vor grösseren Anschaffungen (wie Tumbler, 3. Secomat, Moorbeet etc.) darüber informiert würden und ihre Meinung dazu äussern dürften.

**Antwort Vorstand:** Dem Vorstand sowie den Siedlungsverantwortlichen ist es grundsätzlich ein Anliegen, jeweils frühzeitig über grössere Projekte zu informieren und die Meinung der betroffenen Personen zu erfahren. Kleinere Projekte können im Rahmen des Kompetenzreglements jedoch auch direkt von den Siedlungsverantwortlichen umgesetzt werden.

**Roland Gehrig:** Roland Gehrig fragt, wie es aussieht für künftige Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

**Antwort Vorstand:** Überall dort, wo eine Nachfrage nach Ladestationen entsteht, werden entsprechende Lösungen umgesetzt. Bisher gab es in der gesamten BAWO total 3 Mieteranfragen. Die Tiefgaragen Rappenstein, Domänen und Sömmerli 1 sind bereits oder werden mit einer Grundinstallation ausgerüstet.

**Ulla Lanker:** Sie weist darauf hin, dass unter ihrer Wohnung Isolationsplatten von der Kellerdecke gefallen sind.

**Antwort Vorstand:** Danke für den Hinweis. Die Isolationsplatten werden selbstverständlich wieder befestigt.

**Sonja Prete:** Frau Prete regt an, die Stimmzettel bei der Siedlungsverantwortlichen zu sammeln, um Couvert und Briefmarke sparen zu können und fragt, ob das rechtlich möglich wäre.

**Antwort Vorstand:** Aus Gründen der Wahrung des Stimm- und Wahlgeheimnisses ist dies nicht machbar.

**Benjamin Laimbacher:** Wäre ein Liftbau an der Zwyszigstrasse 27 möglich?

**Antwort Vorstand:** Im Rahmen der Innensanierung in den Jahren 2009/2010 wurde der Anbau von Liftanlagen geprüft. Ein solcher wäre nur auf der Seite der Zwischengeschosse realisierbar, das Treppensteigen könnte folglich nicht gänzlich eliminiert werden. Wegen des schlechten Kosten-/Nutzenverhältnisses wurde das Projekt schliesslich verworfen.

**Hanspeter Beisch:** Er weist darauf hin, dass die Parkplatzvorschriften bei den Aussenplätzen vor der Tiefgarage im Sömmerli 2 nicht eingehalten werden, und fragt, ob es keine Kontrollen gebe.

**Antwort Vorstand:** Die Siedlungsverantwortlichen machen sporadisch Kontrollen und machen im Wiederholungsfall eine Verzeigung bei der Polizei.

**Susanne Corsano-Spöri:** Frau Corsano meint, dass die Nachtruhe nach 22.00 Uhr immer wieder nicht eingehalten werde und fragt, ob deren Einhaltung nicht für alle MieterInnen gelte.

**Antwort Vorstand:** Das Zusammenleben unter einem gemeinsamen Dach bedingt gegenseitige Rücksichtnahme. Wir danken allen Bewohnenden für die Einhaltung der gültigen Regeln.

**Martin Kogler:** Herr Kogler ist der Meinung, dass aus naturschützerischen Gründen die Wiesen weniger gemäht werden sollten.

**Antwort Vorstand:** Kurz geschnittene Rasen sehen zwar für manches Auge gepflegt aus, sie sind aber für Flora und Fauna nur wenig nützlich. Der Vorstand hat daher bereits vor einigen Jahren entschieden, die Aussenräume bei sich bietender Gelegenheit naturnaher zu gestalten und so die Biodiversität zu fördern. Ein gelungenes Beispiel, das auch öffentlich Beachtung gefunden hat, ist die Umgebungsgestaltung unserer Siedlung Rappenstein.

**Judith Stokvis:** Frau Stokvis stellt die Frage, ob zusätzlich zur Fernwärme Sonnenkollektoren auf den Dächern montiert werden könnten – allenfalls auch auf Eigeninitiative.

**Antwort Vorstand:** Der Vorstand hat bereits vor einigen Jahren damit begonnen, geeignete Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen auszurüsten. Aktuell beziehen bereits über die Hälfte aller Wohnungen selbst produzierten Strom und selbst produziertes Warmwasser. Der Ausbau geht weiter – unter Berücksichtigung der besten Kosten-/Nutzenverhältnisse. Als nächstes erhalten die Dächer im Sömmerli 2 eine PV-Anlage.

**Franziska Hobi:** Inspiriert von Genossenschaftsmodellen anderer Städte fragt sie, ob es im Sömmerli die Möglichkeit eines Mobilityparkplatzes, einer Gästewohnung oder Sauna gäbe.

**Antwort Vorstand:** Die Einrichtung eines Mobilityparkplatzes wurde vor einigen Jahren geprüft, von Mobility jedoch wegen zu wenig frequentiertem Standort abgelehnt. Wir sind ansonsten immer offen für neue Ideen – wenden Sie sich an Ihren Siedlungsverantwortlichen.

**Divina Suarez:** Sie fände es toll, wenn die Lücken der Sträucher aufgeforstet werden könnten.

**Antwort Vorstand:** Der Siedlungsvorstand wird bei der Begehung mit dem Gärtner im Herbst diesen Punkt berücksichtigen.

### III. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Nach Behandlung aller Traktanden schliesst der Vorsitzende die 94. ordentliche Generalversammlung um 12.00 Uhr.

St.Gallen, den 17. Juni 2022

Der Vorsitzende:



---

Daniel Trochsler

Der Protokollführer:



---

Fabian Steuri

# BERICHT DES VORSTANDES

## 1. ORGANISATION

### 1.1 VORSTAND

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

**VORSTANDSSITZUNG**  
in der Siedlung BAWO Ost

**VORSTANDSAUSFLUG**  
Käseherstellung in Stein



Die zu behandelnden Geschäfte im Gesamtvorstand wurden an sechs ordentlichen Sitzungen durchgeführt. Die Traktandenliste ist jeweils nach einem vorgegebenen Raster strukturiert: Neben dem Austausch von Siedlungsinformationen 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.

Die erste physische Sitzung hat zufolge der Anfang Jahr immer noch geltenden amtlichen Schutzmassnahmen gegen die Verbreitung des Corona-Virus erst am 28. März stattgefunden. Der Vorstand trifft sich jeweils nicht nur in Sitzungszimmern, sondern auch in den Siedlungen vor Ort. Letztes Jahr beispielsweise an der Rapensteinstrasse und bei der BAWO Ost.

Im Dezember waren Vorstand und Siedlungsverantwortliche nach Corona-Pause auf einen Ausflug eingeladen. Nach einer Führung durch die Schaukäserei Stein AR durften die Teilnehmenden das Gelernte gleich selbst Hand anlegen und eigenen Käse produzieren.

## **1.2 MITGLIEDSCHAFT BEI «WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ – VERBAND DER GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAUTRÄGER»**

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger. Mehr als 1200 Wohnbau-

genossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger mit insgesamt mehr als 150 000 Wohnungen sind dem Verband angeschlossen. Seinen Mitgliedern bietet er Dienstleistungen aus den Bereichen Beratung, Weiterbildung und Finanzierung an. Die BAWO ist Mitglied und deren Präsident, Daniel Trochsler, seit 2009 Ersatzdelegierter des Regionalverbands Ostschweiz. Letzterer besteht wiederum aus rund 160 Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern mit 8700 Wohnungen in der Ostschweiz (SG, TG, AR, AI, GL, GR). Martin Hersche, unser Vizepräsident und Kassier, ist glanzvoll als neues Vorstandsmitglied des Verbands gewählt worden – herzliche Gratulation.

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

- Es gibt im Regionalverband Ostschweiz nur wenige grosse Wohnbaugenossenschaften, die eine konsequente Wachstumsstrategie verfolgen.
- Viele kleine Wohnbaugenossenschaften wollen den Bestand nicht erhöhen. Der bei der Gründung verfolgte Zweck (z.B. Alterswohnungen in der Gemeinde) ist erfüllt.

**GdG** ostschweiz  
Genossenschaft der Genossenschaften

16

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



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



**MARKTSTRASSE 7,  
9244 NIEDERUZWIL**  
10 Wohnungen



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

- 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.-.

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

#### 1.4 INTERNE UND EXTERNE REVISION

Die Revision des jeweiligen Geschäftsjahres wird im Rahmen des seit 1. Januar 2008 geltenden Revisionsaufsichtsgesetzes durchgeführt. Die externe Revisionsstelle prüft dabei die Jahresrechnung nach Art. 727a OR; Aufgaben und Verantwortung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Seit 2008 ist die AdOptima Revision AG, St. Gallen, gesetzliche Revisionsstelle.

#### INTERNE REVISION Lohn nach getaner Arbeit ...

v.l.n.r.: Daniel Trochsler, André Lindner, Christoph Rechsteiner und Martin Hersche.





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

Auch 2022 war auf der Administrations- und Verwaltungsebene ein stabiles Jahr mit wenigen personellen Veränderungen. Ivka Bla-

### RAPPENSTEIN

Verabschiedung Hauswart Paolo Corsano nach 27 Dienstjahren.

Grillfest Rappenstein am 11. Juni 2022.





zevic hat ihr Amt als Siedlungsverantwortliche Rappenstein und Vorstandsmitglied aus zeitlichen Gründen per Ende Februar abgegeben. Nachfolgerin ist Daniela Springer. Sie wohnt bereits seit 2009 an der Rappensteinstrasse und hat sich entsprechend schnell und gut in ihr neues Amt eingelebt. Ebenfalls in der Siedlung Rappenstein haben wir Ende September Paolo Corsano als Hauswart verabschiedet – dies nachdem er diese Funktion während unglaublichen 27 Jahren gewissenhaft ausgeübt hat.

Es freut uns, dass wir auch diese Stelle mit Fitore und Valon Mehmetaj BAWO-intern neu besetzen konnten.

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

## 1.6 MITGLIEDER

In der Zeit vom 1.1.22 bis 31.12.22 mussten wir vom Hinschied folgender Genossenschafts-Mitglieder Kenntnis nehmen:

- Hengartner Irene, BAWO Ost
- Januzi Qamil, Bruggwald

- Locher Renate, Fuchsenhalde
- Locher Wilhelm, Fuchsenhalde
- Waziri Said, Birnbäumen

Per 31.12.22 waren 479 (Ende 2021: 460) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer erfreulichen Zunahme um 19 Personen (2021: –9).

## 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». Endlich konnten im letzten Jahr wieder Anlässe wie Grillfeste, Gartentage oder Adventstreffen durchgeführt werden.

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

Besuchen Sie unsere neue Website [www.bawosg.ch](http://www.bawosg.ch)!

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

### **3. SIEDLUNGEN**

#### **3.1 MIETWESEN**

Bei einem Bestand von 436 Wohneinheiten verarbeitete unsere Verwaltung bis Ende Jahr 43 Wohnungswechsel. Dies entspricht einer Quote von 9,9 % (2021: 10,7 %). In der Regel höher ist die Mutationsquote bei den 278 Parkplätzen: Letztes Jahr verzeichneten wir 32 Wechsel (= 11,5 %); im Jahr 2021 waren es 39 Wechsel oder 14 %.

#### **3.2 BAUWESEN**

Lust auf Veränderung in Ihrer Wohnung? Beantragen Sie bei der Verwaltung eine Renovation (z.B. Malerarbeiten) u/o Investition (z.B. Geschirrspüler). Das BAWO-Angebot ist einfach und transparent: Renovationskosten lösen eine monatliche Mietzinserhöhung von 0,6 %, Investitionen eine solche von 1,0 % auf den von der BAWO bezahlten Betrag aus. Die BAWO übernimmt also sämtliche Kosten, der Genossenschaftler amortisiert diese via den höheren Mietzins über eine Dauer von rund 15 respektive 10 Jahren. Der Entscheid, ob eine Renovation getätigt wird, liegt bei der BAWO-Verwaltung und ist abhängig von der Art der Arbeit und den ansonsten laufenden Renovationsprojekten. Bei Interesse melden Sie sich bei der Verwaltung.

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

#### **3.2.1 RENOVATIONEN/SANIERUNGEN – ABGESCHLOSSENE PROJEKTE**

##### **3.2.1.1 SÖMMERLI 1 – ERSATZ ÖLHEIZUNGEN DURCH FERNWÄRME, AUSTAUSCH FENSTER**

Zwischen Frühling und Spätsommer 2022 konnten 11 Reihen-Einfamilienhäuser mit Heizkörpern in allen Zimmern ausgestattet werden.

Damit sind nun alle unsere 13 Häuser an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen und profitieren nicht nur von aktuell vorteilhaften finanziellen Konditionen (CHF 91.61/ mWh. Für 1 mWh Energie werden ca. 100 Liter Heizöl benötigt = aktuell CHF 120.00). Die Bewohnenden verspüren gegenüber den früheren Elektroheizungen auch ein merklich besseres Wohnklima.

##### **3.2.1.2 RAPPENSTEIN – ERSATZ GASBOILER WARMWASSERAUFBEREITUNG**

Die Warmwasseraufbereitung in den drei Mehrfamilienhäusern Rappenstein 41-49 bereitete uns im letzten Jahr Ärger und Kopfzerbrechen. Die im Einsatz stehenden Gasboiler gerieten aus zuerst unerfindlichen Gründen immer wieder ausser Betrieb – natürlich meist zu den Zeiten, an welchen die Bewohnenden duschen möchten oder sonst warmes Wasser benötigen. Nach vielen Versuchen und Gesprächen mit Stadtwerken, Sanitär- und Heizungsunternehmen hat sich heraus gestellt, dass den

**RAPPENSTEIN**  
eLadestation-Tiefgarage.



21

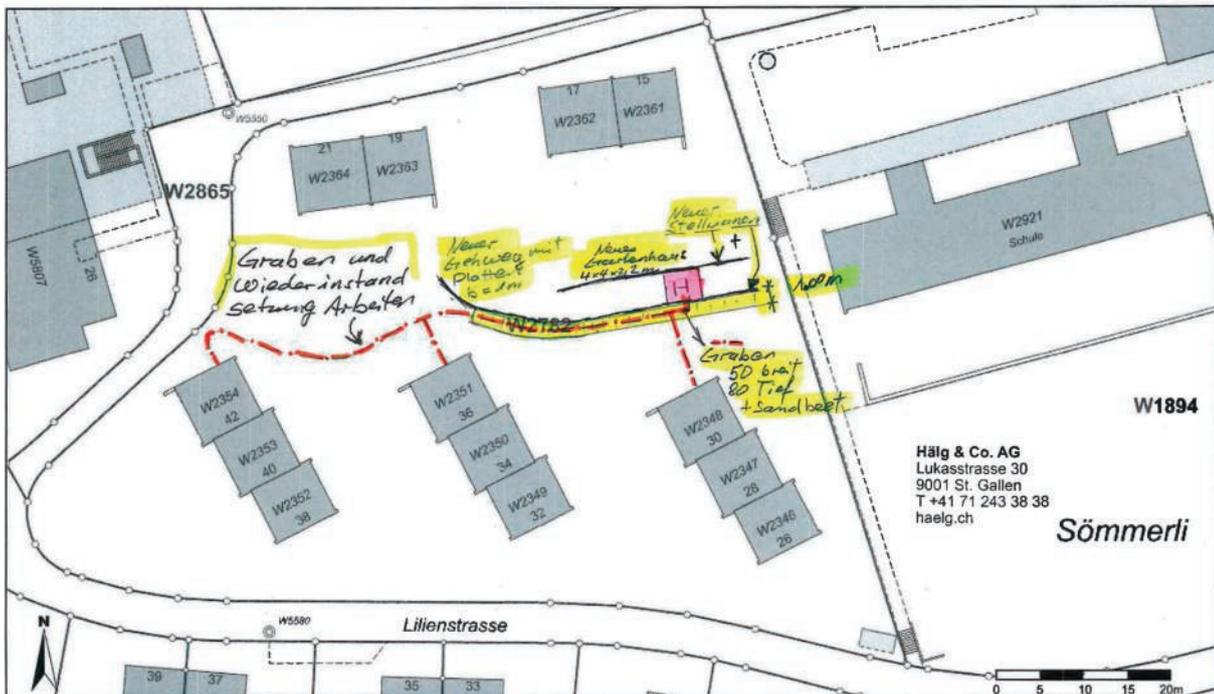


**SÖMMERLI 1**  
Die Häuser werden über eine Zentrale mit Fernwärme versorgt, die sich in einem neu erstellten Gartenhaus befindet.

**SÖMMERLI 1**  
Plan Fernwärme

**Kantonsgrenzsteinkataster Kt. SG**

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



Massstab 1: 500  
Koordinaten 2744'262, 1254'052

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

Geräten ein Konstruktionsfehler zugrunde liegt. Voraussichtlich im Verlaufe des Jahres 2025 werden alle Liegenschaften an das sich im Bau befindliche städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Wir haben uns daher entscheiden, die dann erforderliche Anpassung der Warmwasserversorgung vorzuziehen und die unzuverlässigen Gasboiler bereits jetzt ausser Betrieb zu nehmen.

Auch die Umstellung verlief nicht reibungslos, aber seit 2023 ist die Warmwasserversorgung wieder stabil.

### 3.2.1.3 DOMÄNEN UND RAPPENSTEIN – LADESTATIONEN FÜR ELEKTROAUTOS

Der Anteil rein elektrischer Fahrzeuge am gesamten Personenwagenbestand betrug per Ende 2022 zwar immer noch nur 2,3 Prozent. Der Anteil der neu zugelassenen Personenwagen nimmt jedoch laufend zu und betrug im letzten Jahr 17,7 Prozent. Hinzu kommen die Fahrzeuge mit hybrider Antriebsquelle.

Auch bei der BAWO gab es Anfragen für Lademöglichkeiten. Wir haben daher die beiden Tiefgaragen Domänen und Rappenstein mit einer Grundinstallation versorgt. Hat jemand Interesse an einer Ladestation, kann diese mit wenig Aufwand am Parkplatz angebracht werden.

## 3.2.2 RENOVIERUNGEN/SANIERUNGEN – LAUFENDE PROJEKTE

### 3.2.2.1 SÖMMERLI 2 – BALKONERWEITERUNG, ERSATZ FENSTER UND INSTALLATION PHOTOVOLTAIK

Die bestehenden Balkone der 44 Wohnungen in den beiden Wohnhäusern weisen eine Grösse von gut 6 m<sup>2</sup> aus, was für heutige Ansprüche bescheiden ist. Sie werden auf 10 m<sup>2</sup> (ca. 2,50 m Breite × 4,00 m Länge) vergrössert.

Die Dachflächen sind nur zum Teil mit Solaranlagen zur Warmwasserproduktion genutzt. Nun sollen zusätzlich zwei Photovoltaik-Anlagen installiert werden, die den Bezug von eigenproduziertem Strom ermöglichen und einen Beitrag zum städtischen Energiekonzept 2050 leisten.

Mit dem Wechsel aller Fenster aus dem Jahr 1998 können in allen Wohnungen die Isolationswerte verbessert und Energieeinsparungen erzielt werden.

Für sämtliche Arbeiten wurde mit der VirtuellBau AG, St. Gallen, pro Haus ein GU-Werkvertrag mit Kostendach abgeschlossen: Für Haus 21–25 beträgt das Kostendach CHF 870 000.–, für Haus 27–31 CHF 960 000.–. Am Bau beteiligt sind ausschliesslich regionale Unternehmungen.

Am 22. Juni konnte sich die Bewohnerschaft an einem Infoanlass über das Bauvorhaben, den Terminplan und die finanziellen Auswirkungen auf den Mietzins von Verwaltung und Bauleitung orientieren lassen.

Dank guten Wetters konnten die Arbeiten bisher fast wie geplant ausgeführt werden. Der Bauabschluss ist auf Ende April 2023 vorgesehen, sodass die Bewohnerschaft die neuen Balkone rechtzeitig auf die wärmeren Tage hin wird geniessen können.

### 3.2.2.2 BAWO OST – ERSATZNEUBAU LUKASSTRASSE 52–54

Das Baugesuch mit Fokus auf alters- und behindertengerechte Wohnungen wurde

**SÖMMERLI 2**  
Visualisierung eines neuen  
Balkons.

Start des Bauprojekts mit  
Fundamentlegung für die neuen  
Balkone am 17.8.2022.

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



kurz vor Weihnachten 2021 beim Amt für Baubewilligungen eingereicht:

- WAS: Mehrfamilienhaus (Kubatur SIA 116: 13 833 m<sup>3</sup>) 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 ParkplätzenDagegen Abbruch MFH Lukasstrasse 52–54 aus dem Jahr 1948 mit 4 Wohnungen (derzeit noch 1 bewohnt).
- WO: auf unserer Parzelle-Nr. F2476, Lukas-/Harzbüchelstrasse, St. Gallen
- KOSTENSCHÄTZUNG: CHF 9 173 500.– (inkl. 7,7 % MwSt.) für das Gebäude inkl. Tiefgarage (Genauigkeit +/-20 %)
- ARCHITEKTUR: Prim Architektur, Tigerbergstrasse 5, 9000 St. Gallen

Mit der Realisierung dieses Bauvorhabens möchten wir folgende Ziele erreichen:

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

- 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)

Leider gab es erneut Verzögerungen im Bewilligungsverfahren. Dies aus zwei Gründen: Erstens ist vom Bundesamt für Strassen ASTRA als Eigentümerin der Stadtautobahn die Zustimmung pendent zum von der Stadt St. Gallen geplanten Umlegungsprojekt Grütlibach, der auch unter unserer Parzelle hindurch fliesst. Andererseits hat der Kanton seine ursprünglich in Aussicht gestellte Ausnahmegewilligung zur Erschliessung der Tiefgarage über die Industriezone zurück gezogen. Es werden diesbezüglich aktuell verschiedene Varianten mit verschiedenen Ämtern diskutiert. Fazit: In diesem Projekt ist weiterhin viel Geduld und Engagement gefragt.

### 3.2.2.3 HINTERBERG – UMGEBUNGSRARBEITEN

Nachdem die Renovationsvorhaben an und in den Häusern abgeschlossen sind, geht es jetzt noch um die Wiederherstellung und Optimierung der Aussenflächen. Die Firma Waldburger AG, Herisau, wird sobald es die Witterungsbedingungen zulassen, mit den Arbeiten beginnen.

Das Projekt berücksichtigt:

- Gestaltung von Sitzplätzen und Verbindungswegen,
- Einrichtung von zwei Velounterständen sowie drei Plätzen zum Trocknen der Wäsche,
- Beitrag an die Biodiversität durch Kombination von Nutz- und Blumenwiesen und Schaffung von Ast- und Steinhäufen.



Legende

-  Durchgang freilegen für Abdichtung
-  Wege/ Plätze/ Rampen
-  Kiesplatz
-  Fassadenschutz Geröll/ Mähkant
-  Rinnen
-  Pflanzfläche
-  Blumenwiese
-  UFA Wildblumenwiese feucht
-  Blumenrasen

BAUOBJEKT

**WÜB Hinterberg St. Gallen**

BAUHERRSCHAFT

BAWO Bau- und Wohngenossenschaft St. Ga

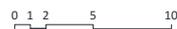
PROJEKTVERFASSER

Waldburger Gartenbau AG  
St. Gallenstrasse 21 | 9100 Herisau  
Tel. 071 353 50 00 | Fax. 071 353 50 01  
info@waldburger-gartenbau.ch  
waldburger-gartenbau.ch



**Umgebung**

PROJEKTNUMMER	220112	PLANNUMM
PLANGRÖSSE	A3	MASSSTAB
DATUM	23.02.2023	REVIDIERT
GEZEICHNET	tm	l.mueller



Ziel ist es, eine für Mensch und Tier attraktive Umgebung zu schaffen.

#### 3.2.2.4 BAWO OST – ERNEUERUNG DÄCHER UND INSTALLATION PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN

Unsere Liegenschaften an Kesselhalden-, Linden- und Lukasstrasse tragen Baujahr 1947/48. Die Dächer sind also mittlerweile über 70 Jahre alt und ersatzbedürftig. Insbesondere, weil beabsichtigt ist, unserer Mieterschaft eigenproduzierte Elektrizität zur Verfügung zu stellen. Das Baugesuch ist eingereicht. Wenn Bewilligungsprozedere und PV-Lieferungen nicht allzu lange dauern, ist der Baustart an der Kesselhaldenstrasse auf August 2023, jener an Linden- und Lukasstrasse für Frühling 2024 möglich.

#### 3.2.2.5 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. Die restlichen drei Dächer sollen bis Ende 2023 mit drei Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet werden. Die Kosten sind auf rund CHF 120 000.– veranschlagt.

Alle vier Häuser mit total 22 Wohnungen werden im Anschluss von Warmwasser und Elektrizität aus Eigenproduktion profitieren können.

### 3.2.3 RENOVIERUNGEN/SANIERUNGEN – PROJEKTE IN PLANUNG/ABKLÄRUNG

Für die nächsten fünf Jahre existieren aktuell folgende Projekte:

#### 3.2.3.1 FUCHSENHALDE – ERSATZ GAS-/ÖLHEIZUNG DURCH FERNWÄRME

Das städtische Fernwärmenetz wird derzeit auf das Gebiet Fuchsenstrasse erweitert. Chance für uns, weitere Siedlungen von fossilen Brennstoffen zu befreien: Die Umstellung ist sowohl ökologisch als auch ökonomisch interessant: Die Fernwärme besteht zu 75 % aus erneuerbaren Energien; sowohl Investitions- als auch Betriebskosten sind gegenüber einer fossilen Heizanlage tiefer. Stand März 2023 wird der städtische Anschluss an der Fuchsenstrasse im Herbst 2023, jener an der Iltisstrasse im Herbst 2024 zur Verfügung stehen.

#### 3.2.3.2 BAWO OST – ERSATZ ÖLHEIZUNGEN DURCH FERNWÄRME

Auch im Gebiet Lukas-/Kesselhalden-/Lindenstrasse planen die St. Galler Stadtwerke die Erschliessung mit Fernwärme. Nach heutigem Stand sollten unsere Mehrfamilienhäuser auf die Heizperiode 2023 ans Netz angeschlossen und die beiden Öl-Zentralheizungen ausser Betrieb genommen werden können.

#### 3.2.3.3 BAWO OST – ERNEUERUNG BADEZIMMER

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. Es laufen derzeit Abklärungen, ob im Rahmen einer Sanierung in den grösseren Bädern sowohl Dusche als auch Badewanne

**BAWO-OST**  
Demodierte Nasszellen.

**SÖMMERLI 1**  
Dächer für PV-Anlage.



**FUCHSENHALDE**  
Erschließung Fuchsenstrasse  
mit Fernwärme, März 2022.



und in den kleineren eine Dusche statt Badewanne installiert werden könnten.

#### 3.2.3.4 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 überlegt sich daher, die 28 Küchen im Jahr 2024 zu ersetzen.

#### 3.2.3.5 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, sowie das im Jahr 1967 erstellte MFH Bruggwald 22 verfügen über eine schlechte Bausubstanz (hohe Schalldurchlässigkeit, dünne Tragwände), demodierte Wohnungsgrundrisse und eine veraltete Infrastruktur. Ferner gibt es nur 9 Aussenparkplätze für 46 Wohnungen.

Auf Basis der Zustandsanalyse wurden Ende 2013 drei verschiedene Szenarien «Instandhaltung», «Sanierung» und «Ersatzneubau» für die Zukunft unserer Liegenschaften Bruggwald entwickelt. (Ausführlichere Informationen dazu sind im Jahresbericht 2021 zu finden.) Der Vorstand hat sich schliesslich für die «Instandhaltung» über die nächsten ca. 10 Jahre und

einen anschliessenden «Ersatzneubau» entschieden. 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.
- Dezember 2022: Versand des Studienauftrags/-wettbewerbs an fünf eingeladenen Architekturbüros.

Mitte Mai 2023 werden die nachstehenden Architekturbüros und Jurymitglieder die erarbeiteten Projektstudien vorstellen respektive beurteilen und begleiten:

- Architekturbüros
  - Baumschlager Eberle, St. Gallen
  - Baumschlager Hutter Partners, Heerbrugg
  - Holzer Kobler Architekturen GmbH, Zürich
  - Itten+Brechbühl AG, St. Gallen
  - Pfister Klingenfuss Architekten AG, St. Gallen
- Jurymitglieder
  - Daniel Trochsler, Präsident BAWO
  - Martin Hersche, Vizepräsident BAWO
  - Mario Eberle\*, Dipl. Architekt HTL, Hofstadt AG, St. Gallen
  - Rita Schiess\*, Dipl. Architektin ETH BSA SIA, Zürich



- Michel Gübeli\*, Dipl. Architekt ETH  
SIA, Zürich
- Rita Mettler\*, Landschaftsarchitektin  
HTL, Gossau
- Organisation und Moderation
  - Daniel Rietmann, Dipl. Ing. FH SIA  
Raumplaner FSU
- Projektleitung
  - Hofstadt AG, St. Gallen

\* Fachpersonen gemäss Art. 10.3 Ordnung sia 143

Ziel des Studienauftrag ist die Ermittlung einer optimalen Bebauungslösung, die wiederum die Basis für die weiteren Planungsschritte bilden soll:

- Bis ca. Ende 2022
  - Studienauftrag/Wettbewerb mit verschiedenen Architekturbüros
- Bis ca. Ende 2023
  - Erarbeitung Vorprojekt mit Gewinner-Architekturbüro
  - Beschluss Baukredit durch BAWO-  
Generalversammlung
- Bis ca. Ende 2024
  - Erarbeitung Bauprojekt
  - Eingabe Baugesuch
  - Durchlaufen der Bewilligungsverfahren
- Frühling 2025
  - Frühestmöglicher Baubeginn
- Herbst 2026
  - Fertigstellung und Bezug

Der Vorstand als Organ einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft ist sich der sozialen Verantwortung bewusst. Dazu gehören frühzeitige, transparente Informationspolitik, Auskunftsbereitschaft und Unterstützung der betroffenen Mietparteien, zum Beispiel bei der Bereitstellung alternativen Wohnraums innerhalb der BAWO.

Werte Genossenschafterin, werter Genossenschafter. Auch im zu Ende gehenden Jahr hat Vieles und haben wir Vieles bewegt. Meine VorstandskollegInnen und ich danken Ihnen für Ihr Interesse, Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen!

St. Gallen, im März 2023

---



**DANIEL TROCHSLER**  
**PRÄSIDENT DES VORSTANDES**

# BERICHT DES KASSIERS

## FINANZIELLE BERICHTERSTATTUNG

Das Jahr 2022 war in finanzieller Hinsicht spannend und abwechslungsreich. Im ersten Halbjahr haben wir alle Zahlen für eine mögliche Fusion mit der Baugenossenschaft Graphia aufbereitet. Wie bereits bekannt gemacht, hätte in dieser Hinsicht alles sehr gut gepasst, sowohl seitens der BAWO als auch der Graphia. Leider haben sich unsere Arbeiten als überflüssig erwiesen.

Entgegen unserer Erwartungen sind die Zinsen Ende 2022 stark angestiegen, gemeinsam mit den Energiepreisen und vielen anderen Preisen, insbesondere den Baukosten.

Jetzt zeigt sich, dass die strategischen Ziele der BAWO richtig waren und nach wie vor sind.

Unsere Verschuldung ist vergleichsweise tief, unsere Liegenschaften sind energetisch grösstenteils optimiert. Voraussichtlich bis Ende 2023 werden 71% der Wohnungen (aktuell 53%) von Eigenstrom (ZEV) profitieren und mit wenigen Ausnahmen nützen wir Fernwärme für die Wärmeversorgung. Wo es noch nicht so ist, sind

bereits Verträge mit den St. Galler Stadtwerken unterzeichnet.

Die geplanten Ersatzbauten werden viel Geld kosten. Dafür beginnt die Lebensdauer dieser Bauten von neuem. Sie sind angepasst an die heutigen Wohnbedürfnisse, energieoptimiert für künftige Anforderungen und nachhaltig konzipiert für neue BewohnerInnen und GenossenschaftlerInnen.

**«Mit einem  
Gewinn von  
CHF 15 957.43  
schliesst  
die Rechnung  
positiv.»**

## BILANZ

Im vergangenen Jahr haben wir die Sanierung der Siedlung Hinterberg abgeschlossen. Rund  $\frac{3}{4}$  der Kosten wurden aus den Sanierungsrückstellungen bezogen und  $\frac{1}{4}$  wurden aktiviert, das bedeutet, der Liegenschaftswert Hinterberg wurde um CHF 1,25 Mio. erhöht. Rechnungen die aus den Vorbereitungsarbeiten für unsere beiden Neu-

bauprojekte Lukasstrasse und Bruggwald auflaufen, werden in den Projektkonten gesammelt.

Die Aussensanierungsarbeiten inkl. Balkon-erweiterung Sömmerli 2 laufen von Herbst 2022 bis Frühling 2023 und werden anschliessend abgerechnet.

Im vergangenen Jahr haben wir Hypotheken im Umfang von CHF 925 000 zurückbezahlt, gleichzeitig ist der Bestand der BAWO-Darlehenskasse um CHF 112 000 zurückgegangen. Genau genommen stehen den Rückzahlungen von CHF 172 000, Einlagen von CHF 60 000 gegenüber (siehe Mittelflussrechnung).

Der Erneuerungsfonds ist insgesamt um CHF 1,3 Mio. reduziert worden und beträgt noch CHF 3,5 Mio. Er ist für Sanierungsprojekte bestimmt.

## RAPPENSTEIN I UND II



## ERFOLGSRECHNUNG

Eingangs haben wir den Zinsanstieg im 4. Quartal erwähnt. Im Jahr 2022 ist das in der Rechnung noch wenig sichtbar. Doch im Jahr 2023 rechnen wir gemäss Budget mit deutlich höheren Zinskosten. Seit langer Zeit gilt bei der BAWO der Grundsatz, dass  $\frac{2}{3}$  der Hypotheken langfristig und ca.  $\frac{1}{3}$  inkl. Darlehenskasse kurzfristig finanziert werden. Darum werden wir den Zinsanstieg nur auf  $\frac{1}{3}$  der Finanzierungen spüren.

Merklich gestiegen sind die Versicherungsprämien und Liegenschaftssteuern. Der Grund ist die deutliche Anpassung der Gebäudeschätzwerte, einerseits durch die Neuschätzung von drei Siedlungen, andererseits beeinflusst durch den angestiegenen Baupreisindex. Die Gebäudeversicherung hat die Schätzwerte auf das Jahr 2023 wieder um 7,7 % erhöht.

Die Kosten für Unterhaltsarbeiten haben sich im budgetierten Rahmen bewegt. Mit einem Gewinn von CHF 15 957.43 schliesst die Rechnung positiv.

## KENNZAHLEN

Der Verwaltungsaufwand hat sich wegen diverser Verwaltungs-Kosten gegenüber den Vorjahren erhöht, liegt aber weiterhin am unteren Rand der Möglichkeiten.

FUCHSENHALDE



Trotz grosser Investitionen konnten die Hypotheken reduziert werden. Das zeugt von einem hohen Selbstfinanzierungsgrad und bedeutet, dass die BAWO in der Lage ist, den Liegenschaftsbestand aus eigener Finanzkraft zu unterhalten.

Der Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften beträgt neu CHF 127 581 900, das ist rund 10 Mio. höher als im Vorjahr.

Eine wichtige Kennzahl «Belastung in % der amtlichen Schätzung» ist mit 51,6 % auf einem ausgezeichneten Wert angelangt, insbesondere wenn wir den sehr guten Zustand unserer Liegenschaften betrachten.

Diese Zahl bedeutet, dass wir für 51,6 % des amtlichen Liegenschaftswertes (CHF 97,173 Mio.) eine Finanzierung benötigen. Der Rest ist BAWO-Kapital.

## NEBENKOSTEN

Wir erwarten weiterhin steigende Nebenkosten. Sie sind jedoch dank unserer Vorarbeit und unserer Investitionen in Energiesparmassnahmen in den vergangenen 20 Jahren weiterhin tragbar.

## PHOTOVOLTAIK ANLAGEN

Die Siedlungen Rappenstein I, Rappenstein II (2018), Fuchsenhalde (2019), Hinterberg (2021), und Sömmerli 2 (2022) sind mit einer PV-Anlage ausgestattet. Die Siedlungen Sömmerli 1 Neubau und BAWO Ost werden im 2023/2024 mit Photovoltaik Anlagen ausgerüstet.

	Prod. 2022 Total kWh	Einspeisung	Eigen- verbrauch	in %
Fuchsenstrasse 18, 9016 St. Gallen	20 827	15 138	5 689	27 %
Fuchsenstrasse 22, 9016 St. Gallen	48 644	31 997	16 647	34 %
Haus 25, 27, Hinterberg 25, 9014 St. Gallen	52 238	38 883	13 355	26 %
Haus 29, 31, Hinterberg 29, 9014 St. Gallen	50 266	38 304	11 962	24 %
Haus 67, 69, Hinterberg 69, 9014 St. Gallen	52 233	39 403	12 830	25 %
Illtisstrasse 3, 9016 St. Gallen	16 357	12 955	3 402	21 %
Illtisstrasse 5, 9016 St. Gallen	15 236	11 316	3 920	26 %
Haus 34, 36 und 38, Rappensteinstrasse 34, 9000 St. Gallen	40 729	26 044	14 685	36 %
Haus 40, 42 und 44, Rappensteinstrasse 40, 9000 St. Gallen	32 375	16 963	15 412	48 %
Rappensteinstrasse 41, 9000 St. Gallen	22 793	13 196	9 597	42 %
Rappensteinstrasse 45, 9000 St. Gallen	17 037	6 745	10 292	60 %
Haus 46, 48 und 50, Rappensteinstrasse 46, 9000 St. Gallen	48 018	31 473	16 545	34 %
Rappensteinstrasse 49, 9000 St. Gallen	20 527	14 767	5 760	28 %
	<b>437 280</b>	<b>297 184</b>	<b>140 096</b>	<b>32 %</b>

Mit den eingerichteten ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch) beziehen die Genossenschafter bei Tageslicht den eigenen Strom zu einem Vorzugspreis.

Der Eigenverbrauch liegt aktuell bei 32 %. Das bedeutet, dass von unserer Stromproduktion 32 % von unseren Genossenschaf- tern verbraucht wird. Der Rest wird ins Netz eingespeist und von den Stadtwerken vergütet.

## BUDGET

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

Wir gehen auf Grund der steigen- den Finanzierungskosten von einer Mietzinsanpassung im 4.Quartal 2023 aus.



## GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFT- TERINNEN, GESCHÄTZTE GENOS- SENSCHAFTER

Wir arbeiten intensiv an unseren beiden Ersatzbau-Projekten. Zu künftigen Wohn- formen und Wohnbedürfnissen machen wir uns viele Gedanken. Selbstverständlich gehören Hindernisfreiheit und eine effizien- te Energienutzung zu den Vorgaben.

Ich danke Ihnen im Namen des Vorstandes für das Vertrauen, das Sie uns entgegen- bringen.

Ebenso bedanke ich mich bei allen, die sich für die BAWO engagieren, insbesondere dem ganzen Vorstand und den Siedlungs- verantwortlichen für die gute Zusammen- arbeit.

---

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

MARTIN HERSCHE  
KASSIER

# BILANZ

## AKTIVEN

	2022 in CHF	2021 in CHF
Flüssige Mittel	434 567.41	267 895.79
Wertschriften	0.00	1 000.00
Forderungen	67 003.21	67 239.56
Aktive Rechnungsabgrenzung	5 494.15	165.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>507 064.77</b>	<b>336 300.35</b>
Wertschriften	11 000.00	10 000.00
Liegenschaften	62 616 750.00	61 366 750.00
Baukonto Sömmerli 2	851 255.50	0.00
Projekt Lukasstrasse	327 169.20	270 782.85
Projekt Bruggwald	55 520.35	0.00
Baukonti Rappenstein	0.00	910.00
Baukonto Hinterberg	0.00	4 217 825.35
Mobilien	1.00	1.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>63 861 696.05</b>	<b>65 866 269.20</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>64 368 760.82</b>	<b>66 202 569.55</b>

**PASSIVEN**

	2022 in CHF	2021 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	17 929.28	70 027.49
Mieterverrechnungskonto	403 727.25	382 550.40
übrige Kreditoren	825 117.13	571 091.63
<b>Kreditoren</b>	<b>1 246 773.66</b>	<b>1 023 669.52</b>
<b>Darlehen Genossenschafter</b>	<b>3 179 400.00</b>	<b>3 291 400.00</b>
fällige Hypotheken Folgejahr	0.00	1 700 000.00
Hypotheken Lz über 1 Jahr	31 950 000.00	31 175 000.00
<b>Hypotheken</b>	<b>31 950 000.00</b>	<b>32 875 000.00</b>
<b>EGW Anleihe (Lz über 5 J)</b>	<b>15 000 000.00</b>	<b>15 000 000.00</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	<b>3 500 000.00</b>	<b>4 800 000.00</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>67 802.35</b>	<b>60 472.65</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>54 943 976.01</b>	<b>57 050 542.17</b>
<b>Abschreibungskonto</b>	<b>7 758 400.00</b>	<b>7 526 400.00</b>
Anteilscheinkapital	1 201 000.00	1 176 200.00
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag	59 211.83	50 598.68
Gewinn Geschäftsjahr	15 957.43	8 613.15
<b>Eigenkapital</b>	<b>1 666 384.81</b>	<b>1 625 627.38</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>64 368 760.82</b>	<b>66 202 569.55</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

## AUFWAND

	Budget 2022 in CHF	Abw.	2022 in CHF	2021 in CHF
Hypothekarzinsen			480 672.20	516 977.50
Darlehenszinsen			14 048.55	9 366.90
Anleihezinsen			71 000.00	71 000.00
<b>Kapitalzinsen</b>	<b>604 000.00</b>	-6,3%	<b>565 720.75</b>	<b>597 344.40</b>
<b>Steuern und Beiträge</b>	<b>76 000.00</b>	7,8%	<b>81 902.80</b>	<b>91 981.05</b>
<b>Versicherungsprämien</b>	<b>55 000.00</b>	9,0%	<b>59 965.70</b>	<b>41 051.00</b>
Mieterwechsel			268 848.10	300 732.55
Unterhalt			840 393.35	629 328.52
Sanierungen/Vorprojekte			-195 871.30	2 750.00
Einlage/-Bezug Erneuerungsfonds			3 050 000.00	2 650 000.00
<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>3 744 000.00</b>	5,9%	<b>3 963 370.15</b>	<b>3 582 811.07</b>
<b>Abgaben und Gebühren</b>	<b>168 000.00</b>	-10,1%	<b>151 098.80</b>	<b>130 294.85</b>
Personalaufwand Verwaltung			66 311.80	73 539.85
Entschädigung Vorstand			69 288.00	70 173.50
Entschädigung Projekte			33 777.00	0.00
Entschädigung Kontrollstelle			10 971.65	2 500.00
Sozialleistungen			16 526.95	18 071.85
Sachaufwand			116 418.77	91 563.54
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>302 000.00</b>	3,7%	<b>313 294.17</b>	<b>255 848.74</b>
<b>Neutraler/ausserord. Aufwand</b>	<b>0.00</b>		<b>15 503.56</b>	<b>6 496.35</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>236 000.00</b>	-1,7%	<b>232 000.00</b>	<b>236 000.00</b>
<b>Aktivierung Sanierungskosten</b>	<b>0.00</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>5 185 000.00</b>	3,8%	<b>5 382 855.93</b>	<b>4 941 827.46</b>
<b>Gewinn</b>			<b>15 957.43</b>	<b>8 613.15</b>
<b>Total</b>			<b>5 398 813.36</b>	<b>4 950 440.61</b>

## ERTRAG

	Budget 2022 in CHF	Abw.	2022 in CHF	2021 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 906 000.00	-0,6%	4 876 103.10	4 689 939.50
NK-Pauschalen	205 000.00	-1,2%	202 460.00	203 941.00
Beiträge	22 000.00	4,0%	22 872.00	22 462.00
Übrige Erträge (Strom)	50 000.00		67 031.26	45 756.96
Neutraler Ertrag	2 000.00		1 739.50	1 974.15
Ausserord. Ertrag			228 607.50	-13 633.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>5 185 000.00</b>	<b>4,1%</b>	<b>5 398 813.36</b>	<b>4 950 440.61</b>

## Gewinnermittlung

Ertrag	5 398 813.36
Aufwand	-5 382 855.93

<b>Reingewinn</b>	<b>15 957.43</b>
-------------------	------------------

## Gewinnverteilung

Reingewinn	15 957.43
Gewinnvortrag	59 211.83
Zuweisung gesetzl. Reserven	0.00
<b>Gewinnvortrag neu</b>	<b>75 169.26</b>

# BERICHTE DER KONTROLLSTELLEN

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der BAWO Bau- und Wohngesellschaft St. Gallen für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist eine Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind

Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil der Revision. Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

---



**SANDRO D'ANTUONO**  
**ZUGELASSENER REVISIONSEXPERTE**  
**AD OPTIMA REVISION AG**

## GV-BERICHT 2022 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 13.3.2023 mit den Vorstandsverantwortlichen, Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche der Thematik «Digitales Kreditorenmanagement» angenommen.

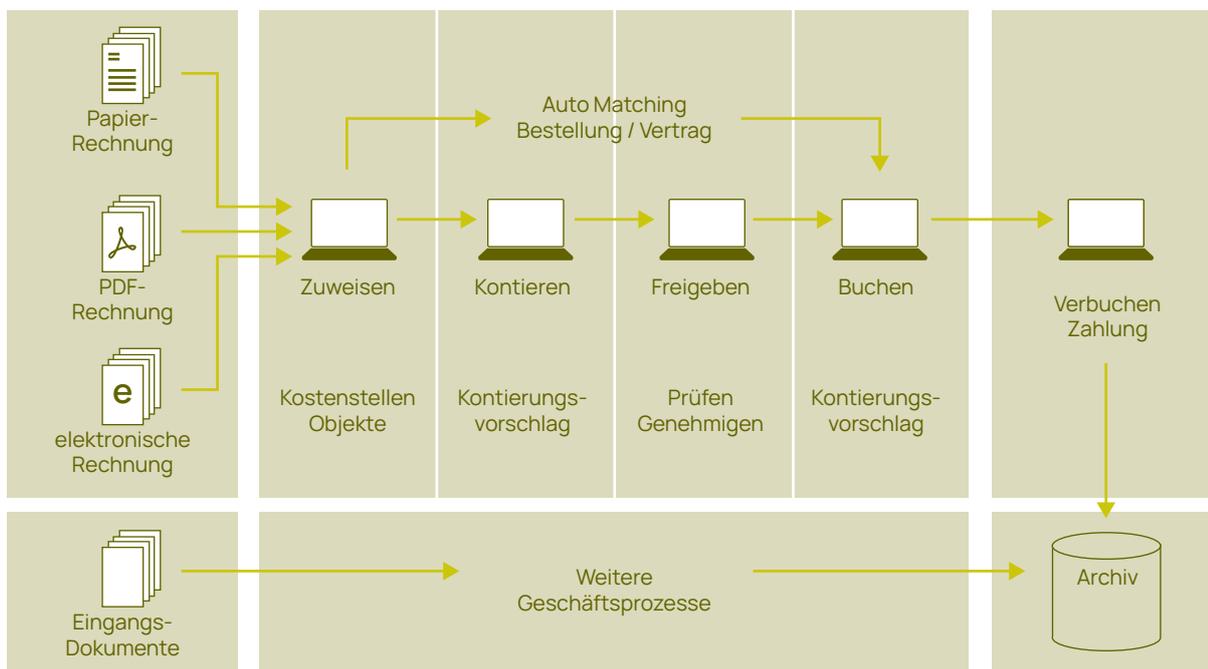
### AKTUELLE SITUATION

Gegenwärtig wird der Rechnungsprozess in der BAWO physisch abgewickelt. Vom Rechnungserhalt bis zur endgültigen Buchung wird alles auf Papier dokumentiert. Das bedeutet, die Rechnung läuft vom Rechnungssteller zur BAWO-Zentrale, wird

zum entsprechenden Siedlungsverantwortlichen weitergeleitet, geht dann zurück zum Präsidenten in die BAWO-Zentrale zur Freigabe (Vieraugenprinzip) und dann zur Ausführung der endgültigen Buchung zum Kassier. Dieser Prozess ist langwierig, aufwändig, unübersichtlich, fehleranfällig und nicht mehr zeitgemäss.

Für die Zukunft sieht die BAWO den Rechnungsprozess in digitaler Form vor, der sehr viele neue Möglichkeiten eröffnet. Hier reden wir vom digitalen Kreditorenmanagement, siehe schematischen Ablauf.

Dies ist ein Computer-Programm, dass die Aufgaben der Rechnungserfassung, der Zuordnung (Kontierung) durch den Sied-



## «Die Transformation vom Papierrechnungsprozess zum Digitalen-Rechnungsprozess ist zeitgemäss.»

lungsverantwortlichen, die Freigabe durch den Präsidenten ohne Zeitverlust definiert und kontrolliert ausführen kann. Zusätzlich werden die digitalen Dokumente ordentlich archiviert. Es geht nichts vergessen, der Abarbeitungsstatus ist für alle Verantwortlichen jederzeit ersichtlich und Verantwortungen können bei Abwesenheiten delegiert werden, damit nichts liegen bleibt.

### WEITERES GEPLANTES VORGEHEN IM VORSTAND

- Definieren eines Projektteams.
- Evaluation eines entsprechenden Programms.
- Kontaktaufnahme mit einem Anwender der dieses Programm schon analog den Anforderungen der BAWO benutzt.
- Festlegen der Konfiguration, Bedürfnisse und Spezifikationen des Programms (Verantwortliche, Siedlungen, Kontenplan, Ablaufprozesse, Zahlungsmodalitäten).

- Beschaffung der benötigten Infrastruktur. (Peripheriegeräte, Softwarelizenzen)
- Schulung und Support der zukünftigen Anwender.
- Lieferanten und Handwerker instruieren, zukünftig ihre Rechnungen digital zu liefern.

### FAZIT

Die Transformation vom Papierrechnungsprozess zum Digitalen-Rechnungsprozess ist zeitgemäss. Aus unserer Sicht ist eine Umsetzung anzustreben. Wir sehen in diesem veränderten Ablauf viele positive Effekte, wie schlanke Administration, schnelle Abwicklung bei unserer dezentralen Siedlungsstruktur, hohe Prozesssicherheit, gute Übersicht über die Zahlungstatus, gute Absicherung der Dokumente (Archivierung). Auch einen positiven Beitrag zur Ökologie trägt diese Umstellung bei, wir reduzieren den Papierverbrauch.

Im Geschäftsjahr 2022 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, 16.3.2023



ANDRÉ  
LINDNER

CHRISTOPH  
RECHSTEINER

INTERNEN REVISOREN

# ORGANE / FUNKTIONSTRÄGER

## STAND ENDE 2022

(statutarische Amtsdauer 2020–2023)

VORSTAND	SIEDLUNGSVERANTWORTUNG	FUNKTION	SEIT
Trochsler Daniel	Birnbäumen	Präsident	2006
Hersche Martin		Kassier/ Vizepräsident	2002/2006
Antesevic Vesna	Sömmerli 2+3	Vorstand	2020
Berini Marianne		Vorstand	2006/2008
Berini Gion	Domänen	Vorstand	1982
Bruderer Manuela	Fuchsenhalde	Vorstand	2010/2011
Coka Danilo	Sömmerli 1	Vorstand	2004
Koller Peter	Hinterberg	Vorstand	2013
Springer Daniela	Rappenstein	Vorstand	2022
<b>EXTERNE REVISIONSSTELLE</b>			
ad optima revision ag, St. Gallen			2008
<b>INTERNE REVISIONSSTELLE</b>			
Lindner André			2004
Rechsteiner Christoph			2018
<b>SIEDLUNGSVERANTWORTLICHE (OHNE VORSTANDSFUNKTION)</b>			
Goldiger Markus	BAWO Ost		2020
Matkovic Ivo	Bruggwald		2019

# BUDGET / MITTELFLUSS- RECHNUNG

## BUDGET

		2023 in CHF
<b>Aufwand</b>	Kapitalzinsen	828 000
	Steuern und Beiträge	81 000
	Versicherungsprämien	65 000
	Unterhalt Reparaturen	1 606 000
	Sanierungen	500 000
	Abgaben und Gebühren	161 000
	Verwaltungsaufwand	367 000
	Abschreibungen	230 000
	Rückstellungen Erneuerungsfond	1 425 000
	Neutraler Aufwand	0
	<b>Total</b>	<b>5 263 000</b>
<b>Ertrag</b>	Mietzinseinnahmen	-4 956 000
	NK-Pauschalen	-203 000
	Beiträge	-22 000
	Übrige Erträge (Strom)	-80 000
	Neutraler Ertrag	-2 000
	<b>Total</b>	<b>-5 263 000</b>
<b>Ausserord. Aufw./Ertr.</b>	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufw./Ertr.	0
<b>Gewinn/Verlust</b>		<b>0</b>

## MITTELFLUSSRECHUNG

		2022 in CHF
<b>Mittelherkunft</b>	Jahresgewinn	15 957
	Abschreibungen	232 000
	Einlage Erneuerungsfonds	3 050 000
	<b>Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>3 297 957</b>
	Zunahme Hypotheken	2 900 000
	Zunahme Darlehen EGW	0
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	60 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	107 000
	<b>Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich</b>	<b>3 067 000</b>
	<b>Total Mittelherkunft</b>	<b>6 364 957</b>
<b>Mittelverwendung</b>	Wertschriften	0
	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	2 004 573
	<b>Mittelverwendung im Investitionsbereich</b>	<b>2 004 573</b>
	Hypotheken, Rückzahlungen	-3 825 000
	Abnahme Darlehen Genossenschafter	-172 000
	Bezug Erneuerungsfonds	-4 350 000
	Abnahme Anteilscheinkapital	-82 200
	<b>Mittelverwendung im Finanzierungsbereich</b>	<b>-8 429 200</b>
	<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>-59 670</b>
	<b>Veränderung Netto- umlaufvermögen</b>	Flüssige Mittel/Wertschriften
Forderungen		-236
Vorräte		0
Aktive Rechnungsabgrenzung		5 329
<b>Veränderung Umlaufvermögen</b>		<b>170 764</b>
Kreditoren		-223 104
Rückstellungen		-7 330
Passive Rechnungsabgrenzung		-7 330
<b>Veränderung kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>-230 434</b>
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		<b>-59 670</b>

# ZUSATZ- INFORMATIONEN

		2022 in CHF
<b>Wasserrechnung</b>	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2022	142 531.00
	Wassereinkauf bei SGSW 2022	-88 111.90
	Abwassergebühren Stadt 2022	-45 971.70
	<b>Saldo 2022 (Reservenbezug)</b>	<b>8 447.40</b>
	Reservebestand Vorjahr	182 947.88
	<b>Reservebestand per 31.12.2022</b>	<b>191 395.28</b>
<b>Abschreibungskonto</b>	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden	
	Bestand Vorjahr	7 526 400.00
	Abschreibungen 2022	232 000.00
	<b>Bestand am 31.12.2022</b>	<b>7 758 400.00</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>	Bestand Vorjahr	4 800 000.00
	Bezug 2022	-4 350 000.00
	Einlage 2022	3 050 000.00
	<b>Bestand am 31.12.2022</b>	<b>3 500 000.00</b>
<b>Subventionen*</b>	Bestand Vorjahr	190 325.98
	Rückzahlungen 2022	0.00
	<b>Bestand am 31.12.2022</b>	<b>190 325.98</b>
<b>Gesetzliche Reserve</b>	Bestand Vorjahr	290 000.00
	Zuweisung 2022	0.00
	<b>Bestand am 31.12.2022</b>	<b>290 000.00</b>
<b>übrige Reserve</b>	Bestand Vorjahr	100 215.55
	Zuweisung 2022	0.00
	<b>Bestand am 31.12.2022</b>	<b>100 215.55</b>

\* 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 ad optima revision ag durchgeführt.

# VERGLEICHSZAHLEN

## ERFOLGSRECHNUNG

	2022 in CHF	2021 in CHF	2020 in CHF	2019 in CHF
Mietzinseinnahmen	4 876 103	4 689 940	4 750 831	4 596 906
Nebenkosten-Pauschalen	202 460	203 941	204 917	196 783
Beiträge	22 872	22 462	22 568	22 201
<b>Betriebsertrag</b>	<b>5 101 435</b>	<b>4 916 343</b>	<b>4 978 316</b>	<b>4 815 890</b>
Finanzaufwand	-565 721	-597 344	-712 680	-795 580
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	295 637	34 098	27 476	61 094
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-270 084</b>	<b>-563 246</b>	<b>-685 204</b>	<b>-734 486</b>
Unterhalt aus Mieterwechsel	-268 848	-300 733	-232 490	-267 710
allgemeiner Unterhalt	-840 393	-629 329	-763 729	-682 809
Sanierungen/Vorprojekte	195 871	-2 750	-404 973	-1 372 840
Einlage/-Bezug (+) Erneuerungsfonds	-3 050 000	-2 650 000	-2 150 000	-975 000
Abgaben und Gebühren	-151 099	-130 295	-142 835	-176 652
Steuern	-81 902	-91 981	-92 657	-105 961
Versicherungsprämien	-59 966	-41 051	-51 061	-42 082
Verwaltungsaufwand	-313 294	-255 849	-238 623	-218 673
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	-232 000	-236 000	-205 000	-229 000
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude				
Ausserordentlicher Aufwand	-13 763	-6 496	-6 656	-9 776
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-4 815 395</b>	<b>-4 344 484</b>	<b>-4 288 024</b>	<b>-4 080 503</b>
Neutraler Aufwand	0	0	0	0
<b>Betriebserfolg</b>	<b>15 957</b>	<b>8 613</b>	<b>5 088</b>	<b>901</b>

**BILANZ**

	<b>2022</b> in CHF	<b>2021</b> in CHF	<b>2020</b> in CHF	<b>2019</b> in CHF
<b>Aktiven</b>				
Umlaufvermögen	507 065	336 300	2 940 737	3 293 263
Anlagevermögen	63 861 696	65 866 269	59 132 297	67 534 779
	<b>64 368 761</b>	<b>66 202 569</b>	<b>62 073 034</b>	<b>70 828 042</b>
<b>Passiven</b>				
Fremdkapital (ohne Darlehen und Fonds)	33 264 576	33 959 142	32 138 620	34 478 116
Darlehen Genossenschafter	3 179 400	3 291 400	3 856 400	3 937 400
EGW Anleihe	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Abschreibungskonto	7 758 400	7 526 400	7 290 400	7 085 400
Erneuerungsfonds	3 500 000	4 800 000	2 150 000	8 700 000
Eigenkapital	1 666 385	1 625 627	1 637 614	1 627 126
	<b>64 368 761</b>	<b>66 202 569</b>	<b>62 073 034</b>	<b>70 828 042</b>
<b>Kennzahlen</b>				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	97 173 000	90 513 000	89 113 000	84 533 000
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert abz. Amortisationen)	54 858 350	53 840 350	51 676 350	47 481 350
Hypotheken und Anleihen	46 950 000	47 875 000	46 175 000	48 575 000
Darlehen Genossenschafter	3 179 400	3 291 400	3 856 400	3 937 400
<b>Geschäftsumsatz</b>				
Geschäftsumsatz Brutto (inkl. Nebenkosten)	6 017 541	5 817 303	5 824 312	5 659 841
Verwaltungsaufwand (inkl. Sachaufwand)	279 517	255 849	238 623	218 673
Verwaltungsaufwand in % Bruttoumsatz	4,65%	4,40%	4,10%	3,86%
<b>Hypothek. Belastung</b>				
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Gen.	50 129 400	51 166 400	50 031 400	52 512 400
Belastung in % der amtlichen Schätzung	51,6%	56,5%	56,1%	62,1%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	56,5%	59,5%	58,0%	56,2%

# 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 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>

**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

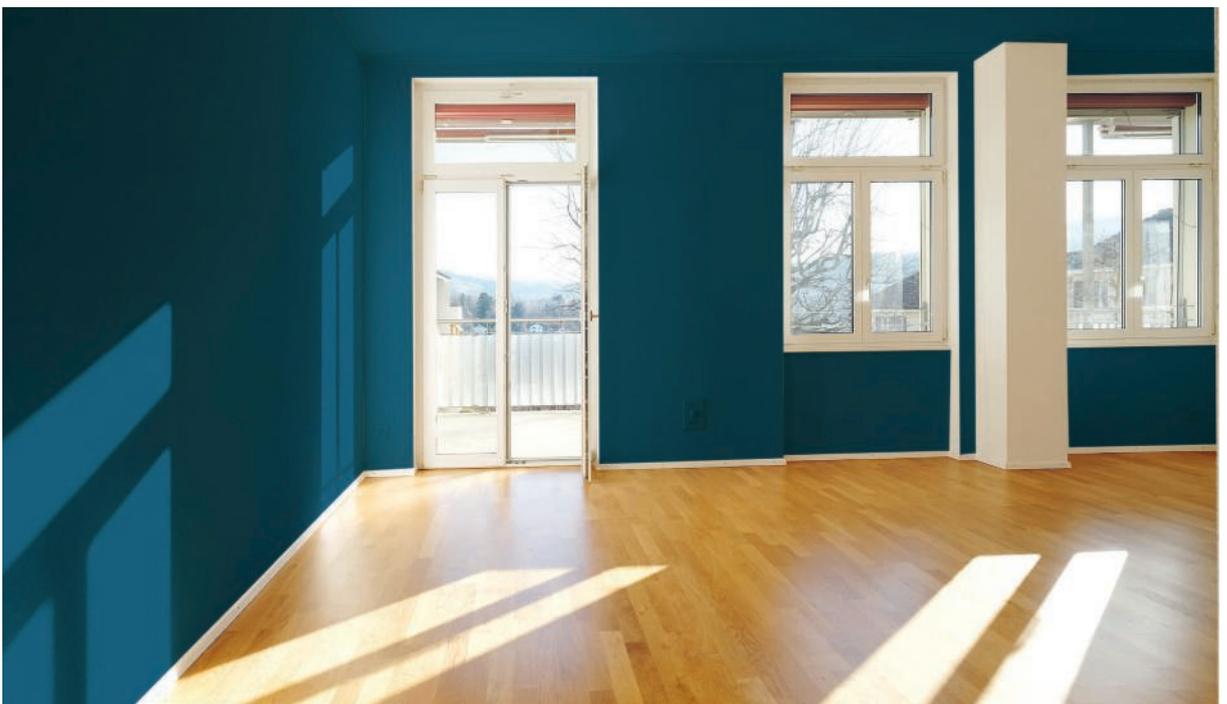
**Baujahr** 1971/72

**Fläche** 2704 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>  
**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

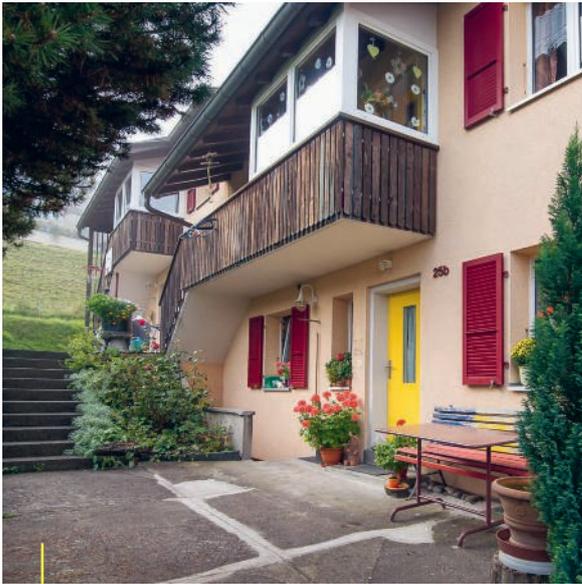
### Rosenfeldweg 24

(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, 31

**Baujahr** 1947/48

**Fläche** 6797 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**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



## FUCHSENHALDE 9016 St. Gallen

**Adresse** Fuchsenstrasse 18, 20, 22, 24  
Illtisstrasse 3, 5  
**Baujahr** 1959/60  
**Fläche** 7420 m<sup>2</sup>  
**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](http://bawosg.ch/freie-wohnungen)

# WOHNUNGEN

58

	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							
<b>BAWO Ost</b>																				
– Lukasstr.	4					14		2												
– Lindenstr.	1							4					4 1							
– Kesselhaldenstr.	3					10							5							
<b>Birnbäumen</b>																				
– Birnbäumenstr.	15				1	23					3	3	0							
<b>Bruggwald</b>																				
– Bruggwaldstr.	7	6	3	12	3	12	4	3					9 9							
<b>Domänen</b>																				
– Domänenstr.	2	8				16		4					18 1 19							
<b>Fuchsenhalde</b>																				
– Fuchsenstr.	4					18		10					13 1 1							
– Illtistr.	2			6	6								15							
<b>Hinterberg</b>																				
– Hinterberg	6			24		12		12					22 9 1 1 33							
<b>Rappenstein 1</b>																				
– Rappensteinstr.	5				12	15		3					20 4 3 27							
<b>Rappenstein 2</b>																				
– Rappensteinstr.	9	15	9	27		12		6					42 25 1 68							
<b>Sömmerli 1</b>																				
– Lilienstr.	10				3	3				3	6		4 1							
– Rosenfeldweg	7				5	9		2		22	4	13	48 3 1 57							
<b>Sömmerli 2</b>																				
– Zwyszigstr.	6		4	20	20								48 9 4 61							
<b>Sömmerli 3</b>																				
– Zwyszigstr.	1	18	1	11	9								2 2							
<b>Gallus</b>																				
– Gallustr. 8	1			2		1				3			1 1							
	<b>83</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>71</b>	<b>53</b>	<b>99</b>	<b>76</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>420</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>211</b>	<b>67</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>297</b>

# LIEGENSCHAFTEN

	Fläche m <sup>2</sup>	Anzahl Objekte	ZEV	Erstel- lungs- kosten in CHF	Schät- zungs- jahr	amtl. Verkehrs- wert in CHF	Gebäude- vers. Summe in CHF
<b>BAWO Ost</b>	6 812	30	2023	3 412 850	2014	5 390 000	9 277 700
– Lukasstrasse				***)			
– Lindenstrasse							
– Kesselhaldenstrasse							
<b>Birnbäumen</b>	6 795	27	nein	1 665 000	2016	5 530 000	7 579 500
– Birnbäumenstrasse							
<b>Bruggwald</b>	5 372	43	nein	1 749 100	19/21/18	5 753 000	9 251 600
– Bruggwaldstrasse							
<b>Domänen</b>	1 588	28	2023	1 125 000	2019	3 840 000	5 916 200
– Domänenstrasse							
– Domänenstrasse TG				1 040 000	2017		
<b>Fuchsenhalde</b>	7 421	40	2019	2 830 000	2020	9 110 000	11 373 600
– Fuchsenstrasse							
– Iltisstrasse							
<b>Hinterberg</b>	5 494	48	2021	3 496 000	2022	11 490 000	12 938 800
– Hinterberg							
<b>Rappenstein 1</b>	4 805	30	2018	5 558 700	2019	6 050 000	10 738 100
– Rappensteinstrasse							
<b>Rappenstein 2</b>	9 007	69	2018	13 566 360	2019	16 040 000	20 501 800
– Rappensteinstrasse							
<b>Sömmerli 1</b>	4 521	13	nein	519 000	2016	4 120 000	7 143 200
– Lilienstrasse							
– Rosenfeldweg							
<b>Sömmerli 1 Neubau</b>	4 420	22	2023	12 339 000	2022	11 150 000	10 972 600
– Lilienstrasse							
– Rosenfeldweg							
<b>Sömmerli 2</b>	4 656	44	2022	6 786 740	2020	10 440 000	13 276 300
– Zwyszigstrasse				*)			
<b>Sömmerli 3</b>	2 870	39	nein	4 879 000	2018	6 320 000	7 270 800
– Zwyszigstrasse				*)			
<b>Gallus</b>	93	3	nein	2 400 000	2022	1 940 000	1 341 700
– Gallusstrasse 8				**)			
	<b>63 854</b>	<b>436</b>		<b>61 366 750</b>		<b>97 173 000</b>	<b>127 581 900</b>

\*) Erstellungskosten Sömmerli 2 und Sömmerli 3 erstmals aufgeteilt

\*\*\*) Kauf 2021

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

# 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

61



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

## FRISTEN UND TERMINE

	Frist/Termin	Quelle	Bemerkung
<b>Mietverhältnis</b>			
62 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	
<b>Nebenkosten</b>			
Zählerablesung	31. Mai	BAWO	
Abrechnung	bis 31. August	BAWO	
Rückzahlung/Nachforderung	30 Tage	BAWO	
<b>Darlehenskasse</b>			
Zinsauszahlung	31. Dezember	Reglement	
Steuerauszug	31. Januar	Reglement	
<b>ordentliche Generalversammlung</b>			
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
<b>ausserordentliche Generalversammlung</b>			
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»