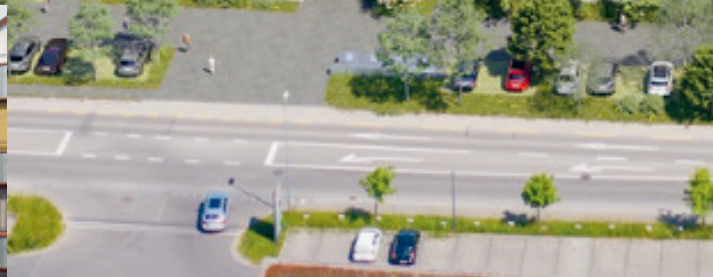


«DAS JAHR 20 25.»



NEUBAUPROJEKTE ARRIVÉE UND BRUGGWALD

In Horn und St. Gallen entstehen bis im Herbst 2027 78 neue Wohnungen.

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 98. ordentlichen Generalversammlung
- 08** Protokoll der 97. ordentlichen Generalversammlung
- 14** Bericht des Vorstandes
- 34** Traktandum 8
- 40** Bericht des Kassiers
- 44** Bilanz
- 46** Erfolgsrechnung
- 48** Anhang zur Jahresrechnung
- 50** Berichte der Kontrollstellen
- 53** Organe / Funktionsträger

ANHÄNGE

- 54** Budget
- 55** Mittelflussrechnung
- 56** Vergleichszahlen
Erfolgsrechnung
- 58** Unsere Siedlungen
- 66** Wohnungstabelle
- 67** Liegenschaftentabelle
- 68** Übersicht grössere Projekte
- 70** Übersicht
Fristen und Termine

DIE BAWO BAUT!

GESCHÄTZTE LESERIN GESCHÄTZTER LESER

«Braucht die Schweiz mehr Genossenschaftswohnungen?» Diese Frage stellten wir uns im Vorwort des Geschäftsberichts 2023.

EIN STARKES FUNDAMENT DURCH KONSEQUENTE WERTERHALTUNG

Seit dem Bau unserer Ersatzneubauten im Sömmerli im Jahr 2011 haben wir uns keineswegs ausgeruht. Ein Blick in die Übersicht der grösseren Projekte seit 2008 zeigt: Wir haben massiv investiert, um Qualität, Komfort und Energieeffizienz unserer Liegenschaften zu sichern und zu verbessern. Diese Investitionen in den letzten 20 Jahren waren das notwendige Fundament, um heute finanziell und operativ gesund genug zu sein, um wieder neu zu bauen.

BRUGGWALD UND ARRIVÉE HORN: VISIONEN WERDEN REALITÄT

Mit den aktuellen Projekten erweitern wir unseren Liegenschaftenbestand hinsichtlich Lage, Komfort, Ökologie und Qualität. Sie sind aber auch Ausdruck unseres

Vertrauens in die Zukunft des genossenschaftlichen Wohnens.

BAUSTELLE BRUGGWALD
Februar 2026



Bruggwald, St. Gallen: Mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 24 Mio. schaffen wir hier modernen Wohnraum, der ökologische Standards mit hoher Lebensqualität und guter Erschliessung verbindet.

Arrivée, Horn: Dieses Projekt am Bodensee mit seinen 32 Wohnungen und einem Investitionsrahmen von ca. CHF 18 Mio. markiert einen Meilenstein in unserer regionalen Entwicklung, ist es doch das erste Mal, dass die BAWO ausserhalb der Stadt St. Gallen baut.



MEHR ALS NUR BETON UND STEIN

Wenn wir sagen «Die BAWO baut», dann meinen wir damit mehr als nur die Erstellung neuer Wohnungen. Wir leisten einen Beitrag zum genossenschaftlichen Wohnungswesen. Jeder Neubau und jede Sanierung ist ein Versprechen an unsere Mitglieder: Wir schaffen Raum, in dem man sich zu Hause fühlt – zu fairen Konditionen und in guter Nachbarschaft.



Ein herzlicher Dank gilt an dieser Stelle

- den Planern, Generalunternehmen und Handwerkern für ihre qualitativ hochstehende und termingetreue Arbeit,
- den beteiligten Finanzpartnern, ohne die sich diese grossen Projekte nicht realisieren liessen,
- unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für ihr Vertrauen in diesen Kurs der Erneuerung und des Wachstums.

Die BAWO baut – für heute, für morgen und für die kommenden Generationen! Ich lade Sie ein, auf den folgenden Seiten die Fortschritte unserer Arbeit zu entdecken.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Trochsler'.

DANIEL TROCHSLER
PRÄSIDENT DES VORSTANDES

EINLADUNG ZUR GENERALVERSAMMLUNG

SEHR GEEHRTE GENOSSENSCHAFTERIN, SEHR GEEHRTER GENOSSENSCHAFTER
Wir laden Sie herzlich ein zur Teilnahme an der

98. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

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

Datum: Donnerstag, 30. April 2026

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

TRAKTANDEN

1. Begrüssung

2. Wahl der Stimmenzähler und des Protokollführers

3. Protokoll der 97. Generalversammlung vom 2. Mai 2025

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 97. GV zu genehmigen.

4. Jahresbericht des Vorstands

Der Vorstand beantragt, den Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2025 zu genehmigen.

5. Jahresrechnung 2025

6. Bericht der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2025 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, Fitore Mehmetaj und Philip Stuber für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren wieder zu wählen.

2. Vorstand, Neuwahlen

Der Vorstand beantragt, Markus Goldiger, wohnhaft Kesselhaldenstrasse 7, für die statutarisch vorgesehene Amtsdauer von drei Jahren neu zu wählen.

3. Externe Revisionsstelle

Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstelle die BDO AG, St. Gallen, für die statutarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.

4. Interne Revisionsstelle

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

8. Anpassung der Statuten

Der Vorstand beantragt, den vorgeschlagenen Statutenänderungen zuzustimmen.

9. Anträge

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

10. Allgemeine Umfrage

Rednerinnen und Redner geben ihre Voten bitte am Mikrofon ab.

AUSZUG AUS DEN STATUTEN, ARTIKEL 27, STIMMRECHT

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

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

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

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

PROTOKOLL

PROTOKOLL DER 97. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG VOM 2. MAI 2025, 19.00 UHR, KONGRESS-SAAL EINSTEIN, ST.GALLEN

1. BEGRÜSSUNG

Der Präsident, Daniel Trochsler, begrüsst die Genossenschafter/innen zur 97. Generalversammlung der BAWO. Bedankt sich, dass trotz dem schönen Wetter viele den Weg hierhin gefunden haben. Romulo Melo wird für das Musizieren verdankt.

Gemäss der Präsenzlisten sind 137 Genossenschafter/innen anwesend.

Das absolute Mehr beträgt somit 69 Stimmen. Es werden keine Änderungen der Traktandenliste gewünscht.

2. WAHL DER STIMMENZÄHLER UND DES PROTOKOLLFÜHRERS

Es werden folgende Stimmenzählerinnen vorgeschlagen und einstimmig gewählt:

Frau Tamara Hersche

Frau Andrea Mair

Als Protokollführerin wird Delphine Massaux vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

3. PROTOKOLL DER 96. GENERALVERSAMMLUNG VOM 3. MAI 2024

Der Vorstand beantragt, das Protokoll der 96. GV zu genehmigen.

Es werden keine Anmerkungen zum Protokoll der 96. GV gemacht. Die Versammlung genehmigt einstimmig und mit einem kräftigen Applaus.

4. JAHRESBERICHT DES VORSTANDS 2024

In der Zeit vom 01.01.24 bis 31.12.24 mussten wir vom Hinschied folgender Genossenschaftsmitglieder Kenntnis nehmen. Der Vorstand bittet die Genossenschaftsmitglieder, sich zum Gedenken an die im letzten Jahr Verstorbenen zu erheben. Wir erinnern uns an:

- Bischof Oskar, Sömmerli 2
- Fürer Regina, Domänen
- Merten Jindra, Rappenstein 2
- Oehler Robert, Rappenstein 2
- Protzer Werner, Domänen
- Schai Rolf, Hinterberg

- Seidl Roman, Sömmerli 2
- Vo-Nguyen Van Chau, Hinterberg

Siedlung Domänen – Photovoltaik: Mit Realisierung dieses Projekts sind nun alle grossen BAWO-Dächer mit PV-Anlagen ausgerüstet. Zudem wurden neue Küchen eingebaut.

Bawo Ost – Neue Nasszellen mit Regenduschen und individuellen Akzenten, die Mieter setzen konnten.

Aktuelle Wohnungsnot – Auch in St. Gallen sind die Mieten in den letzten 5 Jahren um 13 % gestiegen. Genossenschaftswohnungen von BAWO sind etwa 20 % günstiger als der Markt-Durchschnitt.

Was ist der Hauptgrund dafür? Sehr wahrscheinlich, weil keine Aktionäre Dividenden aus der Gesellschaft entnehmen.

Bevölkerungsentwicklung – Kürzlich wurde die 9-Millionen-Grenze der Schweizer Bevölkerung überschritten. Es wird erwartet, dass der Kanton St. Gallen ein Bevölkerungszuwachs von 25 % bis 2055 verzeichnen wird. Zudem gehen wir davon aus, dass die Zahl der Pensionärinnen und Pensionäre um bis zu 60 % steigen wird. Deshalb ist es essenziell, vorausschauend zu handeln – schon heute überlegen, was in Zukunft gebraucht wird.

Genossenschaftswohnungen – Ihr Anteil bleibt vergleichsweise gering: In der gesamten Schweiz gibt es etwa 200 000 Genossenschaftswohnungen (4% aller Wohnungen), davon 436 bei BAWO was knapp 5 % der in der Ostschweiz vorhandenen Genossenschaftswohnungen entspricht. Was ist die Konsequenz? Wir müssen bauen!

Bauprojekte – An einer ausserordentlichen Generalversammlung wurde über das Bauprojekt im Kanton Thurgau, Arrivée in Horn, abgestimmt. Es wird voraussichtlich in zwei Jahren, Ende 2027, fertiggestellt.

- Auch letztes Jahr wurde über den Ersatzneubau Bruggwald abgestimmt. Bis Ende Mai werden dort noch einige Bewohner bleiben, bevor die Häuser abgerissen und neu gebaut werden. Insgesamt wird es 18 Wohnungen mehr geben als zuvor.

- Da es immer mehr Pensionärinnen und Pensionäre gibt, soll in der Siedlung BAWO Ost ein kleines Haus mit 4 alten Wohnungen durch einen Neubau mit 18 altersgerechten Wohnungen ersetzt werden.

Projekt Wittenbach: Wir wurden von einem Anwalt kontaktiert, der eine Erbengemeinschaft vertreten hat, bestehend aus neun gemeinnützigen Institutionen. Ein alleinstehender Herr ohne Nachkommen hatte das Bauland diesen neun Institutionen vererbt. Der Anwalt musste es einer gemeinnützigen Institution weitergeben, und so erhielt die BAWO die Möglichkeit, das Grundstück zu übernehmen.

Die Lage in Wittenbach ist sehr zentral. Dort werden voraussichtlich etwa zehn Wohnungen gebaut werden können.

Wenn alle geplanten Projekte realisiert werden, wird die BAWO insgesamt etwa 60 Wohnungen mehr haben als aktuell.

Fragen zum Jahresbericht?

Hanspeter Eugster, zum Wittenbach Projekt: Darf die BAWO Genossenschaft eine Parzelle kaufen, ohne Abstimmung?

Ja, gute Frage, der Vorstand hat die Kompetenz um Geschäfte selber abzuschliessen, ist an den Gebäudewert gekoppelt. Bis zu 5 % vom Gebäudewert ist der Vorstand berechtigt selber Entscheidungen zu treffen.

D. Trochsler bedankt sich für 365 grossartige Tage die er mit seinen Kollegen/innen verbringen durfte, Danke allen Beteiligten, die sich für die BAWO einsetzten.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter genehmigen den Jahresbericht ohne Gegenstimme.

5. JAHRESRECHNUNG 2024

Martin Hersche begrüsst die Genossenschafter/-innen. Der Geschäftsbericht ist wie das Geschichtsbuch der BAWO – er dokumentiert das vergangene Jahr. Im letzten Jahr haben wir erstmals in der Geschichte der BAWO den Gebäude- und Landwert separat ausgewie-

sen. BAWO besitzt etwa 100 Millionen CHF Gebäudewert und ca. 46 Millionen CHF Landwert – also sehr viel Land. Zukünftig ist das fast wie Gold!

Unsere beiden Großprojekte Arivée Horn und Bruggwald machen gute Fortschritte. Bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger haben wir 13,5 Millionen CHF beschafft und damit Hypotheken amortisiert. Auch dieses Jahr werden wir erneut finanzielle Mittel benötigen. Die neuen Projekte belaufen sich auf ca. 40 Millionen CHF.

Die Darlehenskassen-Guthaben sind in diesem Jahr nur um knapp 4 000 CHF gesunken. Wir sehen eine Stabilisierung, würden uns jedoch auch über einen Anstieg freuen. Ab Sommer wird die BAWO 1,25 % Zinsen zahlen – bisher waren es 1,5 %. Das Angebot bleibt aktuell unschlagbar und sehr sicher.

Die Jahresrechnung 2024 schließt mit einem leichten Plus von 9 537,37 CHF ab.

D. Trochsler wird für die tolle Zusammenarbeit verdankt, ebenso die anderen Vorstandsmitglieder.

M. Hersche und seine Frau Tamara werden für die Buchhaltung verdankt.

6. BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Die Revisionsstelle beantragt, die Jahresrechnung 2024 samt Gewinnverteilung zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Alle Teilnehmenden stimmen diesen Anträgen ohne Gegenstimmen zu.

7. WAHLEN

7.1 Vorstand, Neuwahlen

Der Vorstand beantragt Fitore Mehmetaj, wohnhaft Rappensteinstrasse 45, für die restliche statuarische Amtsdauer neu in den Vorstand zu wählen.

Die Genossenschafter:innen stimmen dieser Wahl ohne Gegenstimmen zu.

7.2 Externe Revisionsstelle

Der Vorstand beantragt, als externe Revisionsstelle die BDO AG, St. Gallen, für die statuarische Amtsdauer von 1 Jahr wieder zu wählen.

Die Stimmberechtigten stimmen dieser Wahl ohne Gegenstimmen zu.

7.3 Interne Revisionsstelle, Erneuerungswahlen

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

André Lindner und Christoph Rechsteiner werden mit Applaus wiedergewählt.

8. ANTRÄGE

Innert der statutarischen Frist sind keine Anträge beim Vorstand eingegangen.

9. ALLGEMEINE UMFRAGE

- Conrad Baumgartner: Gibt es bei der Photovoltaik evtl. die Möglichkeit per App oder Internet zu schauen ob Strom produziert wird oder nicht? – Nein, über das App geht das nicht, nur über die Stromrechnung der St. Galler Stadtwerke.
- Manfred Nährer: Bei Marianne und Gion Berini möchte ich mich bedanken, auch bei Frau Hersche.
- Roger Semenov: Wasserabrechnung viel höher, Sömmerli 1 und 2, warum? Zähler sei kaputt gewesen ? – Martin Hersche wird die Rechnung überprüfen.
- Hanspeter Eugster: Stromabrechnungen Lukasstr 56/58 werden zusammen abgerechnet, macht für mich keinen Sinn. Martin Hersche: wir sammeln den Allgemeinstrom, dann wird das unter den Wohnungen aufgeteilt (nur der Allgemeinstrom).
- Manfred Nährer: Alles immer fair. Ich bin schon sehr lange bei der BAWO. BAWO schaut immer gut zu den Mitgliedern.
- Stefan Kaufmann: Warum ist die externe Revisionsstelle nie anwesend? D.Trochsler antwortet, nach seiner Erfahrung als Treuhänder, geben die Revisionsstellen zu 80% der Fälle schriftlich Bericht und nehmen nicht an der GV teil.

Dem Kongress Einstein wird gedankt – die Betreuung ist stets sehr angenehm und läuft reibungslos.

D.Trochsler: «Zum Schluss werde ich ein wenig philosophisch oder gar sentimental» Angesichts dessen, was um uns herum geschieht – Kriege, schwierige Situationen – erscheint es sinnvoll, über den eigentlichen Sinn des Lebens nachzudenken.

Ein Zitat von Franz Kafka: «Der einzige Sinn des Lebens ist, dass es aufhört.» Lässt viel Raum, sich eigene Gedanken zu machen. Eine handfestere Lebensanleitung bietet Monty Pytons Film

«Der Sinn des Lebens»

- Seien Sie nett zu Ihren Nachbarn
- Lesen Sie ein Buch
- Gehen Sie spazieren
- Fördern Sie Harmonie und Frieden
- Vermeiden Sie fettiges Essen!

Mit Dank für die Teilnahme schließt der Präsident die 97. ordentliche Generalversammlung.

Schluss der Sitzung: ca. 20.00 Uhr

Anschliessend folgt ein sehr feines Abendessen.

Protokoll: Delphine Massaux
04. Mai 2025

Präsident: Daniel Trochsler
Vizepräsident: Martin Hersche

BERICHT DES VORSTANDES

1. ORGANISATION

1.1 VORSTAND

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

Die zu behandelnden Geschäfte im Gesamtvorstand wurden an 8 ordentlichen Sitzungen durchgeführt. Die Traktandenliste ist jeweils nach einem vorgegebenen Raster strukturiert: Neben dem Austausch von Informationen aus den Siedlungen werden Themen wie Mietwesen, Finanzen sowie laufende und geplante Projekte behandelt. Grössere Bauvorhaben werden zusätzlich von speziell gebildeten Projektteams begleitet. Diese sind in der Regel zusammengesetzt aus Präsident, Kassier, Siedlungsverantwortlichem und bei Bedarf externen Spezialisten.

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

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger. Mehr als 1200 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 178 Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern mit 10 000 Wohnungen in der Ostschweiz (SG, TG, AR, AI, GL, GR). Martin Hersche, unser Vizepräsident und Kassier, ist seit 2023 Vorstandsmitglied und Kassier des Regionalverbands.

Wertvoll sind nicht nur die vielfältigen Weiterbildungsangebote, sondern auch die Anlässe mit Betriebsbesichtigung und Erfahrungsaustausch – letztes Jahr fand die Generalversammlung des Regionalverbands beispielsweise bei der V-ZUG Kühltechnik AG in 8583 Sulgen statt. Die Teilnehmenden konnten die moderne Kühltischproduktion besichtigen.

GENERALVERSAMMLUNG DES REGIONALVERBANDS
bei der V-ZUG Kühltechnik AG in Sulgen

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



1.3 MITGLIEDSCHAFT BEI DER «GENOSSENSCHAFT DER GENOSSENSCHAFTEN OSTSCHWEIZ»

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

Seit der Gründung 2016 hat die GdG vier Mehrfamilienhäuser mit total 46 Wohnungen erworben. Das ist nicht gerade berauschend, aber die Häuser wurden damit der Spekulation entzogen und die Mieten bleiben bezahlbar. Die Suche nach weiteren Objekten und die Mittelbeschaffung gestalteten sich jedoch zunehmend schwierig. Die grossen Geldgeber bauen auch selber

und kaufen Bestandesliegenschaften. Die Generalversammlung der GdG hat daher im Jahr 2025 auf Empfehlung des Vorstands entschieden, die Liegenschaften an einen anderen gemeinnützigen Wohnbauträger zu übertragen und die Gesellschaft im Anschluss aufzulösen.

Die BAWO erhält ihre Anteilscheine im Wert von CHF 5 000.- zurück.

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 2024 ist die BDO AG, St. Gallen, gesetzliche Revisionsstelle.

Obwohl von Gesetzes wegen nicht vorgeschrieben, sehen die BAWO-Statuten zusätzlich eine interne Revisionsstelle vor. Sie fokussiert auf die Überwachung unserer internen Strukturen und Prozesse, nimmt an den Vorstandssitzungen mit beratender Stimme teil und arbeitet an wichtigen Projekten des Vorstands mit. Die beiden Revisoren seit 2004 respektive 2018, André Lindner, tätig als Director Production bei Leica Geosystems, sowie Christoph Rechsteiner, gelernter Hochbauzeichner und Partner bei Schraner Architekten Speicher, üben ihre Funktion mit breitem Wissen und Engagement aus.

1.5 VERWALTUNG

Seit dem Jahr 2020 ist Markus Goldiger verantwortlich für unsere Siedlung BAWO Ost. Er ist dabei nicht nur erster Ansprechpartner der Bewohnenden, sondern betreut auch die Häuserinfrastruktur und begleitet Renovationen und Wohnungswechsel. Im Jahr 2024 gab es für ihn einen Sondereinsatz in der Begleitung der Kompletterneuerung aller Badezimmer. Markus Goldiger nimmt seine Aufgaben mit Kompetenz und Freude wahr. Der Vorstand schlägt ihn an der GV zur Zuwahl in sein Gremium vor.

Im letzten Jahr folgte die restliche Umstellung weg von einem lokalen Server, hin zu

einer Cloud-Lösung bei einem Schweizer Anbieter. Infomaniak existiert seit über 30 Jahren, beschäftigt rund 200 Mitarbeitende und hat seinen Hauptsitz in Les Acacias bei Genf.

Die Zusammenarbeit funktioniert ausgezeichnet. Vielen Dank allen Personen, die sich in der BAWO engagier(t)en!

1.6 MITGLIEDER

In der Zeit vom 01.01.25 bis 31.12.25 mussten wir vom Hinschied folgender Genossenschafts-Mitglieder Kenntnis nehmen:

- Enz Roland, Sömmerli 2
- Frei Hans, Sömmerli 1
- Montagner Maria, Rappenstein
- Nitschke Trudy, Fuchsenhalde

Per 31.12.25 waren 430 (Ende 2024: 440) Personen Mitglied unserer Genossenschaft. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme um 10 Personen (2024: -28). Hauptgrund für den Rückgang von 38 über die letzten zwei Jahre waren die Wegzüge zufolge anstehenden Abbruchs der Liegenschaften Bruggwald.

2. KOMMUNIKATION

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



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

Besuchen Sie unsere Website
[www.bawosg.ch!](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 45 Wohnungswechsel (Vorjahr: 67). Dies entspricht einer Quote von 10 % (2024: 15 %). 20 der 45 Wohnungswechsel betrafen nochmals Kündigungen im Zusammenhang mit dem Abbruch und Neubau der Mehrfamilienhäuser in unserer Siedlung Bruggwald.

3.2 BAUWESEN

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

Die BAWO legt Wert darauf, bei Mieterwechseln jeweils die erforderlichen Renovierungen vorzunehmen, um die Wohnung in einem guten Zustand der neuen Mieterschaft übergeben zu können. Daneben erfolgen immer wieder grössere Anpas-

FERNWÄRMEZENTRALE

Unsere neue Fernwärmezentrale für die 60 Wohnungen an der Rappensteinstrasse 34-50.



sungen der Liegenschaften an aktuelle Wohnbedürfnisse. Grundlage dafür bilden strategische Liegenschaftsanalysen, Sanierungs- und Renovationskonzepte sowie Finanzbudgets.

3.2.1 ABGESCHLOSSENE PROJEKTE

3.2.1.1 RAPPENSTEIN - FERNWÄRME

Wir haben mit den St.Galler Stadtwerken bereits vor einigen Jahren einen Vertrag abgeschlossen, welcher die beiden Öl-Zentralheizungen in das Eigentum der Stadtwerke übergibt und uns den Anschluss an das Fernwärmenetz erlaubt. 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. Sowohl Rappenstein 2 (Hausnummern 34-50) als auch Rappenstein 1 (Hausnummern 41-49) konnten früher als erwartet und rechtzeitig vor Beginn der Heizperiode 2025/2026 umgestellt werden.

In der ganzen BAWO existieren damit nur noch drei Siedlungen, die mit fossilen Ener-

HAUSANSCHLÜSSE

Zuerst mussten die St. Galler Stadtwerke die Hausanschlüsse für den Fernwärmebezug erstellen.



gieträgern versorgt werden: Gallusstrasse 8 in der Altstadt, welche in der zweiten Hälfte des nächsten Jahrzehnts mit einem Fernwärmenetz erschlossen werden soll. Birnbäumen, in welchen Wohnungen kein Radiatorsystem existiert (Baujahr der Gebäude 1947/48). Und Hinterberg, wo jedoch keine reine Gasheizung, sondern ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zusammen mit den St.Galler Stadtwerken betrieben wird. Diese Technik funktioniert folgendermassen:

1. Antrieb: Ein mit Erdgas betriebener Verbrennungsmotor treibt einen Generator an.
2. Stromerzeugung: Der Generator erzeugt elektrischen Strom, der im Gebäude selbst verbraucht oder gegen eine Vergütung in das Netz der St.Galler Stadtwerke eingespeist wird.
3. Wärmenutzung: Die beim Betrieb des Motors entstehende Abwärme (aus Kühlwasser und Abgasen) wird über Wärmetauscher ausgekoppelt. Diese

Energie beheizt das Gebäude und sorgt für Warmwasser.

4. Speicherung: Ein Pufferspeicher (Wärmespeicher) erlaubt es, die Wärme zwischenzulagern, falls gerade mehr Strom als Wärme benötigt wird.
5. An sehr kalten Wintertagen reicht die Abwärme des Motors oft nicht aus. Daher existiert ein Zusatzkessel (Spitzenlastkessel, ebenfalls gasbetrieben), der bei Bedarf zuschaltet.



3.2.2 LAUFENDE PROJEKTE

3.2.2.1 NEUBAUPROJEKT ARRIVÉE HORN

An privilegierter Lage am Bodensee in Horn entstehen bis ins Jahr 2028 auf 32'462 m² rund 230 Eigentums- und Mietwohnungen. Die Carlos Martinez Architekten und die Parbat Landschaftsarchitekten überzeugten die Fachjury mit einem durchdachten Konzept.

Von den 9 geplanten Mehrfamilienhäusern werden deren 3 über Mietwohnungen verfügen. Die BAWO hat die Möglichkeit erhalten, das Haus «G» (Seestrasse 100b, 9326 Horn) mit zugehörigem Land (2 460 m²) und Tiefgaragenanteil zu erwerben.

Auf schriftlichem Weg haben unsere GenossenschafterInnen im März 2024 dem dazu

NEUBAUPROJEKT ARRIVÉE HORN



erforderlichen Baukredit von CHF 17,75 Mio. (mit einer Genauigkeit von +/- 10 %) zugestimmt. Am 14. März 2025 konnte der Vorstand auf dem Grundbuchamt Arbon den Kaufvertrag für die Parzelle Nr. 735 mit 2 460 m² Land sowie den Totalunternehmer-Vertrag mit Mettler Entwickler AG, St. Gallen, zur schlüsselfertigen Erstellung der Überbauung unterzeichnen. Die Gesamtkosten belaufen sich wie beantragt auf CHF 17,75 Mio. – Mehr-/Minderkosten können sich durch Änderungen der Bestellung oder des Mehrwertsteuersatzes ergeben.

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

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

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

Aktuell präsentiert sich das weitere Terminprogramm wie folgt:

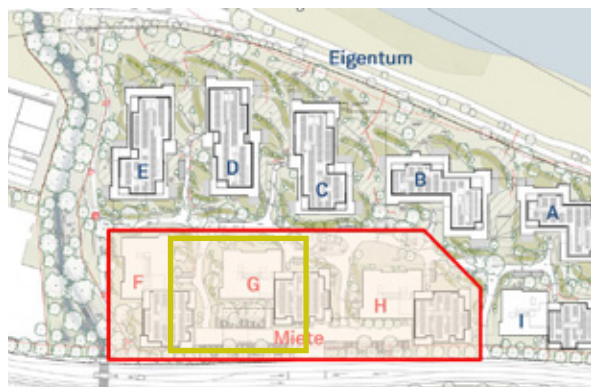
- BAUBEGINN
25.09.2024
- UNTERZEICHNUNG TU-VERTRAG
14.03.2025
- UNTERZEICHNUNG KAUFVERTRAG PARZELLE NR. 735 (2460 M² BAULAND)
14.03.2025
- BEGINN DER AUSBAUARBEITEN
01.11.2026
- BEZUG (GESTAFFELT)
01.11.2027

Der Fortschritt der Bauarbeiten verläuft bisher sehr erfreulich: Am 27. Februar 2026 konnte mit dem Betonieren der obersten Decke der Rohbau fertig gestellt werden.

Definitive Mietzinskalkulation und Vermarktung werden zwar erst im zweiten Semester 2026 erfolgen. Die Verwaltung darf jedoch bereits jetzt immer wieder Namen auf die Interessentenliste für eine Wohnung entgegen nehmen. Gerne stehen wir Ihnen für diesbezügliche Auskünfte zur Verfügung.



ARIVÉE HORN



BRUGGWALD
Neubauten Innenansicht

BRUGGWALD
Neubauten Aussenansicht



3.2.2.2 BRUGGWALD – ERSATZNEUBAUTEN

An der Generalversammlung vom 3. Mai 2024 haben die Teilnehmenden dem Antrag um Gewährung eines Baukredits über CHF 24 Mio. mit 129 Ja, einer Gegenstimme und drei Enthaltungen zugestimmt.

Die Mehrfamilienhäuser Bruggwald 18/18a/18b und 20a/20b, erbaut in den Jahren 1955-56, verfügen über eine schlechte Bausubstanz (hohe Schalldurchlässigkeit, dünne Tragwände), demodierte Wohnungsgrundrisse und eine veraltete Infrastruktur. Sie sollen durch Neubauten ersetzt werden. Ferner gibt es aktuell für 46 Wohnungen lediglich 9 Aussenparkplätze. Mit dem Ersatzneubau lässt sich eine grosszügige Tiefgarage mit 53 Autoeinstellplätzen sowie Raum für Velos und Motorfahräder realisieren.

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 wurde im Jahr 2007 saniert und soll weiter erhalten bleiben.

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

VORSTELLUNG BAUPROJEKT

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

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

Die Loggien sind ein wichtiges Gestaltungselement der Wohnungen. Sie unterstreichen das Innenleben zum Hof. Die mit Bäumen und Stauden gefasste Gemeinschaftsfläche ist das Herzstück der Überbauung. Sie soll zum Verweilen einladen und spontane Begegnungen ermöglichen.

Die Wohnungen sind gekonnt orchestriert und profitieren mehrheitlich vom Hof und von der Aussicht Richtung Alpstein. Die Raumproportionen sind stimmig und werden mit geschickt platzierten Loggien, die über die Fassadenflucht herausragen, räumlich erweitert. Alle Wohnungen sind zwei- oder dreiseitig orientiert.

Die Neubauten werden in Hybridbauweise materialisiert: Decken, Treppenhäuser und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton und

einer nichttragenden Aussenwand mit hinterlüfteten Holzelementen.

WOHNUNGSSPIEGEL UND MIETZINSKALKULATION

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

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

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

BRUGGWALD
Aussenansicht Altbauten.



BRUGGWALD
Situation Gebiet.



BRUGGWALD
Situation Areal mit Neubauten.



Was bisher geschah und noch geschehen wird

- MAI BIS OKTOBER 2024
Erarbeitung Bauprojekt
- OKTOBER 2024
Versand Wohnungskündigungen per 3
1. Mai 2025
- 19.11.2024
Eingabe Baugesuch
- 14.03.2025
Bewilligung des Baugesuchs in der
städtischen Baubewilligungskommission
- BIS MAI 2025
Submissionsverfahren Totalunternehmer-Vertrag und Vergabe an Baukla
Generalunternehmung AG, St. Gallen
- SEPTEMBER 2025
Baubeginn mit
 - Abbruch MFH Bruggwald 18/18a/18b
und 20a/20b
 - Komplettsanierung MFH Bruggwald 22
 - Erstellung Neubauten mit total 46
Wohnungen und 53 Tiefgaragenplätzen
- SOMMER 2027
Fertigstellung und Bezug

3.2.2.3 BAWO OST – ERSATZNEUBAU LUKASSTRASSE 52-54

Nach Prüfung unseres Baugesuchs und zwischenzeitlicher Änderung der Gesetzeslage mussten weitere Anpassungen und Abklärungen vorgenommen werden. Seit dem 1. November 2024 gilt in der Stadt St. Gallen beispielsweise ein ausgeweitetes Baumschutzgebiet, das das gesamte



Baugebiet umfasst. Für Bäume mit einem Stammumfang von über 80 cm (gemessen in 1 m Höhe) ist eine Fällgenehmigung beim Amt für Baubewilligung erforderlich. Diese liegt zwischenzeitlich vor. Nun geht es nochmals um die Abstimmung der koordinierten Auflage des Überbauungsprojekts zusammen mit dem Sondernutzungsplan der Stadt St. Gallen für ihr für die Zukunft geplanten Microtunnelings.

- WAS: Mehrfamilienhaus (Kubatur SIA 116: 13 833 m³) mit
 - 18 alters- und behindertengerechten Wohnungen
 - (7 × 2-Zimmer-Whg. / 5 × 3-Zimmer-Whg. / 6 × 4-Zimmer-Whg.)
 - Mehrzweckraum
 - Gästezimmer
 - Cafeteria und Gewerberaum im EG
 - Tiefgarage mit ca. 48 ParkplätzenDagegen Abbruch MFH Lukasstrasse 52–54 aus dem Jahr 1948 mit 4 Wohnungen (derzeit keine mehr bewohnt).
- WO: auf unserer Parzelle-Nr. F2476, Lukas-/Harzbüchelstrasse, St. Gallen
- KOSTENSCHÄTZUNG: CHF 9 173 500.– (seinerzeit noch inkl. 7,7 % MwSt.) für das Gebäude inkl. Tiefgarage (Genauigkeit +/-20 %)
- ARCHITEKTUR: Prim Architektur, Tigerbergstrasse 5, 9000 St. Gallen



Geschäftlerin / Bauherrschaft BAWO Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen	Architekt Rolf Prim
Situation BAWO Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen Rorschacherstrasse 150, 9000 St.Gallen	
BAUGESUCH NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS	
MASST. 1:500	prim architektur
PLANNR. 1	Tigerbergstrasse 5
2.1.2024	9000 St.Gallen
	071 222 82 82
LUKASSTRASSE / HARZBÜCHELSTRASSE	



Historische Karte 1915 mit Weiber

GESCHICHTE UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Im heutigen Planungsperimeter lag zwischen ca. 1900 und 1940 ein kleiner Stauweiher, der durch den Grüllibach gespiesen wurde. Die Vertiefung des heutigen Geländeverlaufs zeigt auch heute noch einen Teil der Lage und Ausdehnung dieses Weihers.

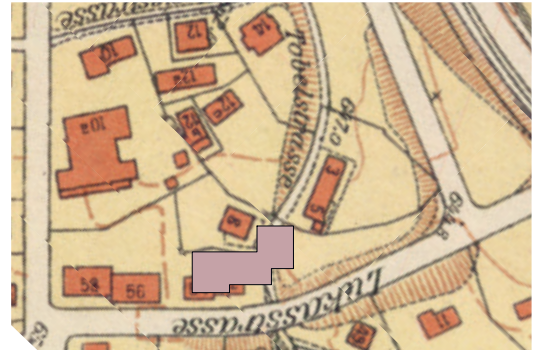
Mit der aufkommenden Bautätigkeit im Steinachtal und Neudorf verwandelte sich das ehemals ländlich geprägte Gebiet zu einem locker bebauten Wohn- und Gewerbegebiet. Für dessen Erschliessung entstanden ab 1915 verschiedene neue Strassenanlagen. Im Bereich des Grundstücks der BAWO sind insbesondere die Lukas- und Harzbüchelstrasse von Bedeutung.

Mit dem Neubau dieser Strassen in den 1920-er Jahren wurden zusätzliche beträchtliche Terrainveränderungen vorgenommen. Auf dem Plan von 1948 sind die Abgrabungen für die beiden Strassen von ca. 2 Meter gut erkennbar. Für den Bau der Stadtautobahn von 1987 wurden dann sowohl die Lukas- wie auch die Harzbüchelstrasse wiederum neu angelegt und um mehr als 3 m angehoben.

Auch im östlichen Teil des Grundstücks wurde das Terrain verändert. Dies im Zusammenhang mit der Bebauung entlang der Lukasstrasse.

Fazit: Die heutige topographische Situation auf dem Planungsperimeter entspricht in keiner Weise mehr dem ursprünglichen und natürlichen Terrain.

Abgrabungen und Aufschüttungen



Historische Karte 1948 mit den Abgrabungen für die Lukasstrasse / Harzbüchelstrasse

AUSGANGSLAGE

Die Bau- und Wohngensenschaft St.Gallen BAWO plant, auf dem nördlichen Teil der Parzelle ein Wohngebäude mit Alterswohnungen zu erstellen. Die beiden bestehenden zweigeschossigen Reihenhäuser aus dem Jahre 1948 werden abgebrochen. Bestehen bleiben die ebenfalls der BAWO gehörenden 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser Lukasstrasse 56/58; sie wurden in den Jahren 2014 und 2023 saniert und mit Loggias erweitert.

Verschiedene Projektvarianten mit Bezug zum Grüllibach führten 2020 in Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton zum jetzt vorliegenden Projekt und dem Sondernutzungsplan 'Umlegung Grüllibach'. Der Sondernutzungsplan zeigt die zukünftige Verlegung des Grüllibachs mittels Microtunneling.

Der Zeithorizont für diese Realisierung der neuen Bachführung beträgt mindestens 20 Jahre. Bis dahin bleibt der Grüllibach in seiner Einoldung und darf überbaut werden.

Geschäftlerin / Bauherrschaft
BAWO Bau- und Wohngensenschaft St.Gallen

Architekt ETH SIA BSA
Rolf Prim

Erläuterungen
BAWO Bau- und Wohngensenschaft St.Gallen
Rorschacherstrasse 150, 9000 St.Gallen

BAUGESUCH NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS

MASST. 1:200
PLAN-NR. 11
DATUM 2.1.2024

prim architektur
Tigerbergstrasse 5
9000 St.Gallen
071 222 82 82



Ansicht von Trottoir Lukasstrasse aus

**BERICHT
DES VORSTANDES**



Historische Karte 1989 mit neuer Stadtautobahn und Neanlage der Harzbüchelstrasse



STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Nebst ihrer verkehrlichen Bedeutung (Traversierung des Steinachtals, Verbindung Neudorf / Heiligkreuz) zeichnet die Lukasstrasse eine städtebauliche Nahtstelle nach: Hier treffen grossmassstäbliche und teilweise industrielle Bautypen auf nördlich anschliessende Wohnbaustrukturen. Gleichzeitig markiert die Lukasstrasse auch einen topographischen Übergang: Das zwischen Lindenstrasse und Harzbüchelstrasse mehr oder weniger eben verlaufende Gelände trifft auf den Hangfuss des Hügels Stephanshorn - Oberzil.

In der Siedlungsstruktur ist diese Nahtstelle jedoch kaum ablesbar: Entlang der Lukasstrasse reihen sich heute beidseitig grosse und kleine Bauvolumen, wie sie in der Nutzungszone W3 üblich sind. Der Zonenplan bildet mit der Zonengrenze WG3 / H18 (H18 = Gebäudehöhen bis 18m) den Status Quo der Siedlungsentwicklung ab, welcher sich im Verlaufe der Jahrzehnte ohne übergeordnete städtebauliche Optik in diesem Stadtteil etabliert hat.

Mit der grossräumig zusammenhängenden Grundstücksfläche der BAWO bietet sich die Gelegenheit, die diffuse städtebauliche Situation zu klären und die Bedeutung der Lukasstrasse im Stadtkörper augenscheinlich zu machen: Das Bauvolumen des Neubaus nimmt insbesondere mit seiner Attika-Verdichtung im Westteil Bezug zur grossmassstäblichen Industrie- und Gewerbebebauung zwischen Harzbüchel- und Lindenstrasse und schliesst diese Thematik an dieser Stelle ab.

In seiner Stellungnahme zu einer früheren Projektvariante forderte der Sachverständigenrat im September 2017 folgende städtebauliche Ausrichtung: Empfohlen wird eine Aufwertung der Strasse als Ganzes durch eine strassenbegleitende Bebauung, welche gegen Südosten einen hochwertigen und lärmabgewandten Freiraum zulässt. Dies entspricht einer nachhaltigen Entwicklung an diesem Ort.

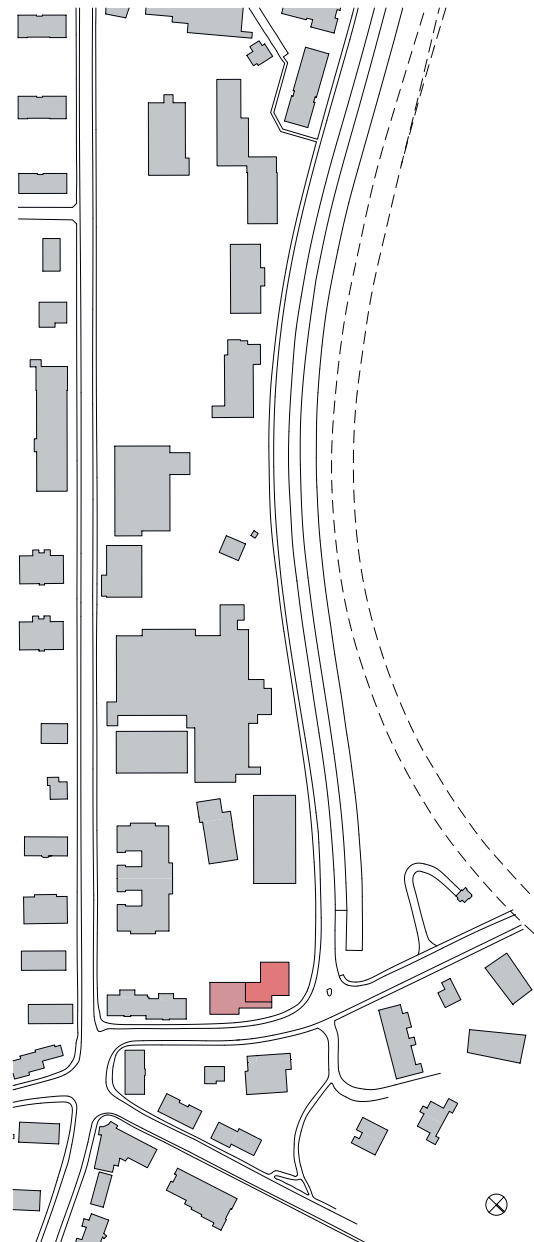
Das Projekt übernimmt in seiner Grundkonzeption die Empfehlung des Sachverständigenrates.

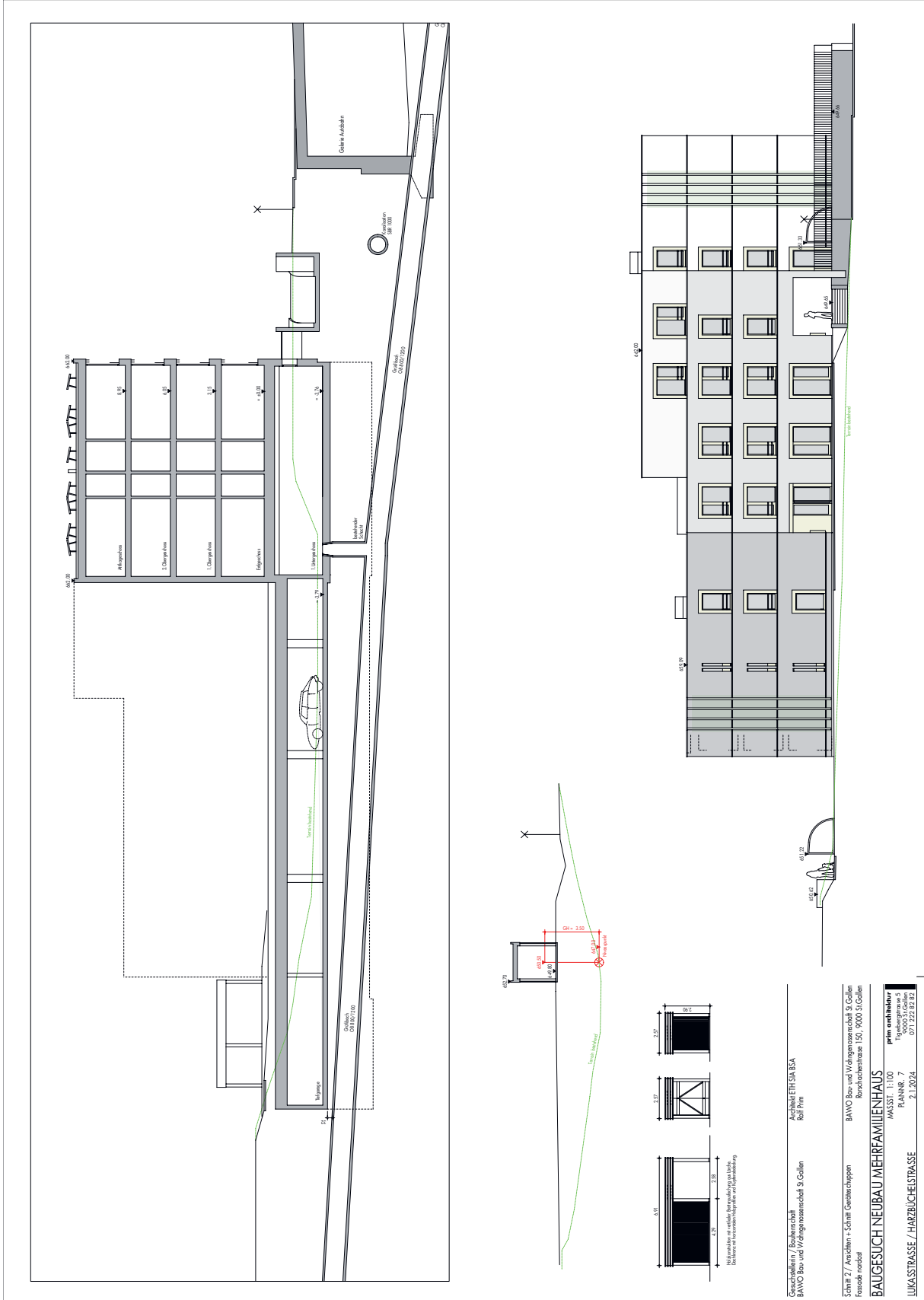
VOLUMETRIE / ANORDNUNG ATTIKA

Der Gebäudeschenkel entlang der Lukasstrasse übernimmt die 3-Geschossigkeit der beiden Nachbarbauten Lukasstrasse 56 und 58. Im Westteil wird mit der Konzentration der Attikafächen ein volumetrischer Akzent gesetzt. Er ist Ausdruck der besonderen Lage des Gebäudes: Es markiert einerseits den Anfang des Wohnquartiers im Neudorf nach der Überquerung des Steinachtals auf der Lukasstrasse. Andererseits setzt es einen Akzent an der Kreuzung der beiden wichtigen Strassen: Lukasstrasse als Verbindung zum Neudorf mit der Rorschcherstrasse und Harzbüchelstrasse als Verbindung zum Stadtzentrum. Im Weiteren verbindet sich das an der Harzbüchelstrasse gelegene 4-geschossige Bauvolumen mit den grossvolumigen Bauten der angrenzenden Industrie- und Gewerbezone.

HOCHPARTERRE

Mit dem leichten Hangefälle Richtung Harzbüchelstrasse zeigt sich der Neubau im Nordwest-Teil mit einem Hochparterre. Damit fügt er sich ins Strassenbild, in dem die Gebäude mehrheitlich auf einem Hochparterresockel stehen.





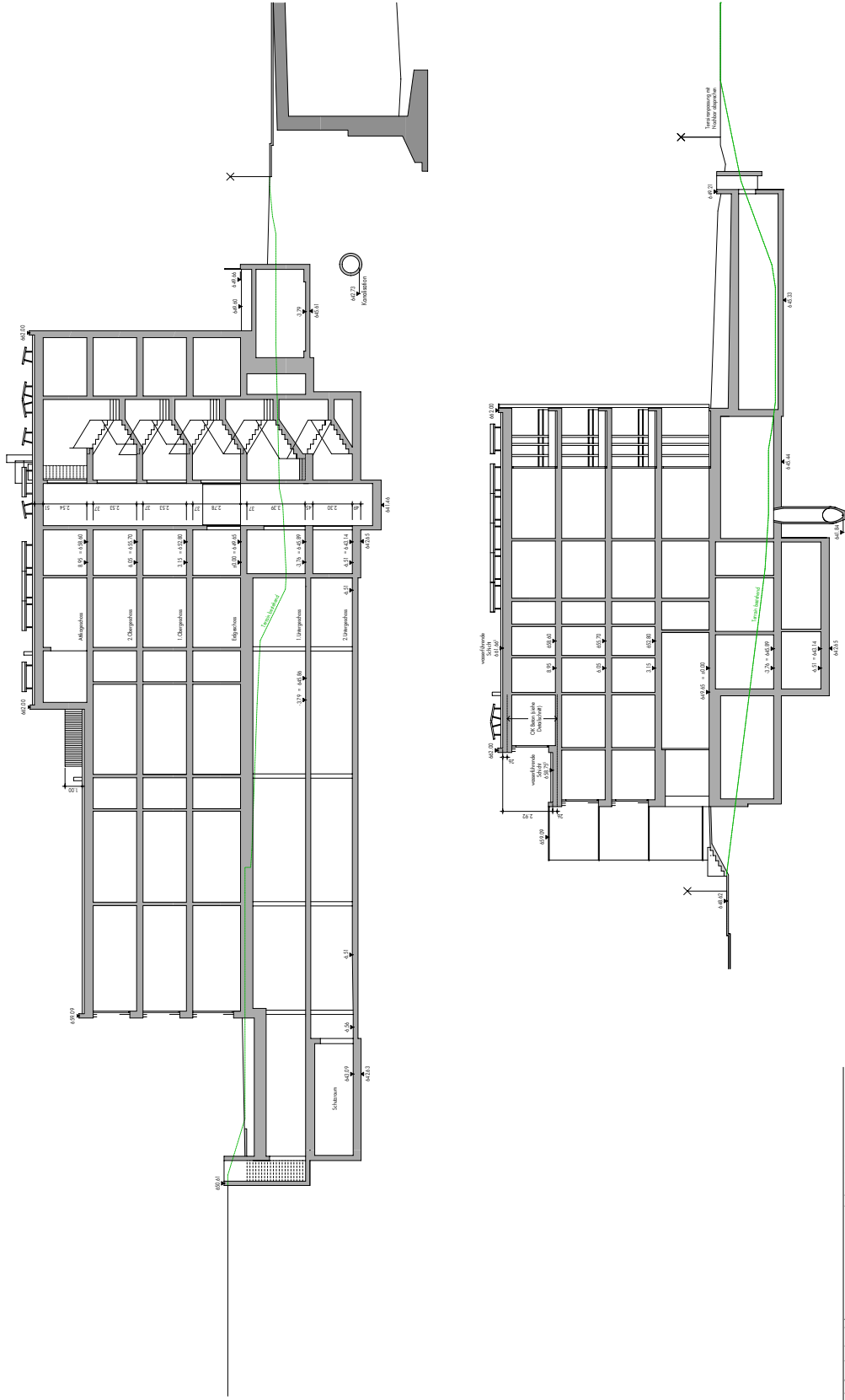
Geschäftsbüro / Bauherrnarchitekt
BAWO Bau und Wohngesellschaft St. Gallen
Bülhorn

Architekt/ETHSIA
Bülhorn

Schnitt 2 / Ansicht + Schnitt Gewächshaus
BAWO Bau und Wohngesellschaft St. Gallen
Brenschelstrasse 150, 9000 St. Gallen

MASSST. 1:100
PLANKR. 7
1000/3/1
0711.221.12.12

BAUGESUCH NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS
LUKASSTRASSE / HARBÜCHELSTRASSE
ZL 16204



Geoschleifweg / Baubereich
BAYO Bau und Holzwerkstoff Süßlingen
Architekt ETH SA BSA
Rolf Tini

Schnitt 1 + 3
BAYO Bau und Holzwerkstoff Süßlingen
Borscherstrasse 150, 9000 St. Gallen

BAUGESUCH NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS
MASSE 1:100
PLANNR. 9
1000 St. Gallen
DATUM 2.1.2024

prim architektur
071 222 88 82



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 Gröszen- und Ausstattungsbedürfnissen entsprechen
- Lösung des Parkierproblems in der Siedlung (bis jetzt 4 Parkplätze für 29 Wohnungen)

3.2.3 PROJEKTE IN PLANUNG/ABKLÄRUNG

3.2.3.1 BIRNBÄUMEN UND SÖMMERLI 1, REIHEN-EFH - PHOTOVOLTAIK?

Über die letzten fast 10 Jahre haben alle unsere Häuser mit grösseren Dachflächen eine Photovoltaik-Anlage erhalten. Die Bewohnenden können den eigenproduzierten Strom mit einem Rabatt von 20 % gegenüber dem öffentlichen Tarif beziehen.

Es bleiben Dachflächen wie diejenigen der Reihenhäuser Sömmerli 1 oder auch Birnbäumen, bei denen der Nutzen einer PV-Installation weniger klar positiv ist. Kleinere, verwinkelte, mit Dachfenstern und Rohren durchbrochene Flächen, Denkmalschutz und eine schlechtere Quote zwischen Anlage und Energiebezügern sind hier die Herausforderung. Abklärungen und Überlegungen sind im Jahr 2025 gestartet. Die städtischen Förderbeiträge für PV-Anlagen wurden auf 1. Januar 2025 um die Hälfte gekürzt. Wir haben daher rechtzeitig vorher zwei Baugesuche eingereicht, die bewilligt wurden. Aktuell laufen die Ausschreibungen für die Anlagen. Die Entscheide über die Realisierung erfolgen noch im Jahr 2026.

3.2.3.2 BATTERIESPEICHER

Die meisten unserer Mehrfamilienhäuser sind nun also mit Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach ausgerüstet und werden über das städtische Fernwärmenetz mit Energie für Warmwasser und Heizung versorgt.

Nächste Stufe könnte die Ausrüstung mit Batteriespeichern sein. Warum dies Sinn ergeben kann:

1. Steigerung des Eigenverbrauchs: Da die Heizung (Fernwärme) keinen Strom aus der PV-Anlage verbraucht (anders als beispielsweise eine Wärmepumpe), fliesst tagsüber oft viel ungenutzter Solarstrom ins Netz. Ein Speicher hält diesen Strom für die Abendstunden (Licht, Kochen, Geräte) im Haus.
2. Netzdienlichkeit & Tarife: Mit den neuen Einspeisetarifen der St. Galler Stadtwerke sgs w kann ein intelligenter Speicher helfen, Strom dann einzuspeisen, wenn Bedarf und Vergütung am höchsten sind. Generell sind die Einspeisevergütungen über die letzten Jahre stark gesunken.
3. Nutzung der Flexibilität: Wer die Steuerung seiner Anlagen (z.B. Photovoltaik) den sgs w überlässt, erhält ab 2026 eine Vergütung, die aus dem ökologischen Mehrwert (4,60 Rp./kWh) und der Nutzung der Flexibilität (2,00 Rp./kWh) besteht. Ziel: Ausgleich von wetterabhängigen Einspeisespitzen, Reduzierung von Ausgleichsenergiekosten und Vermeidung teurer Netzausbauten.

Was es abzuklären gilt:

1. Fehlende Sektorkopplung: Da die Wärme über das Fernwärmenetz kommt, fällt einer der grössten Stromverbraucher (die Wärmepumpe) weg. Ein Speicher wird im Sommer sehr schnell voll sein, während im Winter kaum Überschuss zum Speichern übrig bleibt.
2. Investitionskosten: Trotz sinkender Preise für Batteriespeicher könnte die Amortisationsdauer in einem MFH ohne grossen Sommer-Stromverbrauch (wie Klimaanlage oder viele E-Autos) immer noch zu lang sein.
3. Platzbedarf: In engen Kellern kann der Brandschutz und der Platz für grössere Batterieschränke eine Hürde sein.

Geschätzte Genossenschafterin, geschätzter Genossenschafter – im Namen meiner Vorstandskolleginnen und -kollegen danke ich Ihnen für Ihr Interesse an unserem Tun und Ihr Vertrauen in unser Tun!

St. Gallen, im März 2026 DT



DANIEL TROCHSLER
PRÄSIDENT DES VORSTANDES

TRAKTANDUM 8

VORSCHLAG ANPASSUNG DER BAWO-STATUTEN, GÜLTIG SEIT 5. MAI 2017

Die Statuten unserer Genossenschaft wurden letztmals am 5. Mai 2017 angepasst. Der Vorstand hat daher anlässlich einer seiner Sitzungen beschlossen, diese vom Rechtsdienst unseres Dachverbands «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» überprüfen zu lassen. Die empfohlenen Anpassungen finden Sie nachfolgend. Weiter möchte der Vorstand festlegen, dass

- die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe sowie aller Verwaltungskosten 7 % der Bruttomietzeinnahmen nicht überschreiten soll (bisher: Die gesamten Verwaltungskosten sollen 5 % der Bruttomietzeinnahmen nicht überschreiten.),
- die Mehrheit der Vorstandsmitglieder gleichzeitig Genossenschaftsmitglied sein muss (bisher: Maximal zwei der Vorstandsmitglieder dürfen Nicht-Genossenschaftsmitglied sein.).

Statuten	Text, bisher	Text, neu	Bemerkungen
Art. 4 Abs. 5		Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.	neuer Absatz, um Missbräuche im Zusammenhang mit der Untervermietung von Wohnungen zu verhindern
Art. 5 Abs. 3		Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.	neuer Absatz
Art. 11 Abs. 1 lit. a)	Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt. a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft	Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt. a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Reglementen , statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft	Präzisierung, damit die Genossenschaft über eine Sanktionsmassnahme bei Verletzung von Statuten oder Reglementen verfügt.
Art. 14, lit. d)		Die Mitglieder sind verpflichtet, d) der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. Dritten gemäss den für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen.	neuer Buchstabe im Zusammenhang mit dem Bezug des von der BAWO selbst produzierten Stroms.

Statuten	Text, bisher	Text, neu	Bemerkungen
Art. 20 Abs. 1	Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art 662a – 663b sowie 663h – 670 OR und die branchenüblichen Grundsätze.	Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften und die branchenüblichen Grundsätze.	Das Schweizerische Obligationenrecht wurde seit 2017 revidiert, weshalb die erwähnten Gesetzesartikel nicht mehr stimmen.
Art. 23	Titel Art. 23: Entschädigung der Organe Text Art. 23 Abs. 6: Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen. Die gesamten Verwaltungskosten sollen 5% der Bruttomietzinseinnahmen nicht überschreiten.	Titel Art. 23: Entschädigung der Organe und Verwaltungskosten Text Art. 23 Abs. 6: <i>Ausweis und Deckelung</i> Die Gesamtsumme der Entschädigungen ist in der Rechnung getrennt nach Organen auszuweisen. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe sowie aller Verwaltungskosten soll 7 % der Bruttomietzinseinnahmen nicht überschreiten.	Titel und Inhalt des Artikels haben bisher nicht übereinstimmend: Im Titel ist von «Entschädigung der Organe» die Rede, im Abs. 6 von «gesamten Verwaltungskosten». Neu soll die Summe von Verwaltungskosten und Organentschädigungen einen Wert von 7 % der Bruttomietzinseinnahmen nicht überschreiten. Dies ist weiterhin ein sehr tiefer Wert – auch im Vergleich zu anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern.
Art. 29 Abs. 1	Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Maximal zwei der Vorstandsmitglieder dürfen Nicht-Genossenschaftsmitglied sein. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.	Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Die Mehrheit der Vorstandsmitglieder müssen Genossenschaftsmitglied sein. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.	Für die Zukunft kann es sinnvoll sein, das Potential kompetenter Vorstandsmitglieder über den Genossenschaftskreis hinaus zu erweitern. Die Mehrheit der Vorstandsmitglieder muss jedoch weiterhin aus Genossenschafter/innen bestehen.

Statuten	Text, bisher	Text, neu	Bemerkungen
<p>Art. 32 Abs. 3</p>	<p>3. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.</p> <p>4. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, über Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Amtes gemacht haben, Verschwiegenheit zu wahren und darüber einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten keine Kenntnis zu geben.</p>	<p>3. Als gültige Vorstandsbeschlüsse gelten auch schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem erforderlichen Quorum, auch solche per E-Mail, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.</p> <p>4. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.</p> <p>5. Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, über Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Amtes gemacht haben, Verschwiegenheit zu wahren und darüber einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten keine Kenntnis zu geben.</p>	<p>Neuer, zusätzlicher Art. 32 Abs. 3 wegen der Möglichkeit des Vorstands, seine Beschlüsse auch schriftlich oder per E-Mail zu fassen.</p>
<p>Art. 33</p>		<p>3. Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist, b) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen, c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat, d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten. <p>Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfungsstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.</p> <p>3. Die interne Revisionsstelle besteht aus zwei fachkundigen natürlichen Personen aus den Reihen der GenossenschaftlerInnen. Die Unabhängigkeit muss gewährleistet sein.</p> <p>4. Die interne und externe Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.</p>	<p>Die Bestimmungen zur Revision müssen dem von der Wohnraumförderungsverordnung WFV (Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum) vorgesehenen Regelung und dem neuen Revisionsrecht angepasst werden. Hier neuer, zusätzlicher Artikel 3 zu den Bestimmungen zum Opting Out (Verzicht auf die Wahl einer Revisionsstelle).</p>

Statuten	Text, bisher	Text, neu	Bemerkungen
Art. 34	<p>1. Die externe Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>2. Die interne Revisionsstelle ist berechtigt an den Sitzungen des Vorstandes mit beratender Stimme teilzunehmen. Sie arbeitet im Auftrag der Generalversammlung an wichtigen Projekten mit.</p> <p>3. Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.</p> <p>4. Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.</p> <p>5. Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.</p> <p>6. Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.</p>	<p>1. Die externe Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>2. Wird stattdessen das Opting Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO).</p> <p>3. Die externe Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung.</p> <p>4. Der externen Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.</p> <p>5. Die externe Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.</p> <p>6. Die externe Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.</p> <p>7. Die interne Revisionsstelle ist berechtigt an den Sitzungen des Vorstandes mit beratender Stimme teilzunehmen. Sie arbeitet im Auftrag der Generalversammlung an wichtigen Projekten mit.</p>	<p>Die Bestimmungen zur Revision müssen dem von der Wohnraumförderungsverordnung WFV (Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum) vorgesehenen Regelung und dem neuen Revisionsrecht angepasst werden. Die Verpflichtung der Revisionsstelle, physisch an der GV anwesend zu sein, entfällt. Weiter folgt eine präzisere Unterscheidung zwischen externer und interner Revisionsstelle.</p>
Art. 39 Abs. 1	<p>Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.</p>	<p>Dieser Absatz muss aufgrund der vom Bundesamt für Wohnungswesen gewünschten Neuformulierung angepasst werden.</p>



GALLUSSTRASSE 8

SÖMMERLI 1

SÖMMERLI 2-3

HINTERBERG



BERICHT DES KASSIERS

FINANZIELLE BERICHTERSTATTUNG

Das Jahr 2025 war für die BAWO ein Jahr des Substanzgewinns und der strategischen Weichenstellung. Dies ist das Ergebnis der erfolgreichen Aufteilung der Werte in Gebäude- und Landwerte, was uns künftig steuerliche Vorteile bringen wird.

Die Zinssituation hat sich wie erwartet entwickelt. Die Senkung des Referenzzinssatzes per 1. Juli 2025 auf 1.25 % entlastet unsere Hypothekarzinsen. Die Mietzinseinnahmen sind leicht rückläufig, was primär auf die beschlossenen Mietzinsanpassungen und den Abbruch der Liegenschaften Bruggwald zurückzuführen ist.

Ein Schwerpunkt lag auf der Weiterführung unserer grossen Investitionsprojekte. Die Bauvorhaben in Horn «Arrivée» und der Neubau Bruggwald schreiten planmässig voran und haben zu einer entsprechenden Zunahme der Aktivierungen im Anlagevermögen geführt. Die Finanzierung dieser Projekte erforderte eine Erhöhung der Hypotheken um über 10 Mio CHF. Gleichzeitig konnten wir die liquiden Mittel durch die Auflösung von Festgeldern und neue Finanzierungen auf über 9 Mio CHF ausbauen, was uns eine hohe Flexibilität für die weiteren Bauphasen gibt.

**Mit einem
Reingewinn von
CHF 27 703.77
schliesst die
BAWO das Jahr
2025 erneut
positiv ab.**

BILANZ

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 12.5 Mio CHF auf neu 79.4 Mio CHF gewachsen. Dieser Anstieg spiegelt vor allem den Fortschritt unserer Bauprojekte wider. Im Anlagevermögen sind die Werte für die Projekte «Arrivée Horn» (neu 5.73 Mio CHF), «Bruggwald» (neu 3.23 Mio CHF) deutlich gestiegen. Der Buchwert der Liegenschaften (Gebäude und Land abzüglich Abschreibungen) beträgt neu 60.86 Mio CHF.

FUCHSENHALDE
DOMÄNEN



Auf der Aktivseite ist zudem eine massive Zunahme der flüssigen Mittel von 0.36 Mio CHF auf 9.08 Mio CHF zu verzeichnen. Dies resultiert aus der Auflösung von Festgeldern (7.5 Mio CHF) und dem Zufluss aus der Hypothekaraufnahme für die Projektfinanzierungen.

Auf der Passivseite haben die Hypotheken um 10.37 Mio CHF auf neu 38.96 Mio CHF zugenommen, um die Investitionen zu decken.

Der Erneuerungsfonds wurde durch die hohe Einlage von 2.45 Mio CHF (geplant im Budget) auf nun 6.0 Mio CHF gestärkt, während gleichzeitig 500 000 CHF für Sanierungen bezogen wurden.

Die Dachsanierung und der Einbau einer neuen Solaranlage in der Siedlung Domänen konnten dank einer Umplanung deutlich günstiger realisiert werden.

BAUABRECHNUNG DOMÄNEN (DACHSANIERUNG MIT EINBAU SOLARANLAGE)

Baukosten (CHF)	313 849.05
Bezug Erneuerungsfonds	500 000.00
Zu Lasten Rechnung 2024	-186 150.95
Projektentschädigung	1 350.00

Das Eigenkapital bleibt mit 1.58 Mio CHF stabil, der Gewinnvortrag erhöht sich auf neu 112 581.44 CHF.

ERFOLGSRECHNUNG

Der Betriebsertrag beläuft sich auf 5.39 Mio CHF. Die Mietzinseinnahmen sind mit 5.06 Mio CHF leicht tiefer als im Vorjahr (5.22 Mio CHF). Dies ist eine Folge der Mietzinsreduktionen sowie höherer Leerstände.

Erfreulich ist die Entwicklung bei den übrigen Erträgen, insbesondere aus der Solarstromproduktion, die mit 120 106 CHF einen neuen Höchststand erreichen.

Auf der Aufwandsseite liegen die Kapitalzinsen mit 725 025 CHF unter dem Vorjahreswert von 773 011 CHF, was die positive Wirkung der Zinssenkungen im zweiten Halbjahr zeigt. Die Steuern und Beiträge sind mit 199 191 CHF höher als im Vorjahr, was unter anderem auf die Finanzierungsgebühren, bez. die Errichtung neuer Registerschuldbriefe zurückzuführen ist.

Der Unterhaltsaufwand (inkl. Mieterwechsel) beträgt total 4.3 Mio CHF, wovon 2.45 Mio CHF für den Ausbau der Solaranlagen mit Stromspeichern zurückgestellt wurde. Der neutrale Aufwand ist durch die Leerung der Wohnungen Bruggwald und den daraus folgenden Leerständen mit 62 693 CHF höher als im Vorjahr. Insgesamt resultiert aus der Erfolgsrechnung ein Jahresgewinn von CHF 27 703.77.

Der Vorstand beantragt, diesen Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

KENNZAHLEN

Der Hypothekarbestand inklusive der Darlehen der Genossenschafter beträgt neu 70.59 Mio CHF. Die Belastung in Prozent der amtlichen Schätzung ist von 58.8 % auf 70.2% gestiegen. Dieser Anstieg ist gewollt und resultiert aus der Finanzierung der zukunftsweisenden Neubauprojekte bei nach wie vor attraktiven Zinskonditionen.

Die liquiden Mittel sind mit über 9 Mio CHF ausserordentlich hoch und sichern die Handlungsfähigkeit für die anstehenden Investitionsschritte bis Mitte 2026 ab.

NEBENKOSTEN

Die Nebenkostenabrechnung für 2025 konnte termingerecht erstellt werden. Die eigene Stromproduktion vergünstigt bei vielen Genossenschaftern die Nebenkosten. Im vergangenen Jahr wurden die restlichen Liegenschaften an das Fernwärmenetz der Stadt St. Gallen angeschlossen. Die Liegenschaft Gallusstrasse 8 ist die einzige Liegenschaft, die noch mit Gas beheizt wird.

Der Vorstand möchte die Eigenproduktion von Strom besser nützen und plant umfangreiche Investitionen in Stromspeicher

BIRNBÄUMEN



RAPPENSTEIN



bei den jeweiligen Liegenschaften. Die dafür nötigen Mittel wurden mit einer Äufnung in die Erneuerungsreserven bereitgestellt.

BUDGET 2026

Für das kommende Jahr rechnen wir mit einem ausgeglichenen Budget. Die Mietzeins-einnahmen werden mit 4.925 Mio CHF budgetiert. Auf der Aufwandsseite planen wir mit Kapitalzinsen von 920 000 CHF und einem Unterhaltsbudget von 2 Mio CHF. Eine weitere Einlage in den Erneuerungsfonds von 1 Mio CHF ist vorgesehen. Das Budget sieht eine ausgeglichene Rechnung vor.

GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFT- TERINNEN, GESCHÄTZTE GENOS- SENSCHAFTER

Das Jahr 2025 war geprägt von grossen Investitionen in die Zukunft unserer Siedlungen und einer soliden finanziellen Entwicklung. Ich danke dem gesamten Vorstand und den Siedlungsverantwortlichen für ihren unermüdlichen Einsatz vor Ort

und der Verwaltung für die professionelle Umsetzung.

Ein spezieller Dank gilt Ihnen als GenossenschafterInnen, für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen und Ihre Treue zur BAWO. Gemeinsam tragen wir die Genossenschaft auch in wirtschaftlich und gesellschaftlich bewegten Zeiten sicher vorwärts.

MARTIN HERSCHE
KASSIER

BILANZ

AKTIVEN

	2025 in CHF	2024 in CHF
Flüssige Mittel	9 076 615.84	362 061.87
Wertschriften/Festgelder	0.00	7 500 000.00
Forderungen	37 776.55	73 061.41
Aktive Rechnungsabgrenzung	5 075.90	6 766.20
Umlaufvermögen	9 119 468.29	7 941 889.48
Wertschriften	6 000.00	11 000.00
Baukonto Domänen	0.00	55 525.45
Projekt St. Gallen	15 276.60	15 276.60
Arrivée Horn	5 729 892.10	300 000.00
Projekt Lukasstrasse	440 809.70	388 409.30
Projekt Bruggwald	3 229 575.70	1 539 769.50
Gebäudewerte (Splitt 2024)	18 558 350.00	18 558 350.00
– Abschreibungen	-8 393 440.00	-8 186 030.00
Landwerte (Splitt 2024)	50 698 000.00	46 268 000.00
Mobilien	1.00	1.00
Anlagevermögen	70 284 465.10	58 950 301.85
Bilanzsumme	79 403 933.39	66 892 191.33

PASSIVEN

	2025 in CHF	2024 in CHF
Verrechnungskonto Heizung	29 099.78	9 915.93
Mieterverrechnungskonto	426 900.42	421 715.05
Übrige Kreditoren	709 238.85	542 499.03
Kreditoren	1 165 239.05	974 130.01
Darlehen Genossenschafter	3 128 000.00	3 113 000.00
fällige Hypotheken Folgejahr	1 000 000.00	2 900 000.00
Hypotheken Lz über 1 Jahr	37 960 000.00	25 690 000.00
Hypotheken	38 960 000.00	28 590 000.00
EGW Anleihe (Lz über 5 J)	28 500 000.00	28 500 000.00
Erneuerungsfonds	6 000 000.00	4 050 000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	66 097.35	65 772.35
Fremdkapital	77 819 336.40	65 292 902.36
Anteilscheinkapital	1 081 800.00	1 124 195.75
Gesetzliche Reserven	290 000.00	290 000.00
Übrige Reserven	100 215.55	100 215.55
Gewinnvortrag	84 877.67	75 340.30
Gewinn Geschäftsjahr	27 703.77	9 537.37
Eigenkapital	1 584 596.99	1 599 288.97
Bilanzsumme	79 403 933.39	66 892 191.33

ERFOLGSRECHNUNG

AUFWAND

	Budget 2025 in CHF	Abw.	2025 in CHF	2024 in CHF
Hypothekarzinsen			460 889.20	597 162.70
Darlehenszinsen			43 635.95	46 997.35
Anleihezinsen			220 500.00	128 851.40
Kapitalzinsen	865 000.00	-16.2%	725 025.15	773 011.45
Steuern und Beiträge	85 000.00	134.3%	199 190.85	130 351.65
Versicherungsprämien	70 000.00	0.8%	70 530.19	67 267.55
Mieterwechsel			462 526.92	277 309.05
Unterhalt			751 649.26	3 143 441.77
Sanierungen/Vorprojekte			172 141.95	971 888.70
Einlage/-Bezug Erneuerungsfonds			2 450 000.00	-450 000.00
Unterhalt und Reparaturen	3 693 000.00	3.9%	3 836 318.13	3 942 639.52
Abgaben und Gebühren	149 000.00	-23.6%	113 841.59	140 719.35
Personalaufwand Verwaltung			83 960.75	90 963.60
Entschädigung Vorstand			90 611.65	95 911.60
Entschädigung Projekte*			1 350.00	38 162.00
Entschädigung Kontrollstelle			7 661.80	7 537.55
Sozialleistungen			20 382.15	18 063.60
Sachaufwand			111 868.47	104 482.65
Verwaltungsaufwand	321 000.00	-1.6%	315 834.82	355 121.00
Neutraler/ausserord. Aufwand	25 000.00		62 693.46	23 027.78
Abschreibungen	215 000.00	-3.5%	207 410.00	213 030.00
Aktivierung Sanierungskosten	0.00		0.00	0.00
Total Aufwand	5 423 000.00	2.0%	5 530 844.19	5 645 168.30
Gewinn			27 703.77	9 537.37
Total			5 558 547.96	5 654 705.67

* projektbezogen

ERTRAG

	Budget 2025 in CHF	Abw.	2025 in CHF	2024 in CHF
Mietzinseinnahmen	5 070 000.00	-0.1%	5 063 348.60	5 222 358.60
NK-Pauschalen	201 000.00	-7.7%	185 434.85	197 160.95
Beiträge	22 000.00	-8.2%	20 204.15	21 721.10
Übrige Erträge (Strom)	110 000.00	9.2%	120 106.35	100 424.85
Neutraler Ertrag	20 000.00		4 262.56	13 508.92
Ausserord. Ertrag			165 191.45	99 531.25
Total Ertrag	5 423 000.00	2.5%	5 558 547.96	5 654 705.67
Gewinnermittlung				
Ertrag			5 558 547.96	5 654 705.67
Aufwand			-5 530 844.19	-5 645 168.30
Reingewinn			27 703.77	9 537.37
Antrag des Vorstandes zur Gewinnverteilung				
Gewinnverteilung				
Reingewinn			27 703.77	9 537.37
Gewinnvortrag			84 877.67	75 340.30
Zuweisung gesetzl. Reserven			0.00	0.00
Gewinnvortrag neu			112 581.44	84 877.67

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

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.

ANGABEN ZU POSITION DER BILANZ GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Die Rückzahlung der Anteilscheine an ausgeschiedene Mitglieder oder deren

Rechtsnachfolger erfolgt höchstens zum Nominalwert. Sie erfolgt in der Regel spätestens ein Jahr nach dem Ausscheiden.

BAURECHTSVERTRÄGE

keine

ÄNDERUNG IN DER DARSTELLUNG

Die Landwerte werden neu separat ausgewiesen.

		2025	2024
Anzahl Vollzeitstellen		< 10	< 10
		in CHF	in CHF
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven	Bilanzwert der Immobilien und Bauland	60 862 910.00	56 640 320.00
	Beanspruchung	67 460 000.00	57 090 000.00
	Die Pfandbestellungen werden jeweils auf dem vollen Betrag (Anschaffungskosten) vorgenommen.		
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtung		-	613.40
Ausserordentlicher Aufwand	Debitorenverluste, Bezug Wasserreserve, Ausbuchung Projektkosten (Projektwettbewerb)	43 634.05	29 655.55
Ausserordentlicher Ertrag	Förderbeiträge Solaranlagen Reservenbildung, Wasserabrechnung, übrige ausserord. Erträge	208 825.50	129 186.80

		2025	2024
		in CHF	in CHF
Wasserrechnung	Von Mietern bezahlte Wasserpauschalen 2025	130 183.35	137 040.15
	Wassereinkauf bei SGSW 2025	-68 235.50	-85 672.20
	Abwassergebühren Stadt 2025	-18 313.80	-33 565.40
	Saldo 2025 (Reserveneinlage)	43 634.05	17 802.55
	Reservebestand Vorjahr	220 164.28	202 361.73
	Reservebestand per 31.12.2025	263 798.33	220 164.28
Abschreibungskonto	Kumulierte Abschreibungen auf den Gebäuden		
	Bestand Vorjahr	8 186 030.00	7 983 400.00
	Abschreibungen 2025	207 410.00	213 030.00
	Bestand am 31.12.2025	8 393 440.00	8 196 430.00
Erneuerungsfonds	Bestand Vorjahr	4 050 000.00	4 500 000.00
	Bezug 2025	-500 000.00	-450 000.00
	Einlage 2025	2 450 000.00	0.00
	Bestand am 31.12.2025	6 000 000.00	4 050 000.00
Subventionen*	Bestand Vorjahr	190 325.98	190 325.98
	Rückzahlungen 2025	0.00	0.00
	Bestand am 31.12.2025	190 325.98	190 325.98
Gesetzliche Reserve	Bestand Vorjahr	290 000.00	290 000.00
	Zuweisung 2025	0.00	0.00
	Bestand am 31.12.2025	290 000.00	290 000.00
übrige Reserve	Bestand Vorjahr	100 215.55	100 215.55
	Zuweisung 2025	0.00	0.00
	Bestand am 31.12.2025	100 215.55	100 215.55

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

REVISION

Die Revision wurde durch die Firma BDO St. Gallen vorgenommen.

BERICHTE DER KONTROLLSTELLEN



Tel. +41 71 228 62 00
www.bdo.ch
stgallen@bdo.ch

BDO AG
Vadianstrasse 59
9001 St. Gallen

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang - Seite 46 bis 51) der Bau- und Wohngenossenschaft St. Gallen BAWO für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese 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 dieser Revision.

Bei unserer Revision gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung der Antrag des Vorstandes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

St. Gallen, 26. März 2026

BDO AG

Gianmarco Zanolari

Zugelassener Revisionsexperte

Philippe Mattle

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag des Vorstandes im Sinne von Art. 729a Abs. 1 Ziff. 2 OR

GV-BERICHT 2025 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 17.02.2026 mit den Vorstandsverantwortlichen, Präsident Daniel Trochsler und Kassier Martin Hersche getroffen.

Aus aktuellem Anlass widmen wir uns dem Thema «Prozess für die Beschaffung eines Finanzierungskredits für die Ersatzneubauten der Siedlung Bruggwald» unter Berücksichtigung eines möglichen Interessenkonfliktes des Kassiers der bei einer mitofferierenden Bank angestellt ist.

Grundsätzlich ist dieser Punkt in unseren Statuten unter Artikel 29 Absatz 2 geregelt:

«Alle Mitglieder des Vorstandes sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristische Personen berühren»

Damit ein ordentlicher Ablauf gewährleistet wird, müssen gewisse Regeln eingehalten werden.

1. Offenlegungspflicht des Kassiers seiner Funktion bei der Bank dem Vorstand gegenüber (protokolliert)

- 2. Standardisierte Anfragen inklusive Pflichtenheft erstellen und gleichzeitig an alle anbietenden Banken senden. In diesem Fall drei Banken.**
- 3. Die Angebote müssen bis zu einem fixen Zeitpunkt an einen neutralen Empfänger gesendet werden. Die Angebote sollen gleichzeitig geöffnet und die Ergebnisse protokolliert werden.**
- 4. Der Kassier tritt bei sämtlichen Traktanden zur Finanzierung in den Ausstand**
- 5. Der Kassier darf fachliche Fragen beantworten. Die Bewertung und der finale Entscheid trifft der Vorstand ohne Kassier.**

Als Erkenntnis empfehlen wir bei der Handhabung von Interessenkonflikten eine festgelegte protokollierte Vorgehensweise:

ENTWURF PROTOKOLLTEXT: HANDHABUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN (FINANZIERUNGSPROJEKT)

TRAKTANDUM: EINHOLUNG VON FINANZIERUNGSOFFERTEN

- 1. Feststellung der Ausgangslage:** Der Vorstand beabsichtigt, Angebote für die Finanzierung von [Projektname/Zweck] einzuholen. Es wird festgestellt, dass das Vorstandsmitglied [Name des Kassiers] beruflich bei der [Name der Bank] tätig ist. Da diese Bank als potenzielle Partnerin infrage kommt, liegt ein potenzieller Interessenkonflikt vor.
- 2. Beschlossene Massnahmen zur Qualitätssicherung:** Um die volle Transparenz

und Gleichbehandlung aller Anbieter zu gewährleisten, beschliesst der Vorstand einstimmig folgende Vorgehensweise:

- **Federführung:** Die Einholung und Koordination der Angebote erfolgt nicht durch den Kassier, sondern durch [Name einer neutralen Person, z. B. Präsident/Aktuar].
- **Einreichungsmodus:** Alle Angebote (inkl. das der [Name der Bank des Kassiers]) sind bis zum [Datum] in verschlossener Form oder per E-Mail an [Neutrale E-Mail-Adresse] einzureichen.
- **Informationssperre:** [Name des Kassiers] erhält keine Einsicht in die Konkurrenzangebote, bis das Angebot seiner eigenen Arbeitgeberin final vorliegt.
- **Ausstandsregelung:** Bei der vergleichenden Beurteilung der Angebote sowie bei der finalen Beschlussfassung über die Vergabe wird [Name des Kassiers] in den Ausstand treten (den Raum verlassen).

- 3. Einverständnis:** [Name des Kassiers] erklärt sich mit dieser Regelung ausdrücklich einverstanden und bestätigt, dass keine internen Informationen unzulässig an seinen Arbeitgeber weitergegeben werden.

Fazit:

Das Bewusstsein für einen Interessenkonflikt ist im Fall Finanzierung Bruggwald beim Vorstand gegeben. Die oben angesprochenen fünf Sicherheitsmassnahmen werden von ihnen umgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2025 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, 03. März 2026



ANDRÉ
LINDNER

INTERNEN REVISOREN

CHRISTOPH
RECHSTEINER

ORGANE / FUNKTIONSTRÄGER

STAND ENDE 2025

(statutarische Amtsdauer 2023–2026)

VORSTAND	SIEDLUNGSVERANTWORTUNG	FUNKTION	SEIT
Trochsler Daniel	Birnbäumen	Präsident	2006
Hersche Martin		Kassier/ Vizepräsident	2002/2006
Antesevic Vesna	Sömmerli 2+3	Vorstand	2020
Berini Marianne	Bruggwald	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
Mehmetaj Fitore	Rappenstein	Vorstand	2023/2025
Stuber Philip		Vorstand	2023
EXTERNE REVISIONSSTELLE			
BDO AG, St. Gallen			2024
INTERNE REVISIONSSTELLE			
Lindner André			2004
Rechsteiner Christoph			2018
SIEDLUNGSVERANTWORTLICHE (OHNE VORSTANDSFUNKTION)			
Goldiger Markus	BAWO Ost		2020

BUDGET / MITTELFLUSS- RECHNUNG

BUDGET

		2026 in CHF
Aufwand	Kapitalzinsen	920 000
	Steuern und Beiträge	85 000
	Versicherungsprämien	73 000
	Unterhalt Reparaturen	2 000 000
	Sanierungen	500 000
	Abgaben und Gebühren	110 000
	Verwaltungsaufwand	320 000
	Abschreibungen	210 000
	Rückstellungen Erneuerungsfond	1 000 000
	Neutraler Aufwand	12 000
	Total	5 230 000
Ertrag	Mietzinseinnahmen	-4 925 000
	NK-Pauschalen	-203 000
	Beiträge	-22 000
	Übrige Erträge (Strom)	-70 000
	Neutraler Ertrag	-10 000
	Total	-5 230 000
Ausserord. Aufw./Ertr.	Bezug aus Erneuerungsfonds	0
	Ausserord. Aufw./Ertr.	0
Gewinn/Verlust		0

MITTELFLUSSRECHNUNG

		2025 in CHF
Mittelherkunft	Jahresgewinn	27 704
	Abschreibungen	207 410
	Einlage Erneuerungsfonds	2 450 000
	Mittelzufluss aus Geschäftstätigkeit	2 685 114
	Zunahme Hypotheken	10 370 000
	Zunahme Darlehen EGW	
	Zunahme Darlehen Genossenschafter	185 000
	Zunahme Anteilscheinkapital	60 644
	Mittelzufluss aus Finanzierungsbereich	10 615 644
	Total Mittelherkunft	13 300 758
Mittelverwendung	Wertschriften	5 000
	Liegenschaften (Aktivierungen, Kauf, Projekte)	-11 546 573
	Mittelverwendung im Investitionsbereich	-11 541 573
	Hypotheken, Rückzahlungen	0
	Abnahme Darlehen Genossenschafter	-170 000
	Bezug Erneuerungsfonds	-500 000
	Abnahme Anteilscheinkapital	-103 040
	Mittelverwendung im Finanzierungsbereich	-773 040
	Veränderung Nettoumlaufvermögen	986 145
	Veränderung Netto- umlaufvermögen	Flüssige Mittel/Wertschriften
Forderungen		-35 285
Vorräte		0
Aktive Rechnungsabgrenzung		-1 690
Veränderung Umlaufvermögen		1 177 579
Kreditoren		-191 109
Rückstellungen		
Passive Rechnungsabgrenzung		-325
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		-191 434
Veränderung Nettoumlaufvermögen		986 145

VERGLEICHSZAHLEN

ERFOLGSRECHNUNG

	2025 in CHF	2024 in CHF	2023 in CHF	2022 in CHF
Mietzinseinnahmen	5 063 349	5 222 358	4 979 658	4 876 103
Nebenkosten-Pauschalen	185 435	197 161	203 582	202 460
Solarertrag	120 106	100 424	100 019	67 029
Beiträge	20 204	21 721	22 172	22 872
Betriebsertrag	5 389 094	5 541 664	5 305 431	5 168 464
Finanzaufwand	-725 025	-773 011	-756 336	-565 721
Aktivzinsen/Wertschriftenerträge/ao Erträge	169 454	113 040	21 595	228 608
Finanzergebnis	-555 571	-659 971	-734 741	-337 113
Unterhalt aus Mieterwechsel	-462 527	-277 309	-313 023	-268 848
allgemeiner Unterhalt	-751 649	-3 143 442	-2 260 398	-840 393
Sanierungen/Vorprojekte	-172 141	-971 889	-201 616	195 871
Einlage/-Bezug (+) Erneuerungsfonds	-2 450 000	450 000	-1 000 000	-3 050 000
Abgaben und Gebühren	-113 842	-140 719	-153 923	-151 099
Steuern	-199 191	-130 351	-80 715	-81 902
Versicherungsprämien	-70 530	-67 267	-63 220	-59 966
Verwaltungsaufwand	-315 835	-355 121	-267 107	-313 294
Ordentliche Abschreibungen auf Gebäuden	-207 410	-213 030	-225 000	-232 000
Ausserordentliche Abschreibungen auf Gebäude				
Ausserordentlicher Aufwand	-62 694	-23 028	-5 517	-13 763
Betrieblicher Aufwand	-4 805 819	-4 872 156	-4 570 519	-4 815 394
Neutraler Aufwand	0	0	0	0
Betriebserfolg	27 704	9 537	171	15 957

BILANZ

	2025 in CHF	2024 in CHF	2023 in CHF	2022 in CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen	9 119 468	7 941 889	5 099 800	5 070 650
Anlagevermögen	78 677 905	67 136 332	64 964 858	63 861 696
	87 797 373	75 078 221	65 474 838	64 368 761
Passiven				
Fremdkapital (ohne Darlehen und Fonds)	40 191 336	29 629 902	33 215 682	33 264 576
Darlehen Genossenschafter	3 128 000	3 113 000	3 117 400	3 179 400
EGW Anleihe	28 500 000	28 500 000	15 000 000	15 000 000
Abschreibungskonto	8 393 440	8 186 030	7 983 400	7 758 400
Erneuerungsfonds	6 000 000	4 050 000	4 500 000	3 500 000
Eigenkapital	1 584 597	1 599 289	1 658 356	1 666 385
	87 797 373	75 078 221	65 474 838	64 368 761
Kennzahlen				
Verkehrswert (Amtl. Schätzung)	100 583 000	102 433 000	97 623 000	97 173 000
Gebäudewert (netto)	10 164 910	10 372 320		
Landwerte	50 698 000	46 268 000		
Buchwert der Liegenschaften (Bilanzwert (Gebäude und Land) abz. Abschreibungen)	60 862 910	56 640 320	55 283 350	54 858 350
Hypotheken und Anleihen	67 460 000	57 090 000	46 950 000	46 950 000
Darlehen Genossenschafter	3 128 000	3 113 000	3 117 400	3 179 400
Geschäftsumsatz Brutto (inkl. Nebenkosten)	6 154 313	6 460 110	6 093 064	6 017 541
Verwaltungsaufwand* (inkl. Sachaufwand)	315 835	355 121	267 107	279 517
Verwaltungsaufwand in % Bruttoumsatz	5.13%	5.50%	4.38%	4.65%
Hypothek. Belastung inkl. Darlehen Gen.	70 588 000	60 203 000	50 067 400	50 129 400
Belastung in % der amtlichen Schätzung	70.2%	58,8%	51,3%	51,6%
Buchwert in % der amtlichen Schätzung	60.5%	55,3%	56,6%	56,5%

* ab 2023 inkl. ausserordentlicher Projektaufwände

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 gut 400 Wohnungen, Doppel- und Reihen-Einfamilienhäuser sowie Gewerberäume zur BAWO.

In den Statuten ist der Grundsatz der Kostenmiete verankert. Zusammen

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

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





RAPPENSTEIN 1

9000 St. Gallen

Adresse Rappensteinstrasse 41, 43, 45, 47, 49
Baujahr 1963/64
Fläche 4805 m²
Energie Fernwärme / PV mit ZEV
Saniert 2019-2020

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

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

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

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

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

Ruhige Wohnungen
ohne Durchgangsverkehr,
grosse Balkone,
naturnahe Umgebung.



RAPPENSTEIN 2

9000 St. Gallen

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

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

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

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

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

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



SÖMMERLI 1

9000 St. Gallen

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

Baujahr 1944/45

Fläche 9809 m²

Energie Fernwärme

Saniert laufend

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



SÖMMERLI 3

9000 St. Gallen

Adresse Zwyszigstrasse 24

Baujahr 1971/72

Fläche 2704 m²

Energie Fernwärme

Saniert 2011 / 2019

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





SÖMMERLI 2

9000 St. Gallen

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

Energie Heizöl / Elektroheizungen

Saniert laufend

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

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



GALLUSSTRASSE 8

9000 St. Gallen

Adresse Gallusstrasse 8

Baujahr um 1300

Fläche 93 m²

Energie Erdgas

Saniert laufend

Gallusstrasse 8
 2 × 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



UNSERE
SIEDLUNGEN



DOMÄNEN
9008 St. Gallen

Adresse Domänenstrasse 5, 7
Baujahr 1949/50
Fläche 1590 m²
Energie Fernwärme / PV mit EVG
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
Fläche 5372 m²

**Sanierung MFH Bruggwald 22 und
Erstellung Ersatzneubauten bis Sommer 2027**

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



HINTERBERG

9014 St. Gallen

Adresse Hinterberg 25, 27, 29, 31, 67, 69
Baujahr 1960
Fläche 5494 m²
Energie BHKW / PV mit ZEV
Saniert 2021

Hinterberg 19
 1 Geschäftslokal

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

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

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

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

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

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



BAWO OST

9016 St. Gallen

Adresse Lukasstrasse 52, 54, 56, 58
 Lindenstrasse 153
 Kesselhaldenstrasse 3, 5, 7
Baujahr 1947/48
Fläche 5109 m²
Energie Fernwärme / PV mit EVG
Saniert 2013 / 2014/2024

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

UNSERE
SIEDLUNGEN



FUCHSENHALDE
9016 St. Gallen

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

Fuchsenstrasse 18

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

Fuchsenstrasse 20

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

Fuchsenstrasse 22

8 × 4-Zimmer-Wohnungen EG bis 3. OG

Fuchsenstrasse 24

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

Illtisstrasse 3

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

Illtisstrasse 5

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



FREIE WOHNUNGEN UNTER
bawosg.ch/freie-wohnungen

WOHNUNGEN

66

	Anz. Häuser	1,5-Zimmer-Whg	2-Zimmer-Whg	2,5-Zimmer-Whg	3-Zimmer-Whg	3,5-Zimmer-Whg	4-Zimmer-Whg	4,5-Zimmer-Whg	5-Zimmer-Whg	5,5-Zimmer-Whg	Total WHG	4-Zimmer-EFH	5-Zimmer-EFH	7,5-Zimmer-EFH	Total EFH	Garagen	Abstellplätze	Räume	Läden/Clubraum	Total Garagen/Räume
BAWO Ost																				
– Lukasstr.	4					15		1												
– Lindenstr.	1							4									5	1	1	
– Kesselhaldenstr.	3					8		2			30									7
Birnbäumen																				
– Birnbäumenstr.	15				1	23					24		3	3						0
Bruggwald																				
– Bruggwaldstr.	2	6	3	3	4						16									0
Domänen																				
– Domänenstr.	2	8			16	4					28					18	1			19
Fuchsenhalde																				
– Fuchsenstr.	4				18	10										13		1		
– Ittisstr.	2		6	6							40									14
Hinterberg																				
– Hinterberg	6		24		12	12					48					22	9	1	1	33
Rappenstein 1																				
– Rappensteinstr.	5			12	15	3					30					20	4	3		27
Rappenstein 2																				
– Rappensteinstr.	9	15	9	27	12	6					69					42	25	1		68
Sömmerli 1																				
– Lilienstr.	10			3	3							3	6				4	1		
– Rosenfeldweg	7			5	9	2					22		4	13		48	3	1		57
Sömmerli 2																				
– Zwyszigstr.	6		4	20	20						44					48	9	4		61
Sömmerli 3																				
– Zwyszigstr.	1	18	1	11	9						39							2		2
Gallus																				
– Gallusstr. 8	1			2	1						3								1	1
Wittenbach																				
– Bauholzstrasse 3 (Abbr.)	1																			
	79	24	24	27	32	80	86	76	21	23	393	3	10	3	16	211	59	15	4	289

LIEGENSCHAFTEN

	Fläche m ²	Landwert in CHF	Erstel- lungs- kosten in CHF	Schät- zungs- jahr	amtl. Verkehrs- wert in CHF	Gebäude- vers. Summe in CHF
Arrivée Horn	2 460	4 430 000	***)			
BAWO Ost	6 812	3 108 000	3 648 050	2024	7 520 000	10 944 000
– Lukasstrasse						
– Lindenstrasse						
– Kesselhaldenstrasse						
Birnbäumen	6 795	1 461 000	1 665 000	2016	5 530 000	8 103 000
– Birnbäumenstrasse						
Bruggwald	5 372	1 265 000	1 749 100	19/21/18	2 453 000	3 873 200
– Bruggwaldstrasse						
Domänen	1 588	1 967 000	2 439 400	2025	4 610 000	6 576 900
– Domänenstrasse						
Fuchsenhalde	7 421	2 448 000	2 830 000	2020	9 110 000	12 159 700
– Fuchsenstrasse						
– Ittisstrasse						
Hinterberg	5 494	4 472 000	4 746 000	2022	11 490 000	13 833 000
– Hinterberg						
Rappenstein 1	4 805	4 406 000	5 558 700	2019	6 050 000	11 480 400
– Rappensteinstrasse						
Rappenstein 2	9 007	8 259 000	13 566 360	2019	16 040 000	21 918 800
– Rappensteinstrasse						
Sömmerli 1	4 521	308 000	519 000	2023	4 570 000	7 718 800
– Lilienstrasse						
– Rosenfeldweg						
Sömmerli 1 Neubau	4 420	5 107 000	12 339 000	2022	11 150 000	11 731 100
– Lilienstrasse						
– Rosenfeldweg						
Sömmerli 2	4 656	6 863 000	7 436 740	2020	12 070 000	14 924 400
– Zwyszigstrasse						
Sömmerli 3	2 870	4 451 000	4 879 000	2025	7 000 000	7 813 900
– Zwyszigstrasse						
Gallus	93	1 151 000	2 400 000	2022	1 940 000	1 434 400
– Gallusstrasse 8			*)			
Wittenbach Bauholz	1 541	1 002 000	1 050 000	2024	1 050 000	579 600
– Bauholzstrasse 3			**)			
	67 855	50 698 000	64 826 350		100 583 000	133 091 200

*) Kauf 2021
 **) Kauf 2024
 ***) Kauf 2025

ÜBERSICHTEN

GRÖSSERE PROJEKTE 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



RAPPENSTEIN

Siedlung	Projekt	Jahr
Hinterberg	Ersatz Kunststoff-Fenster, Erneuerung Flachdächer, Neuanstrich und Ausbesserungsarbeiten Fassade, Installation Photovoltaik-Anlagen, Ersatz/ Vergrößerung Balkone, Ersatz aller Küchen, Ersatz der Elektroboiler in den Küchen durch zentrale Warmwasseraufbereitungen in den Kellern	2021
Domänen	Ersatz Ölheizung durch Fernwärmeanschluss, 2 MFH mit 28 Wohnungen	2021
Gallus	Erwerb Liegenschaft Gallusstrasse 8 im Klosterbezirk, 1 MFH mit 3 Wohnungen und Gewerbelokal	2021
Sömmerli 1	Ersatz Ölheizungen durch Fernwärme, Austausch Fenster, 13 Reihen-EFH	2022
Rappenstein	Ausrüstung Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge	2022
Domänen	Ausrüstung Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge	2022
Sömmerli 1	Installation von 3 Photovoltaikanlagen	2023
Sömmerli 2	Vergrößerung Balkone, Ersatz Fenster, Installation Photovoltaikanlagen, 2 MFH mit 44 Wohnungen. Ausrüstung Tiefgarage mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge	2023
BAWO Ost	Erneuerung Dächer und Installation Photovoltaik-Anlagen. Ausserbetriebnahme Ölheizungen und Anschluss an das städtische Fernwärmenetz. 4 MFH mit 30 Wohnungen.	2023
Domänen	Ersatz aller Küchen. Neueindeckung Dächer. Installation Photovoltaikanlagen.	2024
BAWO Ost	Erneuerung aller Badezimmer.	2024
Gallus 8	Ersatz Öl- durch Gasheizung. Fassadensanierung. Komplettrenovation 3,5-Zimmer-Wohnung 2. OG	2024
Fuchsenhalde	Ersatz Gas-/Ölheizung durch Fernwärme	2024
Bauholzstrasse 3, Wittenbach	Erwerb Parzelle Nr. 567 mit 1541 m2 Land.	2024
Rappenstein	Ersatz der beiden Ölheizungen durch Anschluss an das Fernwärmesystem der St. Galler Stadtwerke	2025

FRISTEN UND TERMINE

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



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

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

T 071 222 29 29
info@bawosg.ch

Mitglied Verband «Wohnbaugenossen-
schaften Schweiz»



www.bawosg.ch