

Geschäftsbericht 2006

---



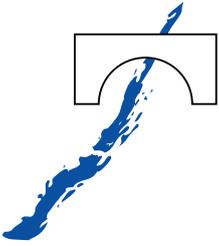
**St.Gallen. Farbige Stadt.**

---

Verwaltung  
Marktplatz 24  
Postfach  
9004 St.Gallen  
Tel. 071 226 46 60  
Fax 071 226 46 61

[weber-verwaltungen@bluewin.ch](mailto:weber-verwaltungen@bluewin.ch)

**w e . b e r**  
*Verwaltungen AG*



## Geschäftsbericht 2006

Jahresbericht des Präsidenten [Seiten 4-7](#)

Liste der Vorstandsmitglieder [Seite 8](#)

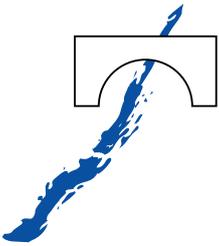
Bilanz und Erfolgsrechnung [Seiten 9-11](#)

Anhang zur Jahresrechnung 2006 [Seiten 12-14](#)

Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung [Seite 15](#)

Bericht der Kontrollstelle [Seite 16](#)

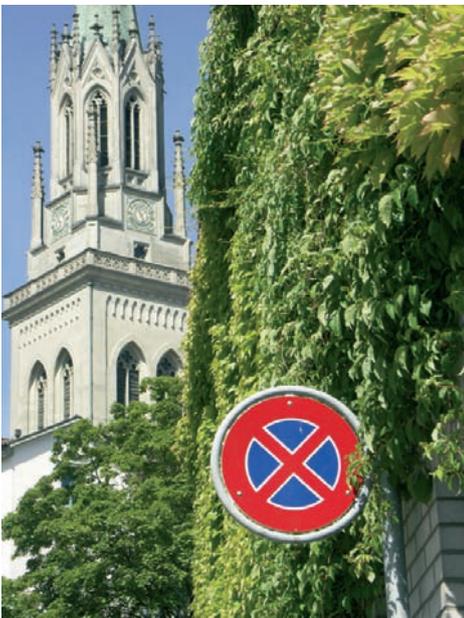
Protokoll der 11. ordentlichen Generalversammlung [Seiten 17-19](#)



## Jahresbericht des Präsidenten

---

zum Geschäftsjahr 2006 anlässlich der 12. ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2007.



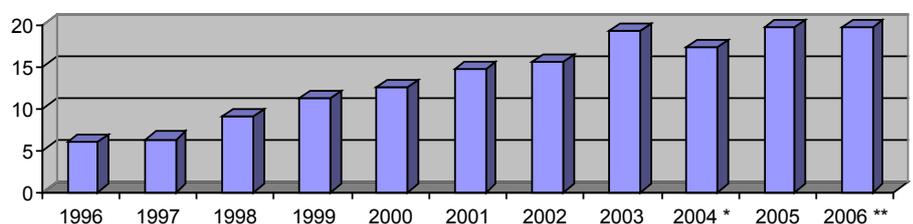
„Nur gute Nachrichten“ konnte ich Ihnen im letzten Jahresbericht überbringen und freue mich riesig, von einem weiteren erfolgreichen Geschäftsjahr der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach berichten zu dürfen. Das gute Jahresergebnis erlaubt wiederum eine attraktive Verzinsung des Anteilscheinkapitals. Die gute Verfassung der Genossenschaft ermöglicht es dem Vorstand zudem, teure Leerstände zu verhindern, indem bei der Festsetzung der Mieten marktwirtschaftliche Überlegungen miteinbezogen werden. Und sogar die Abnahme der Liquidität um rund Fr. 50'000.- ist im richtigen Kontext betrachtet eigentlich eine gute Nachricht.

### Gerade in guten Zeiten ..

.. gilt es so zu wirtschaften, dass eine Genossenschaft allfällige schwierige Phasen überstehen könnte.“ Auch hier zitiere ich den Geschäftsbericht vom letzten Jahr. Und ich kann Ihnen versichern, der Vorstand hat diese Geschäftspolitik gelebt:

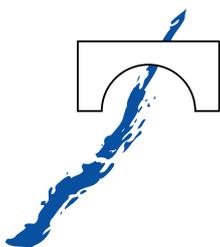
Mit 21.3 % hätten wir die angepeilte 20 %-Marke für das Eigenkapital eigentlich klar übertroffen, wären im letzten Jahr nicht Fr. 834'000.- aktiviert worden. Mit 19.8 % haben wir das gesetzte Ziel aber nur knapp verfehlt. Am Ziel „20 %“ wird festgehalten.

In der Höhe von 3 Mio. Franken haben wir weitere Umfinanzierungen über die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) gemacht. Mit Zinssätzen um 3 % und Laufzeiten von 9 bis 12 Jahren bedeutet dies eine klare Optimierung im Bereich Fremdfinanzierung. Von den knapp 9.3 Mio. Franken Fremdkapital sind mehr als 7.3 Mio. Franken entweder über die EGW oder



\* Aktivierung von Gebäudewerten Linsebühlstrasse 47/47a

\*\* Aktivierung von Gebäudewerten Metzgergasse 27 / Klusstrasse 18



den SVW finanziert worden. Diese Finanzierungsmöglichkeiten für Genossenschaften sind optimal genützt. Davon profitieren neben der Mieterschaft auch Sie als Genossenschafter(innen).



Auf sämtlichen Liegenschaften konnten wieder die steuerlich maximal zulässigen Abschreibungen vorgenommen werden. Der Grundverbilligungsschuld auf der Liegenschaft Steingrueblistrasse 38/40 in er Höhe von Fr. 100'000.- stehen Rückstellungen von Fr. 97'000.- gegenüber. Die Liquidität hat um rund Fr. 50'000.- abgenommen, weil grössere Investitionen an der Metzgergasse, an der Wiesentalstrasse sowie die Globalkosten für die erwähnten Umfinanzierungen aus dem Cashflow bezahlt worden sind.

13 Anteilscheine sind von einem Genossenschafter zurückgegeben worden. Sie sind den Genossenschafter(innen) zum Nominalpreis angeboten worden. Das Angebot ist deutlich überzeichnet worden. Insgesamt hat das Anteilscheinkapital um Fr. 2'000.- zugenommen. Neu ist Frau Corinna Pestalozzi zum Kreis der Genossenschafter(innen) gestossen. Die Darlehen von Genossenschafter(innen) haben um ca. Fr. 3'000.- zugenommen.



### Vollvermietung!

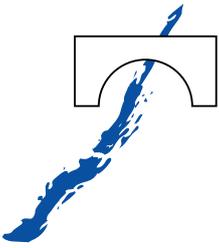
Nur 1.2 % Leerstände habe ich für das Geschäftsjahr 2006 zu vermelden. Eigentlich kann man von Vollvermietung sprechen. Es wird schwierig sein, diesen Wert auch in den kommenden Jahren zu halten. Mit einer überlegten Mietzinspolitik vor allem bei den WEG Wohnungen hat der Vorstand eine gute Hand gehabt. Nicht vermietete Wohnungen sind meist teurer als der Verzicht auf eine gemäss WEG Lastenplan angezeigte Mietzinserhöhung. Dank der nachhaltigen Geschäftspolitik der letzten Jahre hat sich der Vorstand den nötigen Spielraum dafür geschaffen. Die vorzeitige Rückzahlung von Grundverbilligungsschulden ist wichtig in diesem Zusammenhang.



Die rege Bautätigkeit im ganzen Jahr 2006 und deren wohl nur leicht gebremste Fortsetzung im Jahr 2007 bedeuten auch ein grösseres Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Die gute Wirtschaftslage und nicht zuletzt die Zuwanderung von Ausländern im erwerbsfähigen Alter schaffen gleichzeitig Nachfrage. Auffällig sind die häufigen Anfragen von deutschen Staatsbürgern, die in der Schweiz Arbeit gefunden haben und darum eine Wohnung suchen.

### „Wer rastet,

der rostet.“ Auch ein Immobilienbestand verliert seinen Glanz, wenn er nicht gepflegt, d.h. unterhalten wird. Vor allem bei Wohnungswechseln ist es angezeigt, nicht nur die Unterhaltsarbeiten auszuführen, sondern sich auch Gedanken über notwendige Angebotsverbesserungen zu machen. Bei Gelegenheit



kann der künftige Mieter sogar in die Entscheidungsfindung mit einbezogen werden. Investitionen und die damit verbundenen Mietzinserhöhungen können besprochen werden. Die von uns betraute Verwaltung hat diesbezüglich gute Erfahrungen gemacht.

Vor allem in unseren älteren Wohnungen bestand und besteht in mancherlei Hinsicht Nachholbedarf. Die Wohnbaugenossenschaft Bavariabach will konkurrenzfähig bleiben. Dabei gilt es, sich an der Kundschaft zu orientieren. Das sind unsere Mieterinnen und Mieter. Das Ziel, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, darf dabei allerdings nicht aus den Augen verloren werden. Trotzdem: Hinsichtlich Elektroinstallationen haben sich die Ansprüche in den letzten Jahrzehnten in allen sozialen Schichten verändert. Parkettböden in allen Räumen sind schon seit längerer Zeit verlangter Standard. Der Balkon ist immer noch ein Hauptargument bei der Vermietung. Die viel diskutierte Überalterung der Gesellschaft mag der Grund sein, dass der fehlende Lift immer öfter zu Absagen von potentiellen Interessenten führt. Und der Garagen- oder mindestens Abstellplatz wird bald zum Muss in einer Gesellschaft, in der die meisten Familien mehr Autos als Kinder haben. Vorstandsarbeit bedeutet, diese Entwicklungen zu beobachten, Trends zu erkennen und die richtigen Schlüsse daraus zu ziehen.

### Konkret



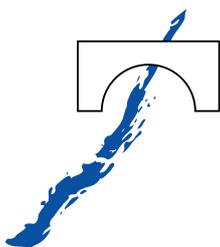
Für die Liegenschaft *Linsebühlstrasse 47* sind ein neuer Heizkessel und die damit verbundenen Elektroinstallationen bewilligt und ausgeführt worden. Gleichzeitig haben wir auch die Fernleitung zum Haus 47a erneuert.

Der Vertrag mit den Mietern des Hinterhauses 47a musste aufgelöst werden. Nach einer Besichtigung beauftragte der Vorstand die Verwaltung, das Ausmass der zu tätigen Investitionen mit den potentiellen Nachmietern auszuloten. Der zu erzielende Mietzins und die Investitionen sollten dabei in einem plausiblen Verhältnis stehen.



Die ehemalige Besitzerin der Liegenschaft *Metzgergasse 27*, Frau Rütty-Kreft, verstarb am 6. Januar 2006. Damit erlosch das bei der Übernahme der Liegenschaft lebenslang gewährte Wohnrecht. Die in der Folge komplizierte Nachlassregelung verhinderte eine rasche Weitervermietung der Wohnung.





Die Erbengemeinschaft zahlte ab 1. März deshalb Miete.

Mit der Sanierung der Wohnung wurde im Rahmen des bestehenden GU-Vertrages die H. Antenen Management AG beauftragt. Mit einem vom Vorstand bewilligten Mehraufwand für Qualitätsverbesserungen konnte die Sanierung im September abgeschlossen werden. Die Wert vermehrenden Investitionen konnten auf den Mietzins überwälzt werden. Die Wohnung wurde per 15. Oktober vermietet.

Die Sanierung sämtlicher Küchen an der *Wiesentalstrasse 6 a – c* konnte im Rahmend des KV abgeschlossen werden. Nachträglich bewilligte der Vorstand in allen Wohnungen den Ersatz der alten Elektrodrähte.

Als zweite Etappe der Sanierungsarbeiten wurde die Planung der Balkon-/Wohnzimmervergrößerung an die Hand genommen. Um dafür zusammen mit der ersten Etappe ein SVW Darlehen beantragen zu können, darf zwischen den zwei Etappen höchstens ein Zeitabstand von 3 bis 4 Jahren liegen.

Aufgrund der Nachfrage nach Garagen- und Abstellplätzen prüft der Vorstand zusätzlich die Realisierung einer Tiefgarage. Um mögliche Kooperationen zu prüfen, fanden Gespräche mit der Nachbarschaft statt. Konkrete Ergebnisse wurden im Geschäftsjahr 2006 keine mehr erzielt. Die Planung einer Tiefgarage wurde aber intensiviert.

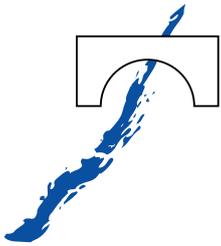
Die WBG Bavariabach hat auch den *Kauf von Liegenschaften* geprüft. Die jeweils gebotenen Preise und die Angebote unserer Genossenschaft lagen aber immer weit auseinander. Auch die Stadt St. Gallen hat sich um den Kauf von Mehrfamilienhäusern bemüht mit der Absicht, diese im Rahmen des 12-Mio-Kredites und im Baurecht an Genossenschaften abzugeben. Private haben auch hier mehr geboten. Kenner des Marktes sind überzeugt, dass die Zeiten sich diesbezüglich wieder ändern werden. Der Vorstand bleibt am Ball!

### Wie letztes Jahr

bleibt mir am Schluss noch zu danken. Ihnen, den Genosschafterinnen und Genosschaftern, meinen geschätzten Kollegen im Vorstand, der Geschäftsstelle und Verwaltung. Es macht Freude, Präsident dieser Genossenschaft zu sein. Dazu haben Sie alle etwas beigetragen.

St. Gallen, 24. Mai 2007

Reto Antenen Präsident



### **Präsident**

Reto Antenen, Steingrüeblistrassen 38, 9000 St.Gallen, retoantenen@antenenreto.ch

### **Vizepräsident**

Konstantin Köberle, Kolumbanstrasse 43, 9008 St.Gallen, kkoeberle@bluewin.ch

## Vorstand der WBG Bavariabach

### **Kassier**

Bruno Eberle, Heiligkreuzstrasse 32, 9008 St.Gallen, beberle@swissonline.ch

### **Aktuar**

Richard Ritter, Steingrüeblistrassen 38, PF 9, 9011 St.Gallen, richisg@yahoo.de

### **Mitglieder**

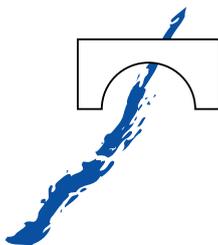
Jacques-Michel Conrad, Oedlehn 433, 9427 Wolfhalden, jmconrad@bluewin.ch

Andreas Scherrer, Guisanstrasse 41, 9010 St.Gallen, andreas.scherrer@helvetiapatria.ch

Ludwig Gächter, Steingrüeblistrassen 40, 9000 St.Gallen, gaechter@st.gallen.ch

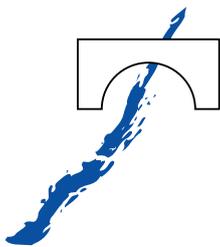
### **Geschäftsführung**

Daniela Weber Conrad, Oedlehn 433, 9427 Wolfhalden, weber-verwaltungen@bluewin.ch



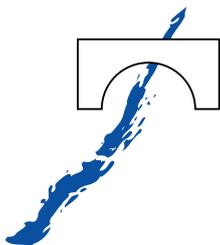
## Bilanz

AKTIVEN		Laufendes Jahr 2006	Vorjahr 2005
<b>Bankguthaben</b>			
10200	SG KB 01 10 004.770-03 Genossenschaft	9'960.91	9'694.56
10210	SG KB 01 10 004.810-00 Steingübli 38/40	14'380.95	12'856.25
10220	SG KB 01 10 330.507-06 Blumenau 28	11'430.90	18'301.20
10230	SG KB 01 10 331.070-07 Linsebühl 47/47a	11'885.60	12'503.70
10240	SG KB 01 10 341.364-18 Blumenau 32	-	10'154.55
10250	Hypo 16 9.002.167.03 Metzgergasse 27	1'050.87	3'195.42
10260	Hypo 16 9.004.008.02 Klusstrasse 18	3'391.60	9'553.45
10270	Hypo 16 9.004.788.05 Wiesental 6a-c	15'793.60	35'358.19
10400	Wertschriften	1'931.60	1'931.60
<b>Total Bankguthaben</b>		<b>69'826.03</b>	<b>113'548.92</b>
<b>Guthaben</b>			
10500	Guthaben Mieter	58'488.90	46'337.00
10520	Guthaben Zusatzverbilligung	8'761.00	12'169.00
10550	nicht einbezahltes AS-Kapital	6'000.00	-
10560	Saldo Heiz- und Betriebskosten	27'666.56	25'825.20
10600	Guthaben Gächter Linsebühl 47a	1'119.70	2'061.70
10610	Guthaben Verrechnungssteuer	310.54	195.09
10690	Delkredere	-26'000.00	-23'000.00
<b>Total Guthaben</b>		<b>76'346.70</b>	<b>63'587.99</b>
<b>Übriges Umlaufvermögen</b>			
10700	Heizölverrat	3'009.00	5'299.40
10900	Transitorische Aktiven	5'956.90	11'042.85
<b>Total Übriges Umlaufvermögen</b>		<b>8'965.90</b>	<b>16'342.25</b>
<b>Immobilien</b>			
11010	Steingrüeblistrasse 38/40, SG	3'206'000.00	3'255'000.00
11020	Blumenaustrasse 28, SG	1'400'000.00	1'421'000.00
11030	Linsebühlstrasse 47/47a, SG	732'000.00	747'000.00
11040	Blumenaustrasse 32, SG	663'000.00	677'000.00
11050	Metzgergasse 27, SG	900'000.00	550'000.00
11060	Klusstrasse 18, SG	859'500.00	677'500.00
11070	Wiesentalstrasse 6a-c, SG	2'381'000.00	2'390'000.00
<b>Total Immobilien</b>		<b>10'141'500.00</b>	<b>9'717'500.00</b>
<b>Mobilien</b>			
11310	Hauswartgeräte Steingrüebli	50.00	240.00
11360	Hauswartgeräte Klusstrasse	250.00	500.00
11370	Hauswartgeräte Wiesental	670.00	839.00
<b>Total Mobilien</b>		<b>970.00</b>	<b>1'579.00</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
11400	Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
<b>Total Finanzanlagen</b>		<b>5'000.00</b>	<b>5'000.00</b>
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>			
11520	Globalkosten EGW 15.1/02 Blumenau 32	1'700.00	2'300.00
11530	Globalkosten EGW 19/02 Steingrüebli	3'700.00	4'450.00
11540	Globalkosten EGW 20/03 Steingrüebli	14'150.00	16'500.00
16560	Globalkosten EGW 27/06 Blumenau 28	29'150.00	31'830.00
11570	Globalkosten EGW 27/06 Wiesental	43'780.00	-
11580	Globalkosten EGW 28/06 Linsenbühl	6'240.00	-
11590	Globalkosten EGW 28/06 Metzgergasse	6'240.00	-
11600	Globalkosten EGW 27/06 Klusstrasse	6'240.00	-
11640	Vorgezogene Rückzahlung GV Blumenau 28	10'000.00	20'000.00
11650	Vorgezogene Rückzahlung GV Steingrüebli	20'000.00	-
<b>Total Finanzanlagen / Immaterielles AV</b>		<b>141'200.00</b>	<b>75'080.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>10'443'808.63</b>	<b>9'992'638.16</b>



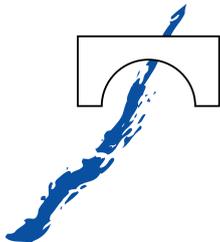
## Bilanz

PASSIVEN		Laufendes Jahr 2006	Vorjahr 2005
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
10240	SG KB 01 10 341.364-18 Blumenau 32	7'075.80	-
20000	Kreditoren	19'487.20	182'980.85
20010	Vorausbezahlte Mietzinsen	39'709.51	44'722.50
20030	Saldo Heiz- und Betriebskosten	4'899.41	562.70
20040	Rückzahlung Grundverbilligung	11'218.00	9'820.00
20060	Verrechnungssteuer	-	1'507.15
20400	Transitorische Passiven	93'498.75	109'920.30
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>175'888.67</b>	<b>349'513.50</b>
<b>Darlehen mit Rangrücktritt</b>			
20500	Darlehen Genossenschafter	136'666.70	133'148.40
<b>Total Darlehen mit Rangrücktritt</b>		<b>136'666.70</b>	<b>133'148.40</b>
<b>Handwerkerdarlehen mit Rangrücktritt</b>			
20700	Handwerkerdarlehen Steingrübli	37'500.00	49'500.00
<b>Total Handwerkerdarlehen mit Rangrücktritt</b>		<b>37'500.00</b>	<b>49'500.00</b>
<b>Grundpfandschulden</b>			
20800	SG KB 1. Hypo 01 20 052.373-09 Steingr.	195'840.00	235'620.00
20801	EGW Darlehen Serie 19/02 Steingr.	1'600'000.00	1'600'000.00
20802	EGW Darlehen Serie 20.1/03 Steingr.	1'100'000.00	1'100'000.00
20803	SVW Darlehen FdR Steingrübli	-	11'000.00
20805	SG KB 1. Hypo 01 20 052.475-09 Blumenau 28	344'920.00	364'200.00
20807	EGW Darlehen Serie 10/95 Blumenau 28	1'000'000.00	1'000'000.00
20808	SVW Darlehen FdR Blumenau 28	-	-
20810	SG KB 1. Hypo 01 20 365.070-02 Linsebühl 47/47a	120'000.00	120'000.00
20811	SVW Darlehen FdR Linsebühl 47	7'000.00	14'000.00
20812	Darlehen Stadt SG Linsebühl	-	500'000.00
20813	EGW Darlehen 28/06 Linsenbühl	500'000.00	-
20815	EGW Darlehen Serie 15.1/02 Blumenau 32	500'000.00	500'000.00
20816	SVW Darlehen FdR Blumenau 32	39'000.00	52'000.00
20820	Hypobank 22 9.220.198.03 Metzgergasse 27	91'250.00	341'250.00
20821	EGW Darlehen 27/06 Metzgergasse	500'000.00	-
20822	SVW Darlehen Metzgergasse 27	25'000.00	30'000.00
20823	Darlehen UNI Metzgergasse	50'000.00	50'000.00
20825	Hypobank 22 9.003.964.05 Klusstrasse 18	182'000.00	432'000.00
20826	EGW Darlehen 28/06 Klusstrasse	500'000.00	-
20827	SVW Darlehen FdR Klusstr. 18	80'000.00	80'000.00
20830	Darlehen Stadt SG Wiesental	680'000.00	2'180'000.00
20831	Hypobank 18 8.901.658.00 Wiesental 6a-c	280'000.00	100'000.00
20833	EGW Darlehen 27/06 Wiesental	1'500'000.00	-
<b>Total Grundpfandschulden</b>		<b>9'295'010.00</b>	<b>8'710'070.00</b>
<b>Rückstellungen</b>			
20900	Rückstellungen Tankrevision	1'110.00	910.00
20910	Rückstellungen Balkon-/Wohnerw. Wiesental	43'000.00	-
20920	Rückstellungen Grundverbilligung Steingr.	97'000.00	97'000.00
<b>Total Rückstellungen</b>		<b>141'110.00</b>	<b>97'910.00</b>
<b>Eigenkapital / Reserven</b>			
21000	Anteilscheinkapital	607'000.00	605'000.00
21200	Allgemeine Reserven	23'400.00	21'900.00
21270	Bilanzgewinn-Vortrag	296.26	355.97
21280	Jahresgewinn	26'937.00	25'240.29
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>657'633.26</b>	<b>652'496.26</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>10'443'808.63</b>	<b>9'992'638.16</b>



## Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG		Laufendes Jahr 2006	Vorjahr 2005
<b>Liegenschaftsertrag</b>			
30000	Mietzinseinnahmen	802'058.50	792'974.00
30020	Beiträge Zusatzverbilligung	42'783.00	48'859.00
30030	Beiträge 12-Mio-Kredit	51'751.00	58'047.00
30050	Mietzinsverluste / Leerstände	-10'319.45	-26'802.95
30060	Wohnrecht Metzgergasse	-1'768.00	-10'608.00
<b>Total Liegenschaftsertrag</b>		<b>884'505.05</b>	<b>862'469.05</b>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>			
31000	Hypothekarzinsen	237'884.75	186'893.00
31010	Übrige Schuldzinsen	62'595.50	58'073.00
31020	Baurechtszinsen	57'152.10	76'486.80
31030	Darlehenszins Stadt SG	42'750.75	84'866.70
31050	Rückzahlung Grundverbilligung	43'134.00	34'294.50
31300	Ordentlicher Unterhalt	173'717.55	196'777.05
31340	Versicherungen / Abgaben	12'823.45	16'357.55
31600	Verwaltungskosten	64'284.60	61'720.45
31650	Abschr. Vorgez. Rückzahlung GV	10'000.00	10'000.00
31660	RS GV-Rückzlg. Steingrübli	-	20'000.00
31700	Abschreibungen	183'929.90	125'000.00
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>		<b>888'272.60</b>	<b>870'469.05</b>
<b>Verwaltungsertrag</b>			
70000	Kapitalertrag	59'882.65	58'619.25
70030	Verwaltungsertrag	66'057.40	62'368.45
<b>Total Verwaltungsertrag</b>		<b>125'940.05</b>	<b>120'987.70</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>			
71100	Zinsaufwand	6'794.15	6'180.06
71200	Revisions- und Beratungsaufwand	5'540.70	4'540.70
71300	Büro- und Verwaltungsaufwand	75'845.05	70'496.80
71500	Direkte Steuern	7'055.60	6'529.85
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>		<b>95'235.50</b>	<b>87'747.41</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>26'937.00</b>	<b>25'240.29</b>



**ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2006**

**Laufendes Jahr 2006**

**Vorjahr 2005**

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

**Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen**

**Grundstück Nr. 1601**

Buchwert	3'206'000.00	3'255'000.00
Total Grundpfandtitel	4'906'000.00	4'906'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	3'586'000.00	3'586'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW-Anleihe, SVW)	2'895'840.00	2'946'620.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	1'320'000.00	1'320'000.00

Anmerkung:

Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht  
 gemäss WEG.

**Liegenschaft Blumenaustrasse 28, St. Gallen**

**Grundstück Nr. 1504**

Buchwert	1'400'000.00	1'421'000.00
Total Grundpfandtitel	2'165'000.00	2'165'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	583'000.00	583'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	1'582'000.00	1'582'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW-Anleihe)	1'344'920.00	1'364'200.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-

Anmerkung:

Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht  
 gemäss WEG.

**Liegenschaft Linsebühlstrasse 47/47a, St. Gallen im Baurecht bis 2097**

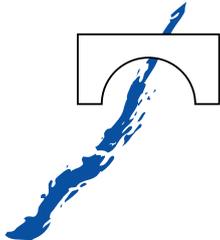
**Grundstück Nr. 1289, Baurecht Nr. 4892**

Buchwert	732'000.00	747'000.00
Total Grundpfandtitel	830'100.00	830'100.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	800'000.00	800'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, SVW, Darlehen Stadt SG, EGW)	627'000.00	634'000.00
Sicherstellung Baurechtszins	30'100.00	30'100.00

Anmerkung:

Das Baurecht muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Baurechtsberechtigte das Baurecht oder Teile davon bis ins Jahr 2012 veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den um die Grundstückgewinnsteuer verminderten Gewinn abzuliefern.

**Anhang**



**ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2006**

**Laufendes Jahr 2006**

**Vorjahr 2005**

**Liegenschaft Blumenaustrasse 32, St. Gallen im Baurecht bis 2098**

**Grundstück Nr. 1506, Baurecht Nr. 4912**

Buchwert	663'000.00	677'000.00
Total Grundpfandtitel	763'000.00	763'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	730'000.00	730'000.00
beanspruchte Kredite (EGW, SVW)	539'000.00	552'000.00
Sicherstellung Baurechtszins	33'000.00	33'000.00

Anmerkung:

Das Baurecht muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Baurechtsberechtigte das Baurecht oder Teile davon bis ins Jahr 2013 veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den um die Grundstückgewinnsteuer verminderten Gewinn abzuliefern.

**Liegenschaft Metzgergasse 27, St. Gallen im Baurecht bis 2100**

**Grundstück Nr. 279, Baurecht Nr. 4925**

Buchwert	900'000.00	550'000.00
Total Grundpfandtitel	719'000.00	616'250.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	695'000.00	531'250.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW, SVW, Stiftung)	666'250.00	421'250.00
Sicherstellung Baurechtszins	24'000.00	85'000.00

Anmerkung:

Das Baurecht muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Baurechtsberechtigte das Baurecht oder Teile davon bis ins Jahr 2015 veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den um die Grundstückgewinnsteuer verminderten Gewinn abzuliefern.

**Liegenschaft Klusstrasse 18, St. Gallen im Baurecht bis 2102**

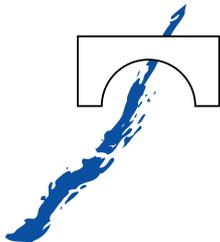
**Grundstück Nr. 1789, Baurecht Nr. 4932**

Buchwert	859'500.00	677'500.00
Total Grundpfandtitel	701'500.00	596'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	686'500.00	560'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW, SVW)	762'000.00	512'000.00
Sicherstellung Baurechtszins	15'000.00	36'000.00

Anmerkung:

Das Baurecht muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Baurechtsberechtigte das Baurecht oder Teile davon bis ins Jahr 2017 veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den um die Grundstückgewinnsteuer verminderten Gewinn abzuliefern.

**Anhang**



**ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2006**

**Laufendes Jahr 2006**

**Vorjahr 2005**

**Liegenschaft Wiesentalstrasse 6a-c, St. Gallen im Baurecht bis 2104**

**Grundstück Nr. 3387, Baurecht Nr. 6036**

Buchwert	2'381'000.00	2'390'000.00
Total Grundpfandtitel	2'755'000.00	2'755'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	2'580'000.00	2'580'000.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypothek, EGW)	2'460'000.00	2'280'000.00
Sicherstellung Baurechtszins	175'000.00	175'000.00

**Anmerkung:**

Das Baurecht muss der Spekulation entzogen bleiben. Sollte die Baurechtsberechtigte das Baurecht oder Teile davon bis ins Jahr 2017 veräussern, hat sie der Politischen Gemeinde St.Gallen den um die Grundstückgewinnsteuer verminderten Gewinn abzuliefern.

**Brandversicherungswerte**

Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen, Neuwert	2'940'000.00	2'940'000.00
Blumenaustrasse 28, St. Gallen, Neuwert	1'685'000.00	1'685'000.00
Linsebühlstrasse 47/47a, St.Gallen, Neuwert	1'425'000.00	1'425'000.00
Blumenaustrasse 32, St.Gallen, Neuwert	940'000.00	940'000.00
Metzgergasse 27, St.Gallen, Neuwert	1'204'000.00	1'204'000.00
Klusstrasse 18, St.Gallen, Neuwert	600'000.00	600'000.00
Wiesentalstrasse 6a-c, St.Gallen, Neuwert	3'733'000.00	3'733'000.00
Total Brandversicherungswerte	12'527'000.00	12'527'000.00

**Garantierte, zukünftige Mietzinseinnahmen**

Liegenschaft Steingrüeblistrasse 38/40, St.Gallen	100'371.70	158'389.65
---	------------	------------

**Zurückzahlende Grundverbilligungs-Zuschüsse**

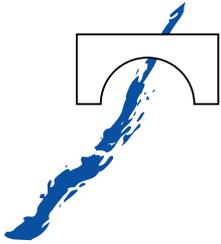
Liegenschaft Steingrüeblistrasse 38/40, St.Gallen	100'371.70	158'389.65
Gebäudewert Blumenaustrasse 32: nicht aktiviert, im Baurecht enthalten	130'000.00	130'000.00

**\*Anmerkung:**

aktivierter Gebäudewert - wurde bisher über Baurechtszins bezahlt

Gebäudewert Metzgergasse 27	315'000.00	315'000.00
Gebäudewert Klusstrasse 18	200'000.00	200'000.00

**Anhang**



VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

	Laufendes Jahr 2006	Vorjahr 2005
Bilanzgewinn-Vortrag	296.26	355.97
Jahresgewinn	26'937.00	25'240.29
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>27'233.26</b>	<b>25'596.26</b>

Vortrag auf neue Rechnung	1'719.91	296.26
Anteilscheinverzinsung	24'113.35	24'200.00
Allgemeine Reserve	1'400.00	1'100.00
	<b>27'233.26</b>	<b>25'596.26</b>

Vorschlag

---

ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG

Der Vorstand beantragt das Anteilscheinkapital mit 4% zu verzinsen.

---

## BONFIDA TREUHAND AG

Kugelgasse 16  
9004 St.Gallen  
Telefon 071 226 91 91  
Fax 071 226 91 90  
E-Mail: info@bonfida.ch

**Robert Ritter**  
lic. oec. HSG  
**Manfred Fey**  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Dr. oec. HSG

Wirtschaftsprüfung  
Steuerberatung  
Betriebsberatung  
Buchhaltung / Treuhand

An die Generalversammlung  
der Wohnbaugenossenschaft  
Bavariabach  
Scheffelstrasse 1  
9004 St. Gallen

St. Gallen, 25. Mai 2007

### Bericht der Kontrollstelle

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) sowie die Geschäftsführung der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach für das am 31. Dezember 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

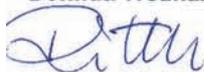
Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung, die Geschäftsführung und die Führung des Genossenschafterverzeichnisses, sowie der Antrag über die Gewinnverwendung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen Ihnen, die vorliegende Jahresrechnung mit einem Jahresgewinn von CHF 26'937.00 zu genehmigen.

Freundliche Grüsse

**Bonfida Treuhand AG**



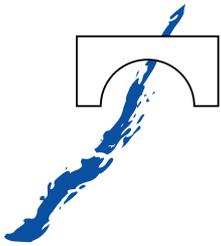
Robert Ritter  
lic. oec. HSG

Beilagen:

- Bilanz per 31.12.2006
- Erfolgsrechnung 2006
- Anhang
- Gewinnverwendung



Mitglied der Treuhandkammer



### Protokoll der 11. Generalversammlung

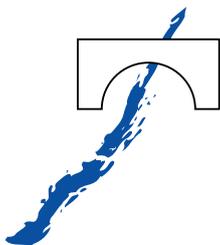
**Datum:** Freitag, 16. Juni 2006  
**Zeit:** 18:30 Uhr  
**Ort:** Schubiger Küchen,  
Fürstenlandstrasse 107, 9014 St.Gallen

## Protokoll

---

**Traktanden:**

1. Begrüssung / Präsenz / Traktandenliste
2. Wahl eines Stimmenzählers
3. Protokoll der 10. Generalversammlung
4. Berichte      Jahresbericht des Präsidenten  
                    Finanzbericht  
                    Bericht der Kontrollstelle
5. Abnahme der Betriebsrechnung 2005  
                    Beschluss über die Verwendung des  
                    Betriebsergebnisses  
                    Entlastung der Verwaltung
6. Wahlen      Wahl der Revisionsstelle
7. Anträge
8. Varia / Allgemeine Umfrage



## Protokoll

---

### 1. Begrüssung

Reto Antenen begrüsst die Anwesenden zur 11. Generalversammlung. Der Präsident hält fest, dass die Einladung fristgerecht zugestellt worden ist.

**Präsenz (23) gemäss separater Liste.**

**Die Traktandenliste wird genehmigt.**

Daniela Weber Conrad wird als Protokollführerin bestimmt.

### 2. Wahl eines Stimmzählers

Roman C. Bühler wird einstimmig als Stimmzähler gewählt.

### 3. Protokoll der 10. Generalversammlung

Das Protokoll der 10. Generalversammlung, welches im Geschäftsbericht auf den Seiten 17-19 zu finden ist, wird stillschweigend genehmigt.

### 4. Berichte

#### Jahresbericht des Präsidenten

Der Bericht liegt schriftlich vor und ist im Geschäftsbericht auf den Seite 4-7 zu finden. Der Präsident verweist auf zwei Punkte. Das Ziel der Genossenschaft, 20% Eigenkapital über alle Liegenschaften auszuweisen, konnte knapp erreicht werden. Erfreulich ist zudem, dass auch dieses Jahr nur sehr wenig Leerstände verbucht werden mussten. Bei dieser Gelegenheit bedankt er sich bei seinen Vorstandskollegen und der Geschäftsführerin für die geleistete Arbeit und hält fest, dass der Vorstand das ehrgeizige Ziel von 100 Wohnungen weiterhin im Auge behält. Dies ist umso schwieriger, da jede Liegenschaft vor einer allfälligen Übernahme jeweils genau geprüft wird und das notwendige Eigenkapital von mindestens 20% vorhanden sein muss.

Der Jahresbericht des Präsidenten wird einstimmig genehmigt.

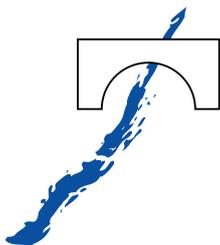
#### Kassabericht

B. Eberle erläutert die Jahresrechnung (Seite 9-11) an Hand einiger Kennzahlen. Stolz verweist er auf die geringere Belastung bei den Hypothekarzinsen, was auf die langfristigen EGW-Anleihen zu sehr attraktiven Zinsen zurückzuführen ist. Das ist zudem ein Vorteil für die Vermietbarkeit, da der Vorstand die Möglichkeit hat, allfällige Mietzinserhöhungen nicht immer sofort auf die Mieter überwälzen zu müssen.

R. Antenen ergänzt, dass in 2-3 Jahren an der Wiesentalstrasse eine Balkon- und Wohnzimmervergrößerung geplant und eine Finanzierung bereits geprüft worden ist.

#### Bericht der Kontrollstelle

R. Ritter verweist auf den schriftlichen Bericht der Kontrollstelle und beantragt, die Jahresrechnung so zu genehmigen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.



Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

#### 5. Abnahme der Betriebsrechnung 2005

##### **Beschluss über Verwendung des Betriebsergebnisses**

Der Vorschlag des Vorstandes (Seite 15) wird einstimmig genehmigt. Die Anteilscheine werden zu einem Satz von 4.00% verzinst.

##### **Entlastung der Verwaltung**

Der Verwaltung wird einstimmig Entlastung erteilt.

#### 6. Wahlen

##### **Kontrollstelle**

Die Bonfida Treuhand AG wird einstimmig als Kontrollstelle für ein weiteres Jahr bestätigt.

#### 7. Anträge

Es liegen keine Anträge vor.

#### 8. Varia / Allgemeine Umfrage

Nächste Generalversammlung: Freitag, 15. Juni 2007

## Protokoll

---

St. Gallen, 25.06.06

Der Präsident:

Die Geschäftsführerin:

Reto Antenen

Daniela Weber Conrad

