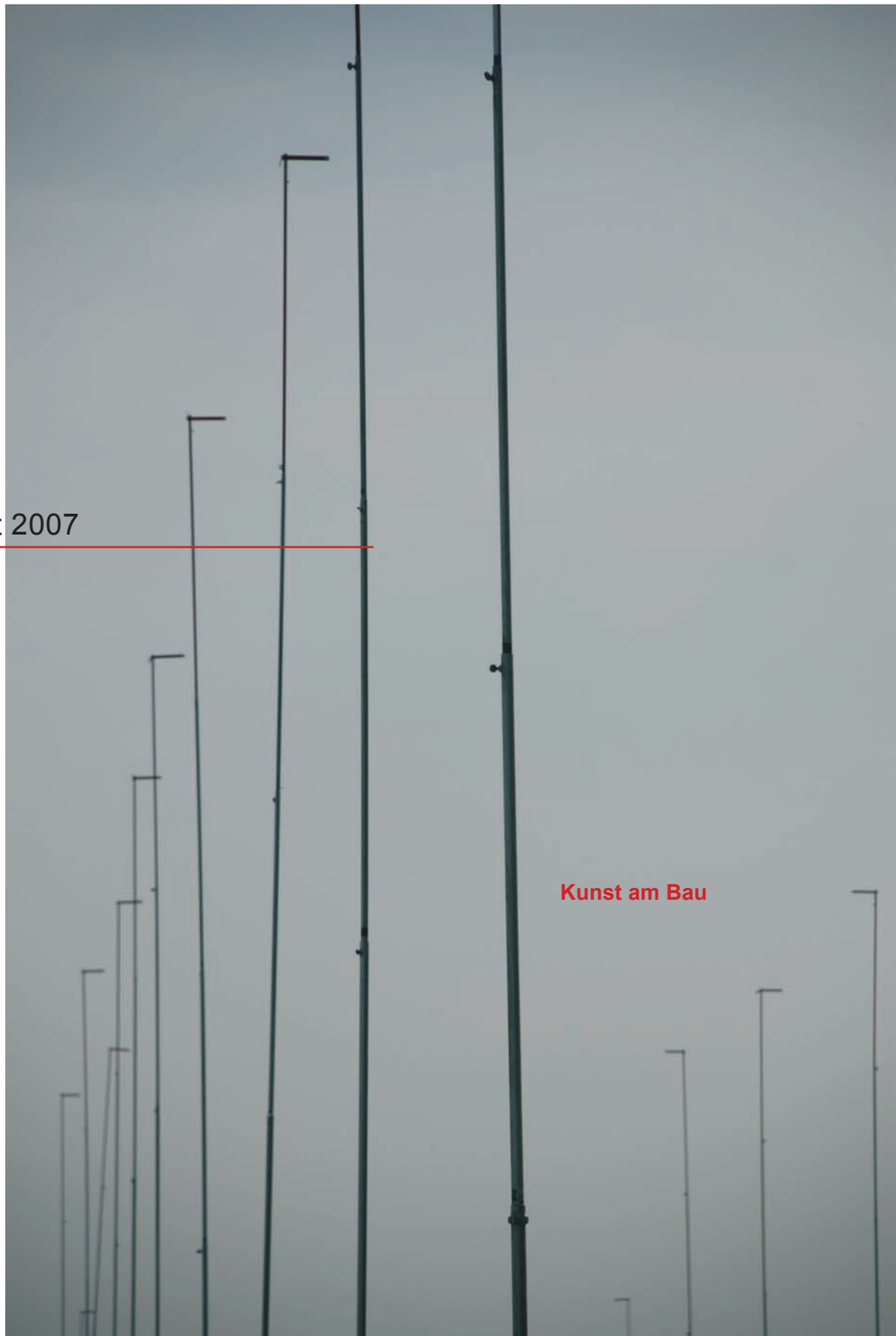
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT
BAVARIABACH

Geschäftsbericht 2007



Kunst am Bau

Verwaltung
Zwinglistrasse 3
Postfach
9004 St.Gallen
Tel. 071 226 46 60
Fax 071 226 46 61

weber-verwaltungen@bluewin.ch

weber
Verwaltungen AG

Geschäftsbericht 2007

Jahresbericht des Präsidenten Seiten 4-11

Liste der Vorstandsmitglieder Seite 12

Bilanz und Erfolgsrechnung Seiten 13-15

Anhang zur Jahresrechnung 2007 Seiten 16-18

Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung Seite 19

Bericht der Kontrollstelle Seite 20

Protokoll der 12. ordentlichen Generalversammlung Seiten 21-23

Jahresbericht des Präsidenten

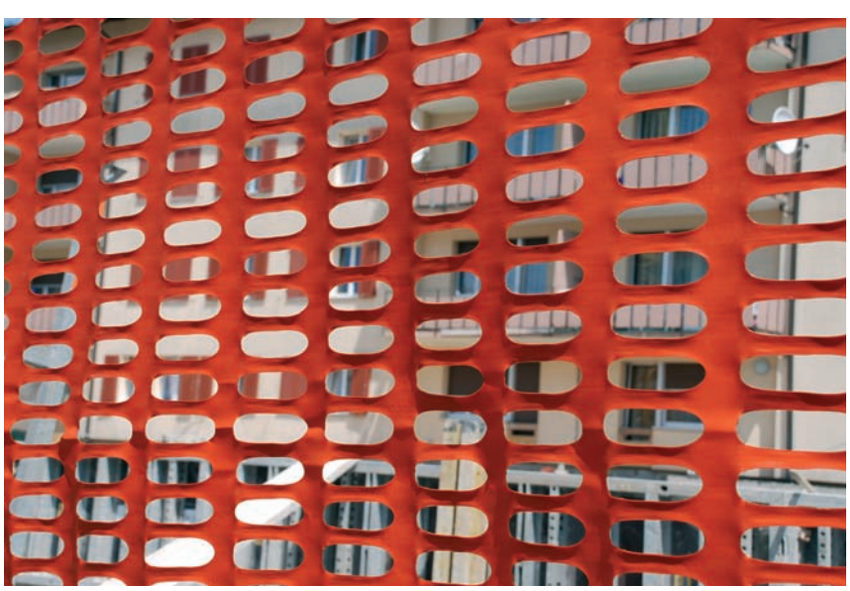
zum Geschäftsjahr 2007 anlässlich der 13. ordentlichen Generalversammlung vom 20. Juni 2008

Bevölkerungswachstum belebt Wohnungsmarkt

Zwischen 0.6 und 0.8 Prozent betrug das Bevölkerungswachstum in den Jahren 2001 bis 2006. Ein stark positiver Wanderungssaldo hat diesen Wert im Jahr 2007 auf 1.1 Prozent ansteigen lassen. Der markante Zuwachs ist einerseits auf die gute Wirtschaftslage und andererseits auf die im Rahmen der bilateralen Verträge mit der EU ausgehandelte Personenfreizügigkeit zurückzuführen. Ohne die Zuwanderung dieser mehrheitlich hoch qualifizierten Fachkräfte wäre diese wirtschaftliche Dynamik nicht möglich gewesen. Obendrein beleben diese Menschen als Nachfrager von Waren und Dienstleistungen die Binnenwirtschaft. Das hat sich ebenfalls positiv auf den schweizerischen Wohnungsmarkt ausgewirkt. Für einmal auch in der Ostschweiz! Und gemäss Aussagen der Verwaltung hat auch die WGB Bavariabach von dieser „Mieter-Zuwanderung" profitiert.

86'000 neue Wohnungen in zwei Jahren

Gemäss Angaben des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes wurden 2006 in der Schweiz 42'000 neue Wohnungen erstellt. 2007 waren es gar 44'000. Auch im Raum St. Gallen wurde tüchtig gebaut. Und sogar Fachleute fragten sich gelegentlich, ob da nicht über die Nachfrage hinaus Wohnraum produziert würde. Der Vorstand der WBG Bavariabach hat sich mehr als einmal und auch kontrovers damit beschäftigt, welche Massnahmen notwendig sind, um auf dem Markt konkurrenzfähig zu bleiben. Wir wollen die Attraktivität der Wohnungen erhalten, wo nötig den gestiegenen Bedürfnissen anpassen und trotzdem preisgünstig bleiben. Mit dem Projekt an der Wiesentalstrasse 6a-c in St. Gallen wollen wir zeigen, dass dieser Spagat möglich ist. Ich werde im Bericht zum Geschäftsjahr 2008 aufzeigen, wie gut es uns gelungen ist.



Mehr Wechsel – kaum Leerstände

Ein grosses und attraktives Wohnungsangebot lässt in wirtschaftlich guten Zeiten manch ei-

nen Mieter über einen Wohnungswechsel oder gar über den Kauf von Wohneigentum nachdenken. Steigende Löhne und eine positive Einschätzung der persönlichen Zukunftsaussichten fördern die Bereitschaft dazu. Vermehrt Wechsel – es waren exakt 19 - hat es auch in der Bavariabach-Mieterschaft gegeben. Es mussten 20 Monate Leerstand in Kauf genommen werden. Allerdings sind 6 Monate davon mit umfangreichen Sanierungsarbeiten in drei Wohnungen zu erklären. Ein erheblicher Teil der dabei getätigten Investitionen konnte aktiviert werden. Direkt auf die 19 Wechsel sind effektiv nur 14 Monate Leerstand zurückzuführen, also weniger als 1 Monat pro Wohnung. Zum grösseren Teil waren Wohnungen von Wechseln betroffen, welche mehrere Jahre vermietet waren. Entsprechend gross war der Sanierungsbedarf. Neben den üblichen Unterhaltsarbeiten mussten in mehreren Fällen vom Mieter verursachte Schäden behoben werden. Oft wurden auf Mieterwunsch zusätzlich wertvermehrende Investitionen getätigt. So wurden z.B. Teppiche durch Parkett ersetzt oder Geschirrspüler installiert. Entsprechende Mietzinsaufschläge werden akzeptiert.

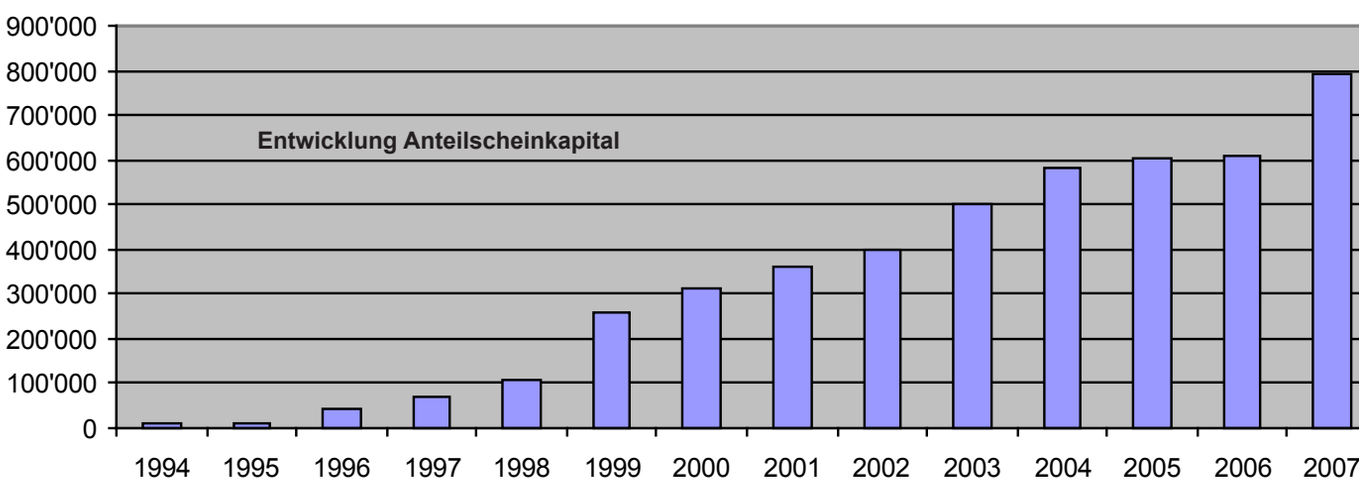
Reizwort „Nebenkosten“

….. *„Wir schlagen Ihnen daher vor, die monatlichen Akontozahlungen für die Heiz- und Nebenkosten zu erhöhen.“* …. Etwa so tönte es in den Begleitbriefen zur Heiz- und Nebenkostenabrechnung an die Mieterschaft während der letzten zwei bis drei Jahre. Der Erdölpreis erklimmt immer neue Rekordhöhen, und der Gaspreis entwickelt sich leider ähnlich. Heizen und Warmwasser werden empfindlich teurer. Mieterinnen und Mieter in ältere Liegenschaften mit ungenügender Isolation bekommen das deutlich zu spüren. Entsprechend häufiger wird die Verwaltung mit kritischen Fragen konfrontiert. Die Entwicklung wird in den nächsten Jahren anhalten. Massnahmen, um diesem Trend entgegenzuwirken, sind gefragt. Nachdem Sparappelle erfahrungsgemäss wenig Erfolg haben, müssen es Massnahmen baulicher oder technischer Natur sein. Bereits die Isolation einer Kellerdecke kann den Heizenergieverbrauch in einer Liegenschaft deutlich senken.

Der Vorstand beschäftigt sich mit dem Thema. Der Entscheid für eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung an der Wiesentalstrasse 6 a-c zeugt davon. Weitere grössere und kleinere Investitionen sollen dazu beitragen, bei gleich viel Komfort weniger Energie zu verbrauchen. Wo möglich soll auch der Schritt weg von fossilen Energieträgern gemacht werden. Die

Stadt St. Gallen hat sich diesbezüglich klare Ziele gesetzt: Die St. Galler Stuben sollen mittelfristig mit Wärmepumpen und Fernwärme geheizt werden. Wie sich derartige Investitionen rechnen, hängt stark davon ab, welche Preise für fossile Energieträger man der Kalkulation zugrunde legt. Und übrigens: Bei der Vergabe von Bundesgeldern an gemeinnützige Wohnbauträger werden künftig Energie- und Ökologieaspekte eine wichtige Rolle spielen.

Anteilscheinkapital markant zugenommen

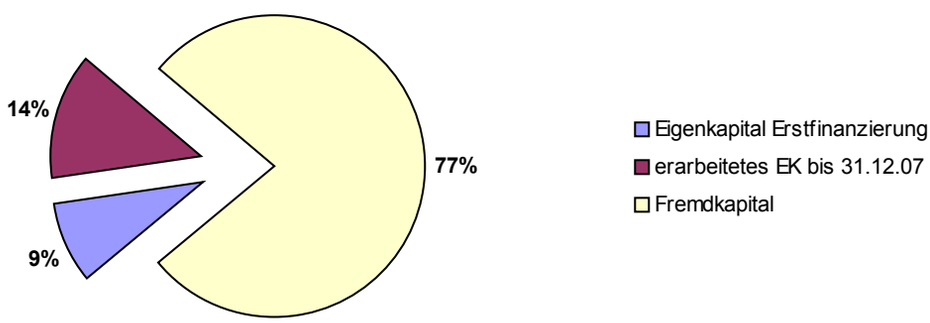


Zur Finanzierung der Wohnzimmer- und Balkonerweiterung sowie einer neuen Tiefgarage bei der Liegenschaft Wiesentalstrasse 6a-c wollte der Vorstand das Anteilscheinkapital um CHF 100‘000.- aufstocken. Bereits beim Verfassen des Schreibens an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter war der Wunschbetrag auf CHF 150‘000.- korrigiert worden. Der Aktion war ein sehr grosser Erfolg beschieden. Neues AS-Kapital in der Höhe von CHF 201‘000.- wurde gezeichnet. Ein stolzes Ergebnis! Für knapp CHF 33‘000.- wurden Darlehen umgewandelt, CHF 168‘000.- waren Neueinzahlungen. Lediglich CHF 14‘000.- konnten per 31. Dezember 2007 nicht eingebucht werden, weil das Geld im Januar noch nicht eingegangen war. Im Namen des Vorstandes danke ich allen, die zu diesem Erfolg beigetragen haben.

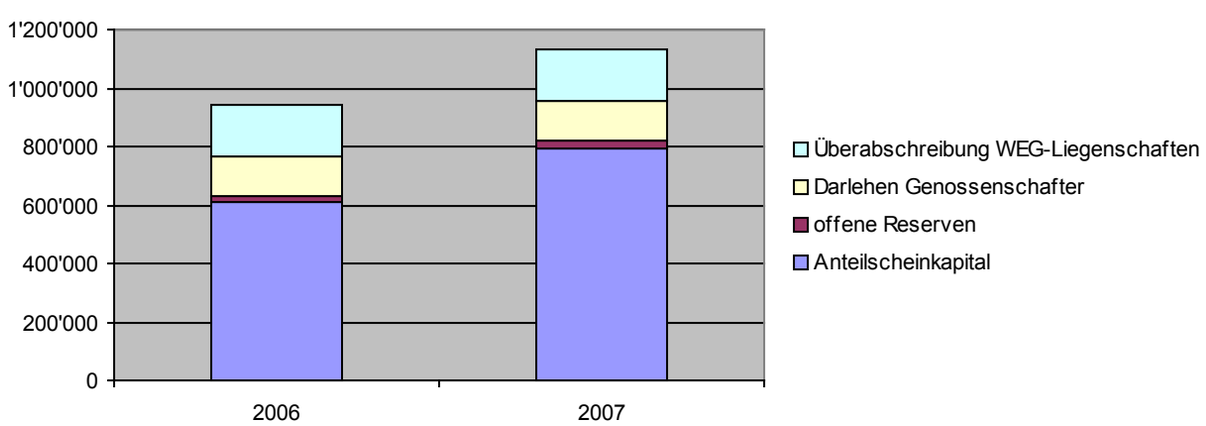
Im Zuge der Aktion konnten fünf neue GenossenschafterInnen gewonnen werden. Bei den Privatpersonen handelt es sich um Roman Bühler sowie Angelika und Herbert Weber, welche ich in unserem Kreis recht herzlich willkommen heisse. Als Firmen haben neu die Weber Verwaltungen AG und die H. Antenen AG Anteilscheine gezeichnet. Im Jahr 2008 wird beim Anteilscheinkapital die Marke von CHF 800‘000.- klar überschritten.

Solide gewirtschaftet

Neben den wechsel- und sanierungsbedingten Leerständen können wir im Jahr 2007 von Vollvermietung sprechen. Entsprechend erfreulich präsentiert sich der Zahlenteil des Geschäftsberichtes. Wiederum konnten die maximal zulässigen steuerlichen Abschreibungen getätigt werden. Aus Eigenmitteln wurden CHF 190‘000.- investiert. Zusätzlich wurden für gut CHF 150‘000.- Handwerker- und SVW-Darlehen sowie Hypotheken zurückbezahlt. Dies alles ohne dass sich die Liquidität verschlechtert hätte.



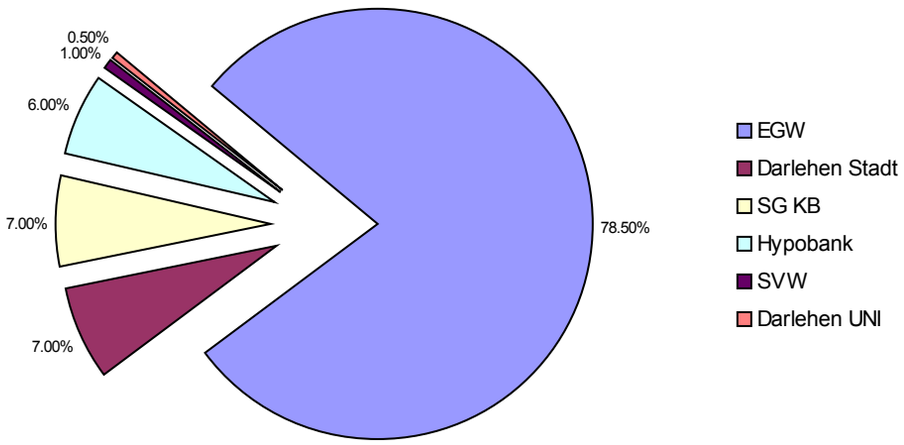
Leicht geschönt präsentiert sich 2007 die Grafik zur Eigenfinanzierung der Liegenschaften. Nach der erfreulichen Zunahme des Anteischeinkapitals erreichen wir einen Wert von 23 %. Das ist nur darum möglich, weil bei der Liegenschaft Wiesentalstrasse im Geschäftsjahr 2007 erst für rund CHF 55‘000.- Investitionen getätigt wurden und weder eine Hypothek noch das SVW-Darlehen be-



ansprucht werden musste. Das Anteilscheinkapital, die offenen Reserven, die Darlehen der Genossenschafter und die Überabschreibungen bei den WEG-Liegenschaften bilden das ausgewiesene Eigenkapital. Zum ersten Mal wird hier im Geschäftsjahr 2007 die Millionengrenze überschritten, und das gleich deutlich. Auch hier liegt die Ursache bei der Zunahme des Anteilscheinkapitals.

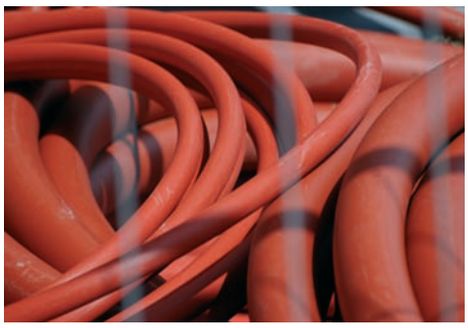
Solide (fremd)finanziert

Dass sich die Eigenkapitalbasis der WBG Bavariabach jährlich verbessern kann, hängt auch damit zusammen, wie die Genossenschaft fremdfinanziert ist. Hypotheken bei Banken machen lediglich 13 % aus. Weitere 8.5 % setzen sich aus



Darlehen der Stadt, des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und der Universität St. Gallen zusammen. Der überwiegende Teil des Fremdkapitals stammt von der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Diese beschafft Mittel auf dem Kapitalmarkt und gibt diese zinsgünstig an gemeinnützige Wohnbauträger wie Genossenschaften weiter.

Aktuell sind 7.2 Mio. Franken EGW-Darlehen in der Bilanz der Genossenschaft aufgeführt. Es handelt sich um Tranchen von einer halben bis 1.6 Millionen. 6.7 Mio. Franken werden zu Sätzen zwischen 2.25% und 3 % verzinst und haben



Restlaufzeiten von drei bis zehn Jahren. Lediglich CHF 500‘000.- werden zu 3.875 % verzinst. Diese Tranche wird 2009 umfinanziert. Auf dieser Grundlage werden wir in den nächsten Jahren die Eigenkapitalbasis weiter verbessern können.

Im Telegrammstil …

… zum Abschluss einige Anmerkungen zu den einzelnen Liegenschaften:

Steingrüeblistrasse 38/40

drei Wohnungen ohne Probleme neu vermietet – Treppenhaus renoviert – Überdachung der Stadtsägerei bringt Verbesserung der Lärmsituation

Blumenaustrasse 28

drei Wohnungen ohne Probleme neu vermietet – Einbruch in die zwei Wohnungen im Erdgeschoss – sämtliche Wohnungstüren sicherheitsmässig aufgerüstet

Linsebühlstrasse 47 und 47a

Mietzinserhöhung – Haus 47a für CHF 45‘000.- renoviert und für drei Jahre fest vermietet – Wasserschaden macht Dachwohnung unbewohnbar – Wechsel Studenten-WG von der Dachwohnung in frei werdende Wohnung 1. OG – Vorbereitung Totalsanierung Dachwohnung, Estrich und Dachterrasse –drei Mieterwechsel

Blumenaustrasse 32

Sanierung Teil der Fassade für CHF 4‘400.-

Metzgergasse

Mietzinserhöhung – Renovation und Ausbau Bad/WC in der Dachwohnung – zwei Mieterwechsel

Klusstrasse 18

Vorplatz und Fassadensockel saniert - Geschirrspüler auf Mieterwunsch für drei Wohnungen

Wiesentalstrasse 6a-c

8 Wohnungen problemlos neu vermietet – Kontrolle sämtlicher Nasszellen in allen Wohnungen nach Wasserschaden – Sanierung undichter Fugen in allen Nasszellen –Planung und Beschlussfassung für Wohnraum- und Balkonerweiterung, Tiefgarage sowie Solaranlage

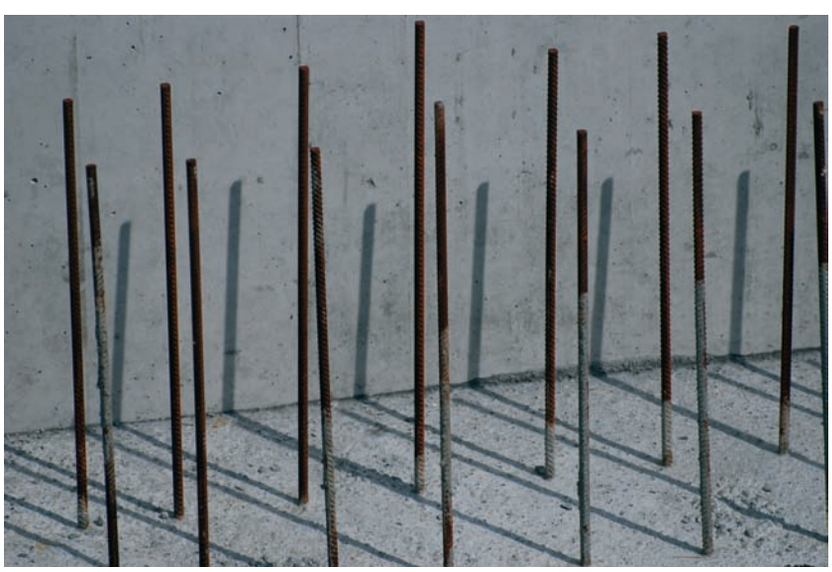
Vorstand und Verwaltung

Das neue Vorstandsmitglied, Michael Aebisegger, hat sich gut eingearbeitet. Die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Vorstand funktioniert. Neben den ordentlichen Vorstandssitzungen trifft sich der Präsident regelmässig mit der Verwaltung. Über wichtige Ereignisse zwischen den Sitzungen wird der Vorstand per Email informiert. Bei Bedarf werden Zirkularbeschlüsse gefasst.

Bis heute sind keine Rücktritte aus dem Vorstand bekannt.

Zum Erfolg im Geschäftsjahr 2007 haben wieder viele beigetragen. Sehr stolz ist der Vorstand über die erfolgreiche Anteilscheinkapital-Aktion. Ich danke auch im Namen aller Vorstandsmitglieder den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für dieses grosse Zeichen des Vertrauens. Den Kollegen im Vorstand und der Verwaltung danke ich einmal mehr für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit.

St. Gallen, 6. Juni 2008 Reto Antenen Präsident



Vorstand der WBG Bavariabach

Präsident

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

Vizepräsident

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

Kassier

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

Aktuar

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

Mitglieder

Michael Aebisegger, Mühlheim 13, 9323 Steinach, michael.aebisegger@helvetiapatria.ch

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

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

Geschäftsführung

Weber Verwaltungen AG, Zwinglistrasse 3, Postfach, 9004 St.Gallen,
weber-verwaltungen@bluewin.ch

Bilanz

AKTIVEN		Laufendes Jahr 07	Vorjahr 06
Bankguthaben			
10200	SG KB 01 10 004.770-03 Genossenschaft	26'689.01	9'960.91
10210	SG KB 01 10 004.810-00 Steingübli 38/40	1'523.75	14'380.95
10220	SG KB 01 10 330.507-06 Blumenau 28	8'673.00	11'430.90
10230	SG KB 01 10 331.070-07 Linsebühl 47/47a	5'963.85	11'885.60
10240	SG KB 01 10 341.364-18 Blumenau 32	405.15	-
10250	Hypo 16 9.002.167.03 Metzgergasse 27	33'814.17	1'050.87
10260	Hypo 16 9.004.008.02 Klusstrasse 18	2'946.45	3'391.60
10270	Hypo 16 9.004.788.05 Wiesental 6a-c	-	15'793.60
10400	Wertschriften	1'931.60	1'931.60
Total Bankguthaben		**81'946.98**	**69'826.03**
Guthaben			
10500	Guthaben Mieter	48'366.15	58'468.90
10520	Guthaben Zusatzverbilligung	9'619.00	8'761.00
10550	nicht einbezahltes AS-Kapital	148'000.00	6'000.00
10560	Saldo Heiz- und Betriebskosten	18'072.23	27'666.56
10600	Guthaben Gächter Linsebühl 47a	57.70	1'119.70
10610	Guthaben Verrechnungssteuer	49.65	310.54
10690	Delkredere	-35'000.00	-26'000.00
Total Guthaben		**189'164.73**	**76'326.70**
Übriges Umlaufvermögen			
10700	Heizölvorrat	1'948.50	3'009.00
10900	Transitorische Aktiven	5'627.05	5'956.90
Total Übriges Umlaufvermögen		**7'575.55**	**8'965.90**
Immobilien			
11010	Steingrüeblistrasse 38/40, SG	3'166'000.00	3'206'000.00
11020	Blumenaustrasse 28, SG	1'379'000.00	1'400'000.00
11030	Linsebühlstrasse 47/47a, SG	717'000.00	732'000.00
11040	Blumenaustrasse 32, SG	650'000.00	663'000.00
11050	Metzgergasse 27, SG	893'000.00	900'000.00
11060	Klusstrasse 18, SG	847'000.00	859'500.00
11070	Wiesentalstrasse 6a-c, SG	2'412'602.50	2'381'000.00
Total Immobilien		**10'064'602.50**	**10'141'500.00**
Mobilien			
11310	Hauswartgeräte Steingrüebli	-	50.00
11360	Hauswartgeräte Klusstrasse	-	250.00
11370	Hauswartgeräte Wiesental	670.00	670.00
Total Mobilien		**670.00**	**970.00**
Finanzanlagen			
11400	Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
Total Finanzanlagen		**5'000.00**	**5'000.00**
Immaterielles Anlagevermögen			
11520	Globalkosten EGW 15.1/02 Blumenau 32	1'100.00	1'700.00
11530	Globalkosten EGW 19/02 Steingrüebli	2'950.00	3'700.00
11540	Globalkosten EGW 20/03 Steingrüebli	11'800.00	14'150.00
16560	Globalkosten EGW 27/06 Blumenau 28	26'500.00	29'150.00
11570	Globalkosten EGW 27/06 Wiesental	39'800.00	43'780.00
11580	Globalkosten EGW 28/06 Linsenbühl	5'460.00	6'240.00
11590	Globlakosten EGW 28/06 Metzgergasse	5'460.00	6'240.00
11600	Globalkosten EGW 28/06 Klusstrasse	5'460.00	6'240.00
11640	Vorgezogene Rückzahlung GV Blumenau 28	-	10'000.00
11650	Vorgezogene Rückzahlung GV Steingrübli	20'000.00	20'000.00
Total Finanzanlagen / Immaterielles AV		**118'530.00**	**141'200.00**
TOTAL AKTIVEN		**10'467'489.76**	**10'443'788.63**

Bilanz

PASSIVEN		Laufendes Jahr 07	Vorjahr 06
Kurzfristiges Fremdkapital			
10240	SG KB 01*10/341.364-18	-	7'075.80
10270	Hypo 16 9.004.788.05	657.15	
20000	Kreditoren	45'638.35	19'487.20
20010	Vorausbezahlte Mietzinsen	47'141.05	39'709.51
20030	Saldo Heiz- und Betriebskosten	5'642.33	4'899.41
20040	Rückzahlung Grundverbilligung	8'891.00	11'218.00
20400	Transitorische Passiven	65'761.60	93'498.75
Total Kurzfristiges Fremdkapital		173'731.48	175'888.67
Darlehen mit Rangrücktritt			
20500	Darlehen Genossenschafter	137'457.55	136'666.70
Total Darlehen mit Rangrücktritt		**137'457.55**	**136'666.70**
Handwerkerdarlehen mit Rangrücktritt			
20700	Handwerkerdarlehen Steingrüebli	-	37'500.00
Total Handwerkerdarlehen mit Rangrücktritt		-	**37'500.00**
Grundpfandschulden			
20800	SG KB 1. Hypo 01 20 052.373-09 Steingr.	158'607.25	195'840.00
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
20805	SG KB 1. Hypo 01 20 052.475-09 Blumenau 28	325'640.00	344'920.00
20807	EGW Darlehen Serie 27/06 Blumenau 28	1'000'000.00	1'000'000.00
20810	SG KB 1. Hypo 01 20 365.070-02 Linsebühl	120'000.00	120'000.00
20811	SVW Darlehen FdR Linsebühl 47		7'000.00
20813	EGW Darlehen 28/06 Linsenbühl	500'000.00	500'000.00
20815	EGW Darlehen Serie 15.1/02 Blumenau 32	500'000.00	500'000.00
20816	SVW Darlehen FdR Blumenau 32	26'000.00	39'000.00
20820	Hypobank 22 9.220.198.03 Metzgergasse 27	86'250.00	91'250.00
20821	EGW Darlehen 28/06 Metzgergasse	500'000.00	500'000.00
20822	SVW Darlehen Metzgergasse 27	20'000.00	25'000.00
20823	Darlehen UNI Metzgergasse	50'000.00	50'000.00
20825	Hypobank 22 9.003.964.05 Klusstrasse 18	176'000.00	182'000.00
20826	EGW Darlehen 28/06 Klusstrasse	500'000.00	500'000.00
20827	SVW Darlehen Solidaritätsfonds Klusstr. 18	76'670.00	80'000.00
20830	Darlehen Stadt SG Wiesental	680'000.00	680'000.00
20831	Hypobank 18 8.901.658.00 Wiesental 6a-c	260'000.00	280'000.00
20833	EGW Darlehen 27/06 Wiesental	1'500'000.00	1'500'000.00
Total Grundpfandschulden		**9'179'167.25**	**9'295'010.00**
Rückstellungen			
20900	Rückstellungen Tankrevision	1'310.00	1'110.00
20910	Rückstellungen Balkon-/Wohnerw. Wiesental	70'000.00	43'000.00
20950	Rückstellungen Grundverbilligung Steingr.	59'000.00	97'000.00
Total Rückstellungen		**130'310.00**	**141'110.00**
Eigenkapital / Reserven			
21000	Anteilscheinkapital	794'000.00	607'000.00
21200	Allgemeine Reserven	26'000.00	23'400.00
21270	Bilanzgewinn-Vortrag	1'719.91	296.26
21280	Jahresgewinn	25'103.57	26'917.00
Total Eigenkapital		**846'823.48**	**657'613.26**
TOTAL PASSIVEN		**10'467'489.76**	**10'443'788.63**

Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG		Laufendes Jahr 07	Vorjahr 06
Liegenschaftsertrag			
30000	Mietzinseinnahmen	806‘435.50	802‘058.50
30020	Beiträge Zusatzverbilligung	42‘960.00	42‘783.00
30030	Beiträge 12-Mio-Kredit	55‘373.00	51‘751.00
30050	Mietzinsverluste / Leerstände	-38‘021.30	-10‘319.45
30060	Wohnrecht Metzgergasse	-	-1‘768.00
Total Liegenschaftsertrag		**866‘747.20**	**884‘505.05**
Liegenschaftsaufwand			
31000	Hypothekarzinsen	246‘321.50	237‘884.75
31010	Übrige Schuldzinsen	78‘793.25	62‘595.50
31020	Baurechtszinsen	61‘237.45	57‘152.10
31030	Darlehenszins Stadt SG	21‘816.65	42‘750.75
31050	Rückzahlung Grundverbilligung	41‘673.00	43‘134.00
31300	Ordentlicher Unterhalt	209‘596.84	173‘717.55
31340	Versicherungen / Abgaben	15‘861.70	12‘823.45
31600	Verwaltungskosten	66‘222.00	64‘284.60
31650	Abschr. Vorgez. Rückzahlung GV	10‘000.00	10‘000.00
31660	RS GV-Rückzlg. Steingrüebli	-38‘000.00	-
31700	Abschreibungen	180‘935.00	183‘929.90
Total Liegenschaftsaufwand		**894‘457.39**	**888‘272.60**
Verwaltungsertrag			
70000	Kapitalertrag	73‘891.60	59‘882.65
70030	Verwaltungsertrag	64‘765.95	66‘057.40
Total Verwaltungsertrag		**138‘657.55**	**125‘940.05**
Verwaltungsaufwand			
71100	Zinsaufwand/Bankspesen	2‘348.25	6‘794.15
71200	Revisions- und Beratungsaufwand	5‘718.60	5‘540.70
71300	Büro- und Verwaltungsaufwand	71‘015.99	75‘845.05
71500	Direkte Steuern	6‘760.95	7‘055.60
Total Verwaltungsaufwand		**85‘843.79**	**95‘235.50**
Jahresgewinn		**25‘103.57**	**26‘937.00**

Anhang

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2007	**Laufendes Jahr 07**	**Vorjahr 06**
Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen		
Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen		
Grundstück Nr. 1601		
Buchwert	3‘166‘000.00	3‘206‘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)	2‘858‘607.25	2‘895‘840.00
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‘379‘000.00	1‘400‘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‘325‘640.00	1‘344‘920.00
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	717‘000.00	732‘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)	620‘000.00	627‘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 2007	Laufendes Jahr 07	Vorjahr 06
Liegenschaft Blumenaustrasse 32, St. Gallen im Baurecht bis 2098		
Grundstück Nr. 1506, Baurecht Nr. 4912		
Buchwert	650'000.00	663'000.00
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)	526'000.00	539'000.00
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	893'000.00	900'000.00
Total Grundpfandtitel	616'250.00	719'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	531'250.00	695'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW, SVW, Stiftung)	656'250.00	666'250.00
Sicherstellung Baurechtszins	85'000.00	24'000.00
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	847'000.00	859'500.00
Total Grundpfandtitel	596'000.00	701'500.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	560'000.00	686'500.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW, SVW)	752'670.00	762'000.00
Sicherstellung Baurechtszins	36'000.00	15'000.00
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 2007	Laufendes Jahr 07	Vorjahr 06
Liegenschaft Wiesentalstrasse 6a-c, St. Gallen im Baurecht bis 2104		
Grundstück Nr. 3387, Baurecht Nr. 6036		
Buchwert	2‘412‘602.50	2‘381‘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‘440‘000.00	2‘460‘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	3‘087‘000.00	2‘940‘000.00
Blumenaustrasse 28, St. Gallen, Neuwert	1‘769‘300.00	1‘685‘000.00
Linsebühlstrasse 47/47a, St.Gallen, Neuwert	1‘584‘500.00	1‘425‘000.00
Blumenaustrasse 32, St.Gallen, Neuwert	987‘000.00	940‘000.00
Metzgergasse 27, St.Gallen, Neuwert	1‘264‘200.00	1‘204‘000.00
Klusstrasse 18, St.Gallen, Neuwert	764‘400.00	600‘000.00
Wiesentalstrasse 6a-c, St.Gallen, Neuwert	3‘919‘700.00	3‘733‘000.00
Total Liegenschaften		
Buchwert	10‘064‘602.50	10‘141‘500.00
Total Grundpfandtitel	12‘631‘350.00	12‘839‘600.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	583‘000.00	583‘000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	10‘369‘250.00	10‘659‘500.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypothek, EGW, SVW)	9‘179‘167.25	9‘295‘010.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	1‘320‘000.00	1‘320‘000.00
Sicherstellung Baurechtszins	359‘100.00	277‘100.00
Brandversicherungswerte	13‘376‘100.00	12‘527‘000.00
Garantierte, zukünftige Mietzinseinnahmen		
Liegenschaft Steingrüeblistrasse 38/40, St.Gallen	58‘761.45	100‘371.70
Zurückzuzahlende Grundverbilligungs-Zuschüsse		
Liegenschaft Steingrüeblistrasse 38/40, St.Gallen	58‘761.45	100‘371.70
Gebäudewert Blumenaustrasse 32: nicht aktiviert, im Baurecht enthalten	130‘000.00	130‘000.00

Vorschlag

VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

	Laufendes Jahr 2007	Vorjahr 2006
Bilanzgewinn-Vortrag	1‘719.91	296.26
Jahresgewinn	25‘103.57	26‘937.00
Total Bilanzgewinn	**26‘823.48**	**27‘233.26**

Vortrag auf neue Rechnung	1‘143.48	1‘719.91
Anteilscheinverzinsung	24‘280.00	24‘113.35
Allgemeine Reserve	1‘400.00	1‘400.00
	26‘823.48	**27‘233.26**

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, 22. Mai 2008

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 2007 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 25'103.57 zu genehmigen.

Freundliche Grüsse

Bonfida Treuhand AG

Robert Ritter
lic. oec. HSG

Beilagen:
- Bilanz per 31.12.2007
- Erfolgsrechnung 2007
- Anhang
- Gewinnverwendung

Mitglied der Treuhandkammer

Protokoll der 12. Generalversammlung

Datum: Freitag, 15. Juni 2007

Zeit: 19 Uhr

Ort: Restaurant Wildegg,
St. Georgen Strasse 20, 9000 St.Gallen

Protokoll

Traktanden:

1. Begrüssung / Präsenz / Traktandenliste
2. Wahl eines Stimmenzählers
3. Protokoll der 11. Generalversammlung
4. Berichte
   - Jahresbericht des Präsidenten
   - Finanzbericht
   - Bericht der Kontrollstelle
5. Abnahme der Betriebsrechnung 2006
   - Beschluss über die Verwendung des Betriebsergebnisses
   - Entlastung der Verwaltung
6. Wahlen
   - Wahl des Präsidenten
   - Wahl des Vorstandes
   - Wahl der Revisionsstelle
7. Anträge
8. Varia / Allgemeine Umfrage

Protokoll

1. Begrüssung

Reto Antenen begrüsst die Anwesenden zur 12. Generalversammlung und freut sich über die rege Teilnahme. Die noch junge Wohnbaugenossenschaft Bavariabach ist ein gutes Beispiel, wie eine gesunde Genossenschaft stetig wachsen kann. Ziel bleibt, dass die Genossenschaft einmal 100 Wohnungen anbieten kann.

Der Präsident hält fest, dass die Einladung fristgerecht zugestellt worden ist.

Präsenz (24) gemäss separater Liste.

Die Traktandenliste wird genehmigt.

Daniela Weber Conrad wird als Protokollführerin bestimmt.

2. Wahl eines Stimmenzählers

Walter Eberle wird einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3. Protokoll der 11. Generalversammlung

Das Protokoll der 11. Generalversammlung, welches im Geschäftsbericht auf den Seiten 17-19 zu finden ist, wird genehmigt.

4. Berichte

Jahresbericht des Präsidenten

Der Bericht liegt schriftlich vor und ist im Geschäftsbericht auf den Seite 4-7 zu finden. Der Jahresbericht des Präsidenten wird einstimmig genehmigt.

Finanzbericht

Bruno Eberle erläutert die Jahresrechnung (Seite 9-11) an Hand einiger Kennzahlen. Er hält fest, dass die Zahlen wie im Vorjahr wieder sehr erfreulich ausgefallen sind. Trotzdem darf nicht vergessen werden, dass die Unterhalts- und Leerstandskosten in den nächsten Jahren auch wieder steigen können. Erfreulich ist, dass die WBG Bavariabach ihre Zinsen mittels EGW-Anleihen langfristig angebunden hat, d.h. bei steigenden Zinsen das Zinsrisiko für die Genossenschaft relativ gering ist.

Bericht der Kontrollstelle

Robert Ritter verweist auf den schriftlichen Bericht der Kontrollstelle (Seite 16) und beantragt, die Jahresrechnung so zu genehmigen und der Verwaltung Entlastung zu erteilen.

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

5. Abnahme der Betriebsrechnung 2006

Beschluss über Verwendung des Betriebsergebnisses

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

Protokoll

Entlastung der Verwaltung

Der Verwaltung wird einstimmig mit Applaus Entlastung erteilt.

6. Wahlen

Vorstand

Der Präsident gibt den Rücktritt von Jacques-Michel Conrad aus dem Vorstand bekannt und dankt ihm für die 12 Jährige Arbeit seit der Gründung der Genossenschaft im Vorstand. Speziell bedankt er sich für die erfolgreiche Gestaltung des 10-Jahre-Jubiläums und überreicht ihm Bücher der Appenzeller Schriftsteller Hohl und Züst.

Als Ersatz wird Michael Aebisegger vorgeschlagen. Michael Aebisegger stellt sich selber vor: Er ist 36 Jahre alt, Bürger von Appenzell, aufgewachsen in St.Gallen, wohnhaft in Steinach, verheiratet, hat eine 4-jährige Tochter und ist seit 20 Jahren bei der Helvetia tätig. Er wird einstimmig in den Vorstand gewählt.

Die anderen Vorstandsmitglieder stellen sich für eine weitere Amtsdauer zur Verfügung und werden einstimmig gewählt.

Präsident

Reto Antenen wird für eine weitere Amtsdauer als Präsident gewählt.

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

Reto Antenen erläutert an Hand der Pläne die geplante Wohnzimmer- und Balkonvergrösserung sowie den Bau der Einstellhalle an der Wiesentalstrasse 6a-c mit einem Volumen von rund 1,5 Mio. Franken.

Nächste Generalversammlung: Freitag, 20. Juni 2008

St. Gallen, 25.06.06

Der Präsident:	Die Geschäftsführerin:
Reto Antenen	Daniela Weber Conrad