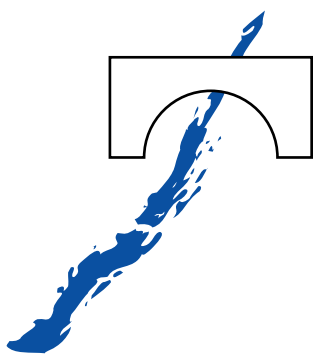
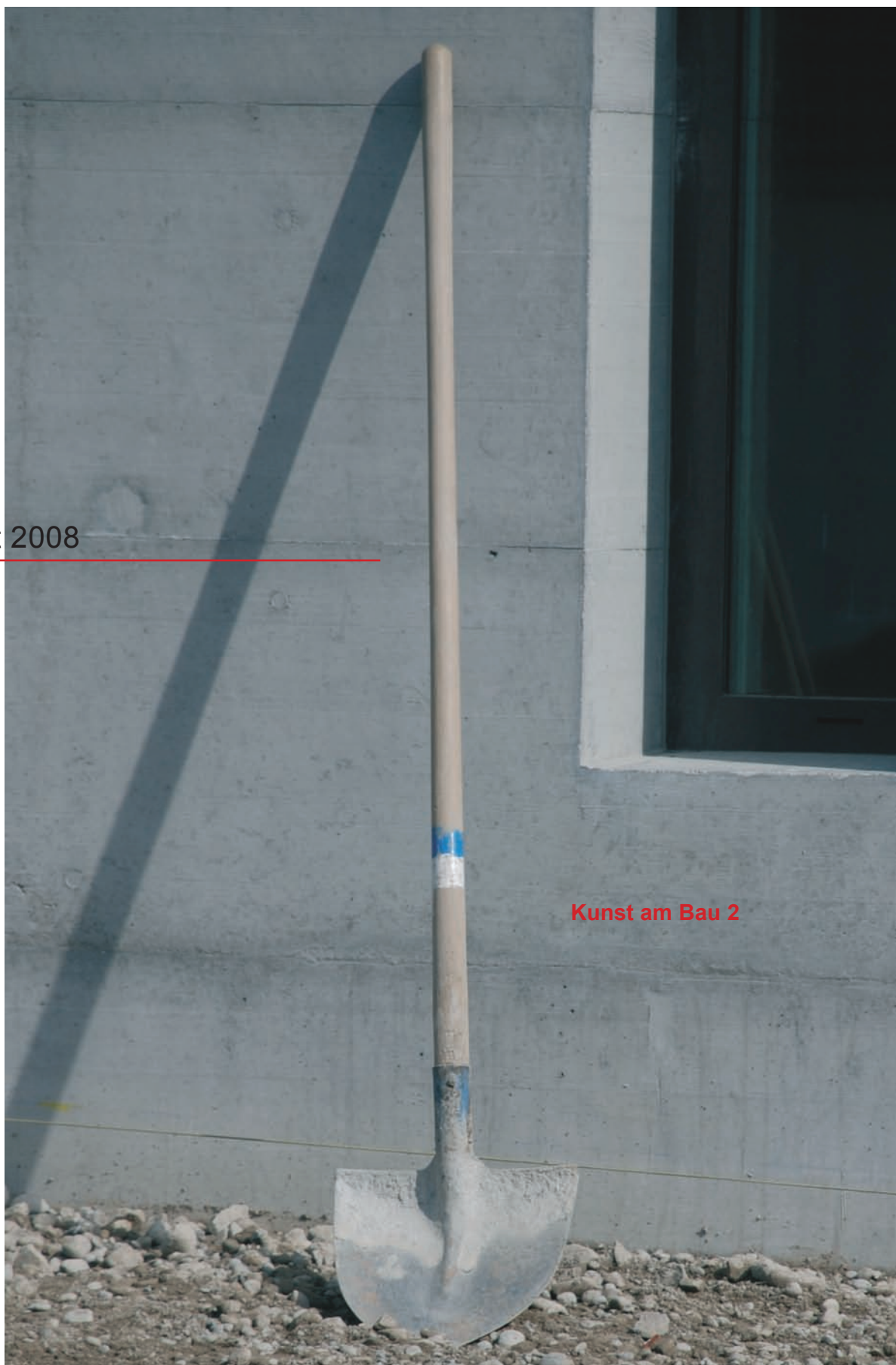




Geschäftsbericht 2008

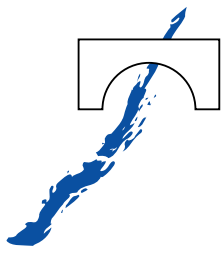


Kunst am Bau 2

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

info@weber-verwaltungen.ch





Geschäftsbericht 2008

Jahresbericht des Präsidenten [Seiten 4-11](#)

Liste der Vorstandsmitglieder [Seite 12](#)

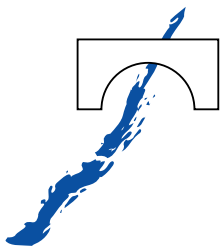
Bilanz und Erfolgsrechnung [Seiten 13-15](#)

Anhang zur Jahresrechnung 2008 [Seiten 16-18](#)

Vorschlag des Vorstandes über die Ergebnisverwendung [Seite 19](#)

Bericht der Kontrollstelle [Seite 20](#)

Protokoll der 13. ordentlichen Generalversammlung [Seiten 21-23](#)



Jahresbericht des Präsidenten

zum Geschäftsjahr 2008 anlässlich der 14. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Juni 2009

St. Gallen wächst

Die Schaffung von günstigem Wohnraum bleibe für Politik und Immobilienwirtschaft die Herausforderung der kommenden Jahre, schloss der Chef des Einwohneramtes St. Gallen seine Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung (*Tagblatt, 7. April 2009*). Plus 730 Personen 2007, plus 1'025 Personen 2008 und bereits wieder plus 400 Personen im ersten Quartal 2009 sind eindrucksvolle Zahlen. 72'006 wohnten am 31. März 2009 in der Stadt St. Gallen. 2'155 mehr als am 31. Dezember 2006.

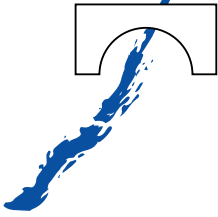
Besonders erfreulich aus Sicht der WBG Bavariabach ist, dass der Kreis Centrum nach mehr als 40 Jahren mit einem stetigen Bevölkerungsrückgang sehr kräftig zulegen konnte. 2008 war der Anstieg hier mit plus 400 frappant. Ein wichtiger Faktor dieser Entwicklung ist die steigende Zahl Studierender. Die neue Fachhochschule beim Bahnhof wird diese Tendenz sogar noch verstärken. St. Gallen wird auch künftig eine der „jüngsten“ Städte in der Schweiz bleiben. Die WBG Bavariabach profitiert davon. Die Liegenschaft Blumenaustrasse 32 ist fest an die Universität St. Gallen vermietet. An der Blumenaustrasse 28, an der Metzgergasse 27 und an der Linsebühlstrasse 47 wohnen ebenfalls etliche Studierende. Diese Nachfrage-Gruppe wird auch in den kommenden Jahren einen wichtigen Beitrag zur Beinahe-Vollvermietung unserer Liegenschaften

und zum guten Ergebnis der Genossenschaft leisten.

Gemeinnütziger Wohnungsbau wieder en vogue

Nachdem in den letzten Boomjahren von verschiedenen Kreisen auf eine Abschaffung sämtlicher Wohnbauförderungsmassnahmen staatlicher Institutionen hingearbeitet wurde, ist der massvoll geförderte, gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz wieder salonfähig geworden. Gewisse unliebsame Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt haben bei einigen Politikern zur Einsicht geführt, dass aktive Wohnbaugenossenschaften wichtige Akteure bei der Schaffung von preisgünsti-





gem Wohnraum sind. Der Schweizerische Verband für Wohnungswesen S V W – der grösste Dachverband gemeinnütziger Wohnbauträger – unternimmt grosse Anstrengungen, dass der Anteil der Genossenschaftswohnungen in der Schweiz nicht kleiner wird, im Idealfall sogar wächst.

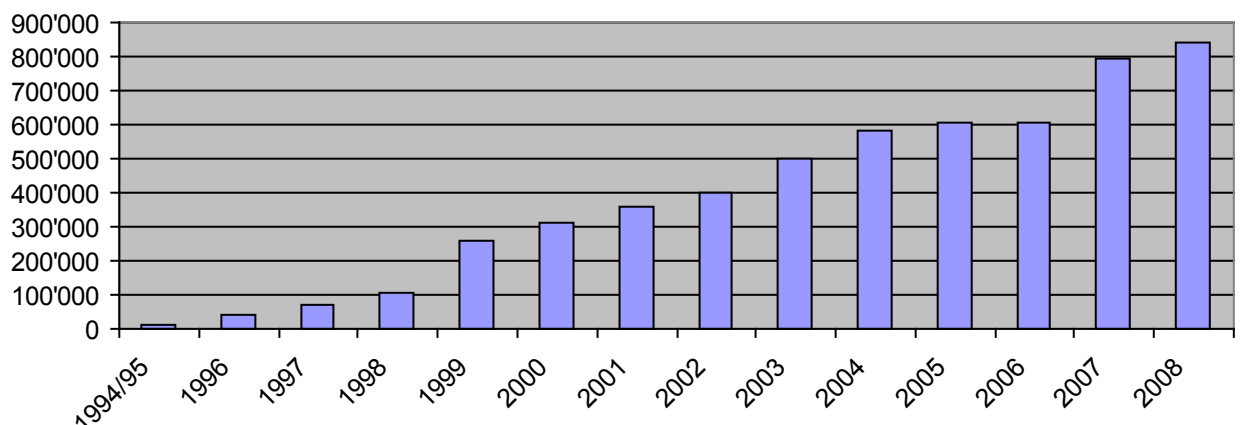
Anlässlich des S V W -Verbandstages in der St. Galler Pfalz am 27. September 2008 pries Bundesrätin Doris Leuthard die Vorzüge des gemeinnützigen Sektors und rief die Genossenschaften auf, sich auf neue Vorhaben einzulassen und der aktuellen Dynamik in der Genossenschaftsbewegung Schwung zu verleihen. Dieser Ruf verhallt auch im Vorstand der WBG Bavariabach nicht ungehört. Neben der Bestandespflege,

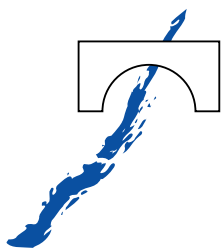
welcher klar Priorität eingeräumt wird, ist der Vorstand bereit, zusammen mit den Genossenschafter(innen) auch neue Projekte anzugehen, sofern diese solide finanziert werden können. Am Ziel 100 Wohnungen (aktuell 69) wird festgehalten. Die Entwicklung der WBG Bavariabach in den letzten Jahren lässt vermuten, dass dieses Ziel früher als einst gedacht erreicht werden wird.

Risiken in der Krise?

Welche Auswirkungen hat die aktuelle Krise, welche mit Wucht auch die Realwirtschaft erfasst hat, auf unsere Genossenschaft? Ist mit grösseren Leerständen zu rechnen? Könnte die Genossenschaft solche verkraften. Und was bedeutet das für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter?

Mit Fragen dieser Art hat sich der Vorstand immer beschäftigt. Dass man dies unter dem Eindruck der sich jagenden Krisenmeldungen noch intensiver tut, versteht sich von selbst. Ein vertiefter Blick auf die Entwicklung der Genossenschaft in den letzten Jahren und auf den Abschluss 2008 zeigt jedoch, dass für grössere Sorgen kein Anlass besteht. Die WBG Bavariabach ist solide finanziert.





Wie im Bericht später aufgezeigt, hat sich die Eigenkapitalbasis weiter verbessert. Bewusst hat man etwas „Fett angesetzt“, um auch schwierige Zeiten schadlos überstehen zu können. Zudem weiss man aus früheren Krisen, dass in unsicheren Zeiten nicht zuerst beim Budgetposten Wohnen gespart wird. Und sollte es doch einmal so weit kommen, werden die Genossenschaften dank der guten Preis-Leistungs Relation für noch breitere Kreise interessant.

2008 hat es in der WBG Bavariabach 8 Wohnungswechsel gegeben, 2 davon im Zusammenhang mit dem Um- und Ausbau der Liegenschaft Wiesentalstrasse 6 a-c. Für notwendige Unterhaltsarbeiten mussten in einigen Fällen kürzere Leerstände in Kauf genommen werden. 4 Monate Leerstand gehen auf das Konto der Dachwohnung an der Linsebühlstrasse 47. Nach einem grösseren Wasserschaden wurde diese umfassend saniert. Die Leerstandsquote 2008 beträgt 1.5%. Das entspricht dem Leerstand einer Bavariabach-Durchschnitts-Wohnung während 12 Monaten. Leerstände aufgrund fehlender Nachmieter gab es keine. Auch im ersten Quartal 2009 gibt es keine Anzeichen für eine höhere Leerstandsquote. Bezüglich Preis-Leistung sind die Wohnungen sehr gut im Markt positioniert. Anfragen gehen ein, obwohl keine Wohnungen ausgeschrieben sind. Die Verwaltung führt eine Warteliste.

Tiefere Energiepreise

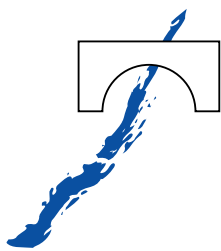
Sorgen bereiteten dem Vorstand in den letzten Jahren die Rekordpreise für Gas und Heizöl. Zusammen mit gestiegenen Strompreisen und Gebühren haben diese bei vielen Mieterinnen und Mietern zu beträchtlichen Nachzahlungen für die Heiz- und Nebenkosten geführt. Die Situation hat sich entspannt. Die Preise sind beträchtlich gefallen. Die Mieterschaft profitiert.



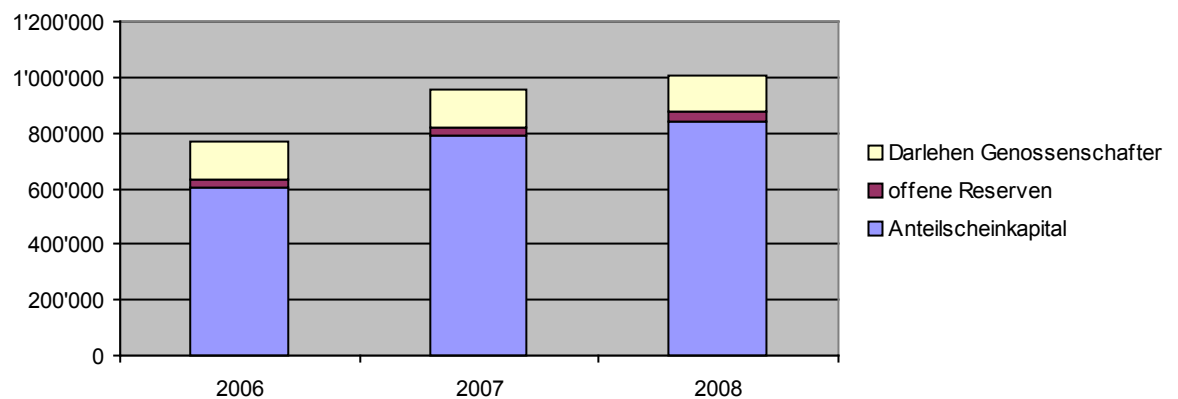
Diese Situation wird nicht von langer Dauer sein. Mit der wirtschaftlichen Erholung, die wir uns alle wünschen, werden die Energiepreise sehr rasch neue Rekordmarken erreichen. Der Vorstand wird daher auf dem eingeschlagenen Pfad bleiben und in diesem Bereich investieren. Wo immer möglich und zu vertretbaren Kosten realisierbar, sollen Warmwasser mit Hilfe der Sonne erzeugt, veraltete Heizsysteme erneuert, die Gebäudedämmungen optimiert sowie der Verbrauch individuell erfasst und abgerechnet werden. Für die Liegenschaften Blumenaustrasse 28 und Steingrüblistrasse 38 hat der Vorstand entsprechende Planungen in Auftrag gegeben. Förderprogramme des Bundes, des Kantons und der Stadt werden nach Möglichkeit genutzt.

Zahlen, Zahlen, Zahlen

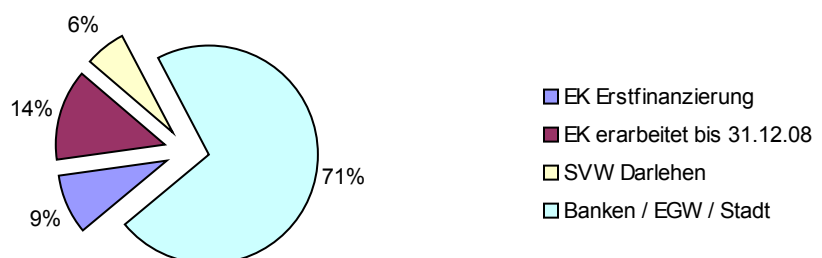
Neben den wechsel- und sanierungsbedingten Leerständen können wir im Jahr 2008 wiederum von Vollvermietung sprechen. Entsprechend erfreulich präsentiert sich der Zahlenteil des Geschäftsberichtes. Wiederum konnten die maximal zulässigen steuerlichen Abschreibungen getätigt werden. Aus Eigenmitteln wurden CHF 110'000.- an der Linsebühlstrasse 47 und CHF 285'000.- an der

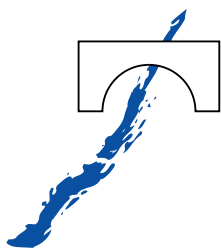


Wiesentalstrasse 6a-c investiert. Zudem wurde die GV-Schuld auf der WEG-Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40 in der Höhe von CHF 58'761.45 per 30.10.08 zurückbezahlt. SVW-Darlehen und Hypotheken sind im Betrag von CHF 100'000.- amortisiert worden. Dies alles bei einer Zunahme der Liquidität um CHF 30'000.-.



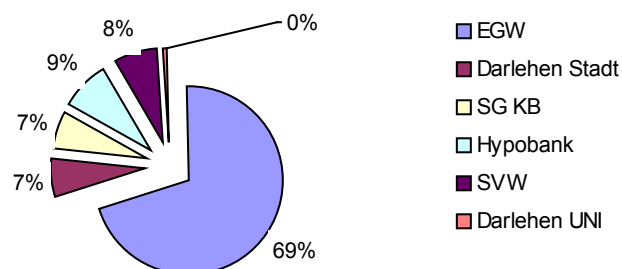
Das Anteilscheinkapital hat nach dem grossen Sprung 2007 noch einmal um CHF 49'000.- zugenommen. Es beträgt aktuell CHF 843'000.- (*siehe Grafik weiter oben!*). Zusammen mit den Reserven und den Darlehen der Genossenschafter überschreiten wir 2008 erstmals die Millionengrenze. Spätestens bei Erreichung des Zieles *100 Wohnungen* sollte das Anteilscheinkapital alleine 1 Mio. CHF betragen. Es wäre dann rund 100-mal grösser als bei der Gründung 1994.





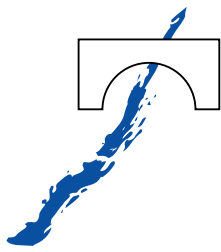
Für den Um- und Ausbau der Liegenschaft Wiesentalstrasse 6a-c hat die Genossenschaft um ein SVW-Darlehen aus dem Fonds de Roulement angesucht. Es sind CHF 720'000.- bewilligt worden. Dieses Geld wird 1.5% unter dem Referenzsatz verzinst (Minimalzins 2%). Äusserst „billiges“ Geld!

Mit diesem Darlehen hat sich die Finanzierung der Genossenschaft markant verändert. Lediglich noch 71% (Vorjahr 77%) der Anlagekosten werden Banken, der EGW oder der Stadt St. Gallen geschuldet. Die SVW-Darlehen machen neu 6% aus. Bei einer Zunahme der Anlagekosten um 1.6 Mio. CHF auf 13.3 Mio. CHF ist der Anteil des Eigenkapitals mit 23% erfreulicherweise stabil geblieben. Zu 9% setzt es sich aus Eigenkapital der Erstfinanzierungen und zu 14% aus erarbeitetem Eigenkapital zusammen.



Die Zusammensetzung des Fremdkapitals bei der WBG Bavariabach hat sich lediglich durch die Zunahme der SVW-Darlehen verändert. Im Grundsatz bleibt es aber dabei, dass die Genossenschaft langfristig, zu vorteilhaften Konditionen und mit einer bewussten Staffelung fremdfinanziert ist. Auch diesbezüglich sind wir hervorragend aufgestellt.





Im Telegrammstil ...

... einige Anmerkungen zu den Liegenschaften:

Steingrüblistrasse 38/40

GV-Schuld vollständig zurückbezahlt – ein Wohnungswechsel

Blumenaustrasse 28

erneuter Einbruch (Kellergeschoss) mit Sachschaden – ein Wohnungswechsel

Linsebühlstrasse 47 und 47a

Installation zentrale Warmwasseraufbereitung im Haus 47 – Totalsanierung Dachwohnung, Estrich und Dachterrasse – Mietzinsanpassungen auf Grund der wertvermehrenden Investitionen und des gestiegenen Hypothekarzinses

Blumenaustrasse 32

Eingangsbereich und Nasszelle Erdgeschoss: Ersatz der Unterkonstruktion Fussboden, wasserdichter Aufbau, neue Bodenbeläge – Verhandlungen betr. Vertragsverlängerung mit der Universität St. Gallen

Metzgergasse

ein Wohnungswechsel – Mietzinsanpassung auf Grund des gestiegenen Hypothekarzinses – Neuvermietung des Ladenlokals nach Problemen mit dem Vormieter

Klusstrasse 18

Mietzinsanpassung auf Grund des gestiegenen Hypothekarzinses – Wohnungswechsel im Dachgeschoss

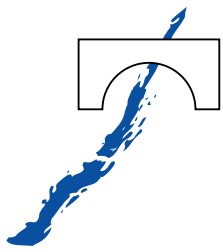
Wiesentalstrasse 6a – c

Bau der Tiefgarage – Erstvermietung der Garagenplätze per 1.08.08 – Wohnraum- und Balkonerweiterung – Installation einer Solaranlage

Vorstand und Verwaltung

Sämtliche Vorstandsmitglieder bleiben „an Bord“, sofern die Generalversammlung Ihnen das Vertrauen ausspricht. Auch der Präsident stellt sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung. Die gewohnt gute Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Vorstand hat sich auch in hektischen Bauphasen bewährt. Der Vorstand will über das Tagesgeschäft hinaus die Weichen für die Entwicklung der WBG Bavariabach rechtzeitig und richtig stellen. Die Diskussionen bei diesem Blick nach vorne sind gelegentlich kontrovers. Das zwingt, fundiert zu argumentieren und steigert die Qualität der Arbeit.





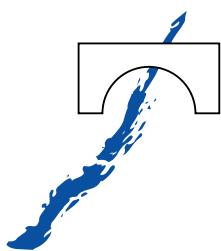
Das Fundament der WBG Bavariabach sind aber Sie, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Ihr Engagement und Ihre Treue haben dem *Unternehmen Bavariabach* in den letzten Jahren die notwendige Stabilität verliehen. Ihnen gebührt der erste Dank. Bedanken will ich mich auch bei meinen Kollegen im Vorstand für das aktive, oft kritische, aber immer konstruktive Engagement im Führungsgremium der Genossenschaft. Der Weber Verwaltungen AG danke ich nicht für die geleistete Arbeit – dafür wird sie bezahlt – sondern für das Engagement, das auch einmal über das Vereinbarte hinaus geht.

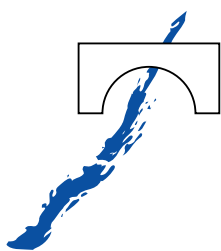
Die Freude über das gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2008 teile ich gerne mit allen, die in irgendeiner Art und Weise zum Erfolg beigetragen haben. Den Rahmen dazu soll wieder die Generalversammlung bilden. Ich freue mich, wenn möglichst alle Eingeladenen teilnehmen können.

St. Gallen, 26. Mai 2009

Reto Antenen, Präsident







Präsident

Reto Antenen, Steingrüblistrasse 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, Steingrüblistrasse 38, PF 9, 9011 St.Gallen, richisg@yahoo.de

Mitglieder

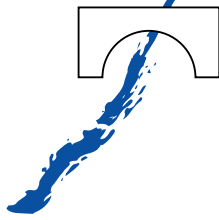
Michael Aebisegger, Mühlheim 13, 9323 Steinach, michael.aebisegger@helvetiapatria.ch

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

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

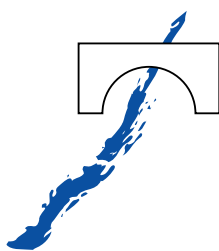
Geschäftsführung

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



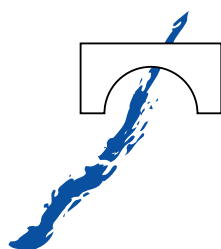
Bilanz

AKTIVEN		Laufendes Jahr 08	Vorjahr 07
Bankguthaben			
10200	SG KB 01 10 004.770-03 Genossenschaft	11'089.91	26'689.01
10210	SG KB 01 10 004.810-00 Steingrübli 38/40	18'369.82	1'523.75
10220	SG KB 01 10 330.507-06 Blumenau 28	13'149.03	8'673.00
10230	SG KB 01 10 331.070-07 Linsebühl 47/47a	994.58	5'963.85
10240	SG KB 01 10 341.364-18 Blumenau 32	7'641.85	405.15
10250	Hypo 16 9.002.167.03 Metzgergasse 27	43'808.77	33'814.17
10260	Hypo 16 9.004.008.02 Klusstrasse 18	-	2'946.45
10270	Hypo 16 9.004.788.05 Wiesental 6a-c	12'668.10	-
10400	Wertschriften	1'931.60	1'931.60
Total Bankguthaben		109'653.66	81'946.98
Guthaben			
10500	Guthaben Mieter	44'854.15	48'366.15
10520	Guthaben Zusatzverbilligung	4'452.50	9'619.00
10550	nicht einbezahltes AS-Kapital	-	148'000.00
10560	Saldo Heiz- und Betriebskosten	16'693.88	18'072.23
10600	Guthaben Gächter Linsebühl 47a	-	57.70
10610	Guthaben Verrechnungssteuer	211.54	49.65
10690	Delkredere	-38'000.00	-35'000.00
Total Guthaben		28'212.07	189'164.73
Übriges Umlaufvermögen			
10700	Heizölverrat	4'031.40	1'948.50
10900	Transitorische Aktiven	15'874.95	5'627.05
Total Übriges Umlaufvermögen		19'906.35	7'575.55
Immobilien			
11010	Steingrueblistrasse 38/40, SG	3'118'000.00	3'166'000.00
11020	Blumenaustrasse 28, SG	1'358'000.00	1'379'000.00
11030	Linsebühlstrasse 47/47a, SG	864'000.00	717'000.00
11040	Blumenaustrasse 32, SG	637'000.00	650'000.00
11050	Metzgergasse 27, SG	875'000.00	893'000.00
11060	Klusstrasse 18, SG	830'000.00	847'000.00
11070	Wiesentalstrasse 6a-c, SG	3'661'990.35	2'412'602.50
Total Immobilien		11'343'990.35	10'064'602.50
Mobilien			
11370	Hauswartgeräte Wiesental	500.00	670.00
Total Mobilien		500.00	670.00
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	500.00	1'100.00
11530	Globalkosten EGW 19/02 Steingruebli	2'200.00	2'950.00
11540	Globalkosten EGW 20/03 Steingruebli	9'450.00	11'800.00
11560	Globalkosten EGW 27/06 Blumenau 28	23'850.00	26'500.00
11570	Globalkosten EGW 27/06 Wiesental	35'820.00	39'800.00
11580	Globalkosten EGW 28/06 Linsenbühl	4'680.00	5'460.00
11590	Globalkosten EGW 28/06 Metzgergasse	4'680.00	5'460.00
11600	Globalkosten EGW 28/06 Klusstrasse	4'680.00	5'460.00
11650	Vorgezogene Rückzahlung GV Steingrübli	-	20'000.00
Total Finanzanlagen / Immaterielles AV		85'860.00	118'530.00
TOTAL AKTIVEN		11'593'122.43	10'467'489.76



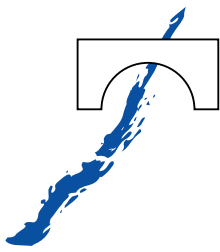
Bilanz

PASSIVEN		Laufendes Jahr 08	Vorjahr 07
Kurzfristiges Fremdkapital			
10270	Hypo 16 9.004.788.05 Wiesental 6a-c	-	657.15
20000	Kreditoren	33'346.25	45'638.35
20010	Vorausbezahlte Mietzinsen	69'046.80	47'141.05
20030	Saldo Heiz- und Betriebskosten	10'100.18	5'642.33
20040	Rückzahlung Grundverbilligung	-	8'891.00
20100	Depot Handsender Wiesentalstrasse	2'000.00	-
20400	Transitorische Passiven	48'604.45	65'761.60
Total Kurzfristiges Fremdkapital		163'097.68	173'731.48
Darlehen mit Rangrücktritt			
20500	Darlehen Genossenschafter	133'164.95	137'457.55
Total Darlehen mit Rangrücktritt		133'164.95	137'457.55
Baukredite			
20610	Hypo Baukredit Wiesentalstrasse	44.35	-
Total Handwerkerdarlehen mit Rangrücktritt		44.35	-
Grundpfandschulden			
20800	SG KB 1. Hypothek Steingr, variabel	105'280.00	158'607.25
20801	EGW Serie 19/02 Steingr, 2.875% - 2011	1'600'000.00	1'600'000.00
20802	EGW Serie 20.1/03 Steingr, 2.25% - 2012	1'100'000.00	1'100'000.00
20805	SG KB 1. Hypothek Blumenau 28, variabel	306'360.00	325'640.00
20807	EGW Serie 27/06 Blumenau 28, 2.375% - 2018	1'000'000.00	1'000'000.00
20810	SG KB 1. Hypothek Linsebühl, 3.55% - 30.06.09	120'000.00	120'000.00
20811	SG KB 1. Hypothek Linsebühl, variabel	145'000.00	-
20814	EGW Serie 28/06 Linsenbühl, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20815	EGW S.15.1/02 Blumenau 32, 3.875% - 2009	500'000.00	500'000.00
20816	SVW Darlehen FdR Blumenau 32	13'000.00	26'000.00
20820	Hypobank Metzgergasse 27, variabel	81'250.00	86'250.00
20821	EGW Serie 28/06 Metzgergasse, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20822	SVW Darlehen Metzgergasse 27	15'000.00	20'000.00
20823	Darlehen UNI Metzgergasse - 2022	50'000.00	50'000.00
20825	Hypobank Klusstrasse 18, variabel	170'000.00	176'000.00
20826	EGW Serie 28/06 Klusstrasse, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20827	SVW Darlehen Solidaritätsfonds Klusstr. 18	70'010.00	76'670.00
20830	Darlehen Stadt SG Wiesental, variabel	680'000.00	680'000.00
20831	Hypobank Wiesental 6a-c, variabel	640'000.00	260'000.00
20832	SVW Darlehen FdR Wiesental	720'000.00	-
20833	EGW Serie 27/06 Wiesental, 2.375% - 2018	1'500'000.00	1'500'000.00
Total Grundpfandschulden		10'315'900.00	9'179'167.25
Rückstellungen			
20900	Rückstellungen Tankrevision	1'510.00	1'310.00
20910	Rückstellungen Balkon-/Wohnerw. Wiesental	70'000.00	70'000.00
20950	Rückstellungen Grundverbilligung Steingr.	-	59'000.00
Total Rückstellungen		71'510.00	130'310.00
Eigenkapital / Reserven			
21000	Anteilscheinkapital	843'000.00	794'000.00
21200	Allgemeine Reserven	29'800.00	26'000.00
21270	Bilanzgewinn-Vortrag	1'143.48	1'719.91
21280	Jahresgewinn	35'461.97	25'103.57
Total Eigenkapital		909'405.45	846'823.48
TOTAL PASSIVEN		11'593'122.43	10'467'489.76



Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG		Laufendes Jahr 08	Vorjahr 07
Liegenschaftsertrag			
30000	Mietzinseinnahmen	837'397.00	806'435.50
30020	Beiträge Zusatzverbilligung	32'717.80	42'960.00
30030	Beiträge 12-Mio-Kredit	56'604.00	55'373.00
30050	Mietzinsverluste / Leerstände	-13'685.40	-38'021.30
30060	Wohnrecht Metzgergasse		-
Total Liegenschaftsertrag		913'033.40	866'747.20
Liegenschaftsaufwand			
31000	Hypothekarzinsen	259'455.45	246'321.50
31010	Übrige Schuldzinsen	108'889.80	78'793.25
31020	Baurechtszinsen	66'096.20	61'237.45
31030	Darlehenszins Stadt SG	23'516.70	21'816.65
31050	Rückzahlung Grundverbilligung	71'110.30	41'673.00
31300	Ordentlicher Unterhalt	218'332.90	209'596.84
31340	Versicherungen / Abgaben	16'084.35	15'861.70
31600	Verwaltungskosten	70'900.00	66'222.00
31610	Inseraterechnungen	1'626.25	-
31650	Abschr. Vorgez. Rückzahlung GV	-	10'000.00
31660	RS GV-Rückzlg. Steingrübli	-59'000.00	-38'000.00
31700	Abschreibungen	179'261.90	180'935.00
Total Liegenschaftsaufwand		956'273.85	894'457.39
Verwaltungsertrag			
70000	Kapitalertrag	105'163.25	73'891.60
70030	Verwaltungsertrag	72'873.35	64'765.95
Total Verwaltungsertrag		178'036.60	138'657.55
Verwaltungsaufwand			
71100	Zinsaufwand/Bankspesen	1'932.13	2'348.25
71200	Revisions- und Beratungsaufwand	3'723.30	5'718.60
71300	Büro- und Verwaltungsaufwand	85'068.20	71'015.99
71500	Direkte Steuern	8'610.55	6'760.95
Total Verwaltungsaufwand		99'334.18	85'843.79
Jahresgewinn		35'461.97	25'103.57


ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2008
Laufendes Jahr 08
Vorjahr 07

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen
Grundstück Nr. 1601

Buchwert	3'118'000.00	3'166'000.00
Total Grundpfandtitel	3'586'000.00	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)	2'805'280.00	2'858'607.25
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	1'320'000.00

Anmerkung:

Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht
gemäss WEG.

Liegenschaft Blumenaustrasse 28, St. Gallen
Grundstück Nr. 1504

Buchwert	1'358'000.00	1'379'000.00
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)	1'306'360.00	1'325'640.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-

Anmerkung:

Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht
gemäss WEG.

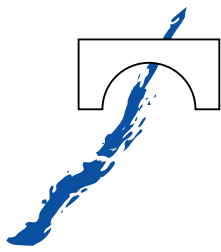
Liegenschaft Linsebühlstrasse 47/47a, St. Gallen im Baurecht bis 2097
Grundstück Nr. 1289, Baurecht Nr. 4892

Buchwert	864'000.00	717'000.00
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)	765'000.00	620'000.00
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

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2008

Laufendes Jahr 08

Vorjahr 07

Liegenschaft Blumenaustrasse 32, St. Gallen im Baurecht bis 2098

Grundstück Nr. 1506, Baurecht Nr. 4912

Buchwert	637'000.00	650'000.00
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)	513'000.00	526'000.00
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	875'000.00	893'000.00
Total Grundpfandtitel	616'250.00	616'250.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	531'250.00	531'250.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW, SVW, Stiftung)	646'250.00	656'250.00
Sicherstellung Baurechtszins	85'000.00	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.

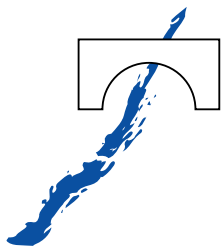
Liegenschaft Klusstrasse 18, St. Gallen im Baurecht bis 2102

Grundstück Nr. 1789, Baurecht Nr. 4932

Buchwert	830'000.00	847'000.00
Total Grundpfandtitel	596'000.00	596'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	560'000.00	560'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW, SVW)	740'010.00	752'670.00
Sicherstellung Baurechtszins	36'000.00	36'000.00

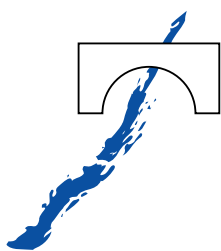
Anmerkung:

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 ZUR JAHRESRECHNUNG 2008	Laufendes Jahr 08	Vorjahr 07
Liegenschaft Wiesentalstrasse 6a-c, St. Gallen im Baurecht bis 2104		
Grundstück Nr. 3387, Baurecht Nr. 6036		
Buchwert	3'661'990.35	2'412'602.50
Total Grundpfandtitel	4'275'000.00	2'755'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	4'100'000.00	2'580'000.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypothek, EGW)	3'540'000.00	2'440'000.00
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	3'330'700.00	3'087'000.00
Blumenaustrasse 28, St. Gallen, Neuwert	1'892'100.00	1'769'300.00
Linsebühlstrasse 47/47a, St.Gallen, Neuwert	1'663'800.00	1'584'500.00
Blumenaustrasse 32, St.Gallen, Neuwert	1'036'400.00	987'000.00
Metzgergasse 27, St.Gallen, Neuwert	1'327'400.00	1'264'200.00
Klusstrasse 18, St.Gallen, Neuwert	802'600.00	764'400.00
Wiesentalstrasse 6a-c, St.Gallen, Neuwert	4'115'600.00	3'919'700.00
Total Liegenschaften		
Buchwert	11'343'990.35	10'064'602.50
Total Grundpfandtitel	12'831'350.00	12'631'350.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	583'000.00	583'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	11'889'250.00	10'369'250.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypothek, EGW, SVW)	10'315'900.00	9'179'167.25
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	1'320'000.00
Sicherstellung Baurechtszins	359'100.00	359'100.00
Brandversicherungswerte	14'168'600.00	13'376'100.00
Garantierte, zukünftige Mietzinseinnahmen		
Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St.Gallen	-	58'761.45
Zurückzahlende Grundverbilligungs-Zuschüsse		
Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St.Gallen	-	58'761.45
Gebäudewert nicht aktiviert, im Baurecht enthalten		
Blumenaustrasse 32	130'000.00	130'000.00

Anhang



VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

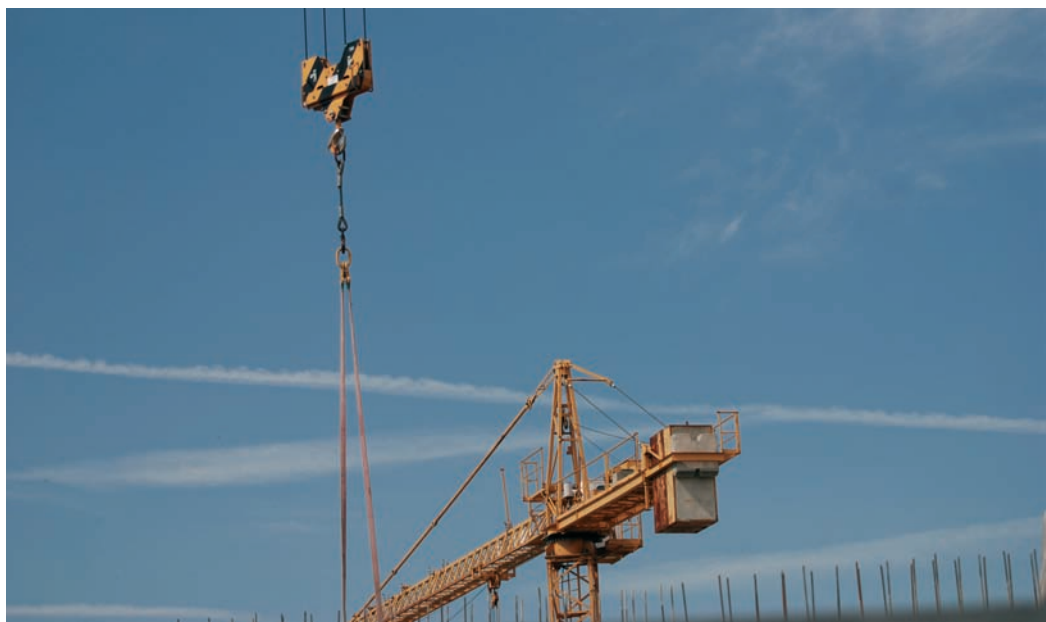
	Laufendes Jahr 2008	Vorjahr 2007
Bilanzgewinn-Vortrag	1'143.48	1'719.91
Jahresgewinn	35'461.97	25'103.57
Total Bilanzgewinn	36'605.45	26'823.48

Vortrag auf neue Rechnung	2'063.55	1'143.48
Anteilscheinverzinsung	32'741.90	24'280.00
Allgemeine Reserve	1'800.00	1'400.00
	36'605.45	26'823.48

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

Wirtschaftsprüfung
Steuerberatung
Betriebsberatung
Buchhaltung / Treuhand

Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung
der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach
Scheffelstrasse 1
9004 St. Gallen

St. Gallen, 26. Mai 2009

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung 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 Gesetzverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

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

Freundliche Grüsse

Bonfida Treuhand AG

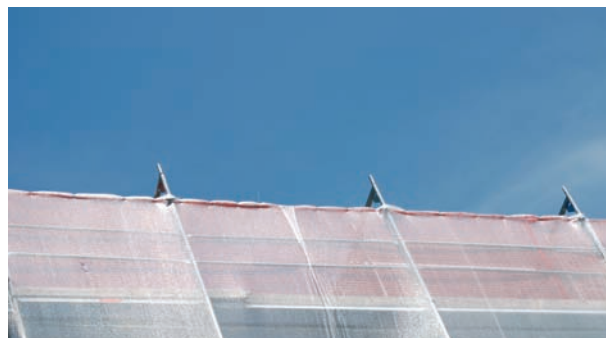
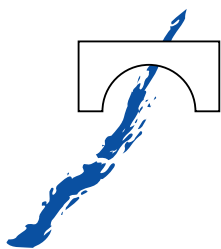


Robert Ritter
zugelassener Revisionsexperte

- Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes



Mitglied der Treuhandkammer

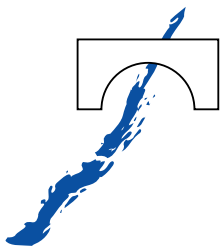


Protokoll der 13. Generalversammlung

Datum: Freitag, 20. Juni 2007
Zeit: 19 Uhr
Ort: Restaurant Candela,
Sonnenstrasse 5, 9000 St.Gallen

Protokoll

- Traktanden:**
1. Begrüssung / Präsenz / Traktandenliste
 2. Wahl eines Stimmzählers
 3. Protokoll der 12. Generalversammlung
 4. Berichte Jahresbericht des Präsidenten
 Finanzbericht
 Bericht der Kontrollstelle
 5. Abnahme der Betriebsrechnung 2007
 Beschluss über die Verwendung des
 Betriebsergebnisses
 Entlastung der Verwaltung
 6. Wahlen
 7. Anträge
 8. Varia / Allgemeine Umfrage



1. Begrüssung

Reto Antenen begrüsst die Anwesenden zur 13. Generalversammlung und gratuliert Daniela Weber Conrad zur Wahl in den Vorstand des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und zur Wahl zur Präsidentin der FdR-Kommission.

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

Präsenz (28) gemäss separater Liste.

Die Traktandenliste wird genehmigt.

D. Weber Conrad wird als Protokollführerin bestimmt.

2. Wahl eines Stimmenzählers

Walter Eberle wird einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3. Protokoll der 12. Generalversammlung

Das Protokoll der 12. Generalversammlung, welches im Geschäftsbericht auf den Seiten 21-23 zu finden ist, wird genehmigt.

4. Berichte

Jahresbericht des Präsidenten

Der Bericht liegt schriftlich vor und ist im Geschäftsbericht auf den Seite 4-11 zu finden. Reto Antenen ergänzt ihn mit einigen Beispielen aus der Arbeit der Verwaltung. Der Jahresbericht des Präsidenten wird einstimmig genehmigt.

Finanzbericht

Bruno Eberle erläutert die Jahresrechnung (Seite 13-15) an Hand einiger Kennzahlen. Er hält fest, dass die Zahlen wie im Vorjahr wieder sehr erfreulich ausgefallen sind. Speziell freut ihn der Anstieg des Anteilscheinkapitals. Leider sind die Mietzinsverluste bei gleich bleibenden Mieteinnahmen angestiegen, was auf div. Umbauten und Unterhaltsarbeiten bei Wohnungswechseln zurückzuführen ist. Erfreulich ist, dass die WBG Bavariabach mit EGW-Anleihen langfristig und zu sehr günstigen Konditionen finanziert ist. Die aktuell steigenden Hypozinsen spielen für die Genossenschaft nur eine geringe Rolle.

Bericht der Kontrollstelle

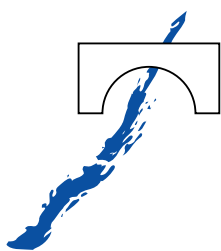
Robert Ritter verweist auf den schriftlichen Bericht der Kontrollstelle (Seite 20) und beantragt, die Jahresrechnung so zu genehmigen sowie dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

5. Abnahme der Betriebsrechnung 2007

Beschluss über Verwendung des Betriebsergebnisses

Der Vorschlag des Vorstandes (Seite 19) 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

Kontrollstelle

Die Bonfida Treuhand AG wird einstimmig für ein weiteres Jahr gewählt.

7. Anträge

Es liegen keine Anträge vor.

8. Varia / Allgemeine Umfrage

Nach den Umbauarbeiten an der Wiesentalstrasse findet voraussichtlich im September ein Apéro für alle MieterInnen und GenossenschaftlerInnen statt.

Nächste Generalversammlung: Freitag, 19. Juni 2008

Protokoll

St. Gallen, 28.07.08

Der Präsident:

Die Geschäftsführerin:

Reto Antenen

Daniela Weber Conrad

Wichtiger Hinweis:

Sehr geehrte Eltern,
Liebe Kinder

Die momentane Baustelle vor Ihrem Haus ist sicherlich wie eine Schatztruhe und deshalb auch sehr interessant für die Kinder. Trotzdem darf man die vielen Gefahren, die sich auf einer solchen Baustelle verbergen nicht vergessen. Deshalb bitten wir Sie, geschätzte Eltern, vermehrt auf ihre Sprösslinge zu achten, und ihnen mitzuteilen, dass die Baustelle kein Spielplatz ist. Liebe Kinder, ihr dürft dem regen Treiben auf der Baustelle ohne weiteres zuschauen, aber immer mit dem nötigen Sicherheitsabstand!

Herzlichen Dank für Euer Verständnis und Ihre Mithilfe, vermehrt auf die spielenden Kinder zu achten.

Mit freundlichen Grüßen
Die Bauleitung