

Geschäftsbericht 2010

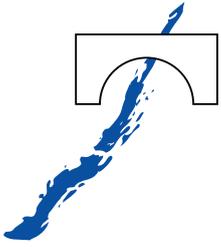


St. Gallen baut...

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

info@weber-verwaltungen.ch

w e . b e r
Verwaltungen AG



Geschäftsbericht 2010

Jahresbericht des Präsidenten [Seiten 4-9](#)

Liste der Vorstandsmitglieder [Seite 12](#)

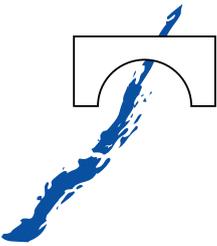
Bilanz und Erfolgsrechnung [Seiten 13-15](#)

Anhang zur Jahresrechnung 2010 [Seiten 16-18](#)

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

Bericht der Kontrollstelle [Seite 20](#)

Protokoll der 15. ordentlichen Generalversammlung [Seiten 21-23](#)



Jahresbericht des Präsidenten



zum Geschäftsjahr 2010 anlässlich der 16. ordentlichen Generalversammlung vom 8. Juli 2011

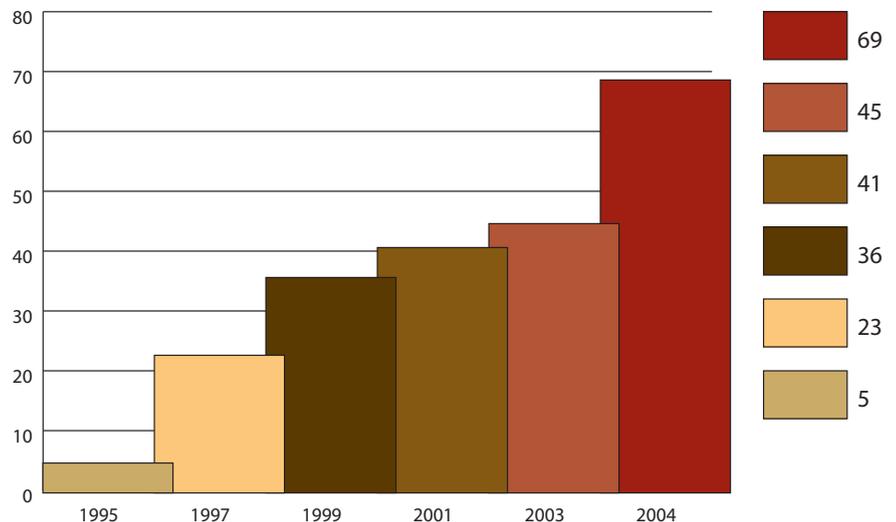
plus 336

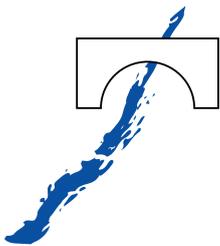
72'522 Einwohner hatte St. Gallen Ende 2010. Das waren um 336 oder 0.5 % mehr als Ende 2009. St. Gallen wächst immer noch, wenn auch langsamer. Der Sprung über die 70'000er-Grenze wurde 2007 geschafft. 2008 brachte den Rekordzuwachs von mehr als 1000 Personen. Neben der Zuwanderung aus dem benachbarten Ausland gibt es eine zweite Ursache dafür: Es ist wieder trendy, in der Stadt zu wohnen. Das ist seit einigen Jahren in allen Ballungsräumen der Schweiz feststellbar. Das Haus im Speckgürtel sei anstrengend und die heutige Mittelschicht wolle ihre Zeit anders investieren, sagte die Soziologin Monika Kritzmöller (Tagblatt 23.02.2011). Und vom Trend erfasst würden junge Doppelverdiener wie Familien und gutbetuchte Senioren. Damit künftig auch Leute mit kleineren Geldbörsen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in den Städten finden, braucht es aktive Wohnbaugenossenschaften, die nach Möglichkeit auch wachsen wollen. Die WBG Bavariabach will das.

69 Wohnungen

nannte die WBG Bavariabach 2004 ihr Eigen. Ende 2010 waren es genau gleich viele. Nachdem der Bestand zwischen 1995 und 2004 stetig zugenommen hatte, geht seit bereits sechs Jahren quantitativ nichts mehr. Ist der Vorstand zu wenig aktiv? Operiert er zu vorsichtig? Oder fehlt es an geeigneten Objekten?

Entwicklung Wohnungsbestand 1995 - 2010





Die WBG Bavariabach hat in den letzten Jahren immer wieder mögliche Käufe von Liegenschaften oder Übernahmen im Baurecht geprüft. Bei der Abgabe der ehemaligen WOGENO-Liegenschaften durch die Stadt an gemeinnützige Wohnbauträger sind wir 2009 nicht berücksichtigt worden. Und wie es aussieht, wird die Stadt auch die ehemaligen Logis Suisse-Häuser an der Zürcher-/Heimstrasse anderweitig vergeben. In anderen Fällen waren die Preise überteuert oder die Lagen zu wenig attraktiv. Am Etappenziel 100 Wohnungen wird aber festgehalten. Es ist nicht unrealistisch, dieses bis zum 20-Jahr-Jubiläum zu erreichen.



Bestandespflege

In den Jahren 2005 bis 2010 sind grosse Summen in die Bestandespflege investiert worden. Neben der Wohnraumerweiterung an der Wiesentalstrasse mit dem Neubau der Einstellhalle gab es unzählige kleine und mittlere Projekte: Einbau zentraler Warmwasserversorgungen, energetische Teilsanierungen, Installation von Solarwärmekollektoren, Ersatz von Heizaggregaten, Totalsanierungen einzelner Wohnungen, Sanierungen von Nasszellen, Ersatz von Wohnungs- und Haustüren sowie Briefkasten- und Schliessanlagen, Ersatz alter Bodenbeläge etc. Wer seinen Bestand nicht pflegt, wird über kurz oder lang hohe Leerstände beklagen.

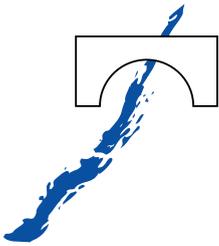


Auch übermässig steigende Heiz- und Betriebskosten schaden der Vermietbarkeit. In diesem Bereich werden wir uns weiter verbessern müssen.

Tatorte

Blumenaustrasse 28

Die Ölheizung wurde durch eine Gasheizung ersetzt. Sonnenkollektoren unterstützen die Warmwasser-Aufbereitung. Eine zentrale Warmwasser-Versorgung macht die strombetriebenen Boiler in jeder Wohnung überflüssig. Es wurden knapp CHF 90'000.- investiert. Etwas mehr als ein Drittel der Kosten konnte auf die Mieten überwältzt werden. Die MieterInnen sparen im Gegenzug den Boilerstrom. Der überflüssig gewordene Tankraum wird im Laufe dieses Jahres zum Veloraum umgenutzt.



Steingrüblistrassen 38/40

Der Anschluss der Liegenschaft an die Holzschnitzelheizung der Ortsbürgergemeinde wurde geprüft. Es laufen diesbezüglich immer noch Abklärungen bei der Stadt. Doppelspurigkeiten zum geplanten Geothermie-Netz sollen verhindert werden.

Linsebühlstrassen 47/47a

Die Betreiber der Café Bibliothek (CABI) im Erdgeschoss hatten die Räume an mehrere andere Nutzer untervermietet. Das Solidaritätsnetz Ostschweiz zum Beispiel betrieb einen Mittagstisch. Die hohe Frequenz führte zu Lärm- und Geruchsemissionen, welche der Mieterschaft nicht zugemutet werden



konnten. Zudem entsprach die vorhandene Infrastruktur weder bezüglich Hygiene noch Brandschutz den geltenden Vorschriften. Nach Verhandlungen und einer gewährten Fristverlängerung konnte der Betrieb wieder auf die vertraglich vereinbarte Nutzung zurückgeführt werden. Die Mieterschaft hat sich bedankt. Das CABI bleibt im Haus.

Die Haustüren sowie die Briefkastenanlage sind ersetzt worden.

Das Treppenhaus muss statisch saniert werden. Bei dieser Gelegenheit wird auch der Einbau eines Personenliftes geprüft. Der Vorstand hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt.



Blumenaustrassen 32

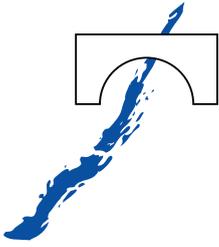
Aus energetischen Gründen mussten die Haustüren ersetzt werden.

Metzgergasse 27

Die Bäder im 2. und 3. OG wurden im Rahmen eines Mieterwechsels totalsaniert. Gleichzeitig wurde für die Bäder des 1. bis 4. Obergeschosses eine zentrale Warmwasser-Versorgung installiert. Die wertvermehrenden Investitionen (knapp die Hälfte) wurden auch in diesem Fall auf die Mieten überwältzt. Insgesamt wurden CHF 72'400.- investiert.

Klusstrassen 18

Die Mieterschaft konnte sich nicht über die Aufteilung der Hauswartarbeiten einigen. Die Sozialfirma Förderraum ist neu mit den Reinigungsarbeiten im Haus



beauftragt. Eine Mieterin pflegt den Garten. Die Mehrkosten werden direkt der Mieterschaft belastet.

Wiesentalstrasse 6a – c

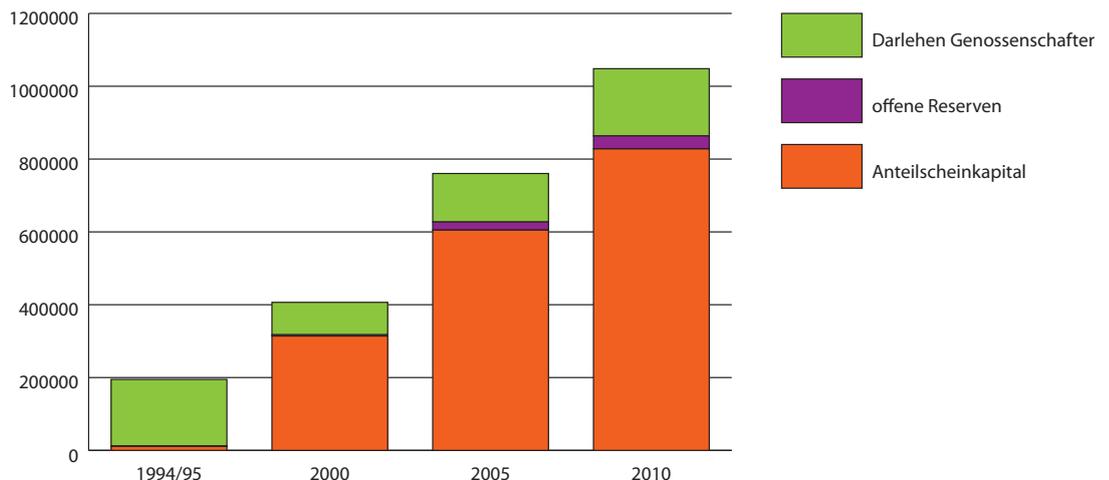
Anlässlich des 15-Jahr-Jubiläums der Genossenschaft bewirtete das Hauswartehepaar Hukanovic am 16. August 2011 MieterInnen, GenossenschafterInnen und den Vorstand. Für die grossen Vorbereitungsarbeiten und die beispielhafte Gastfreundschaft danke ich Herrn und Frau Hukanovic recht herzlich. Eindrücke vom Anlass: <http://www.wbg-bavariabach.ch/fotos/>

Die Mieterschaft wünschte sich bei dieser Gelegenheit eine permanente Überdachung der Pergola und Platten statt Holzroste bei den Sitzplätzen Haus c. Momentan werden Offerten eingeholt. Der Vorstand wird noch dieses Jahr entscheiden.

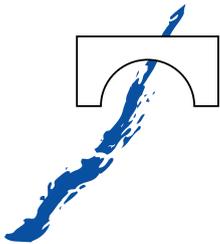
Finanzen

Das finanzielle Fundament der Genossenschaft ist seit der Gründung laufend besser geworden. Während die Darlehen von Genossenschaftern Ende 2010 etwa gleich gross wie vor 15 Jahren waren, hat das Anteilscheinkapital in der gleichen Zeitspanne markant zugenommen. Das darf sicher als Zeichen für das grosse Vertrauen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter gedeutet werden, wofür ich mich an dieser Stelle herzlich bedanke.

Entwicklung Eigenkapital 1994/95 - 2010

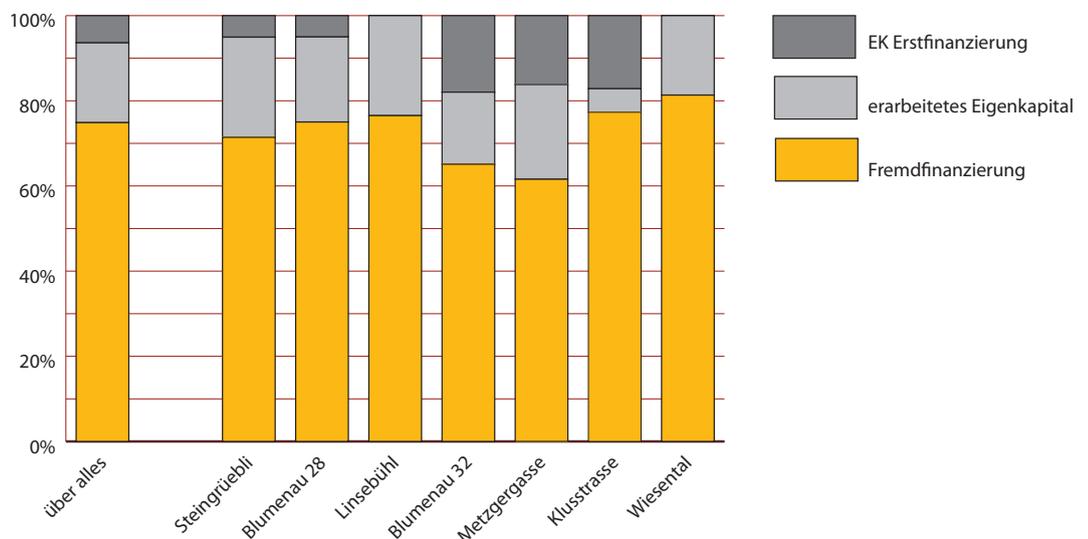


Erstmals beträgt die Fremdfinanzierung über alle Liegenschaften weniger als 75%. Und mit jedem Jahr wird sich die Situation noch besser darstellen. Im Finanzplan bis 2020 sind jährliche Amortisationen von CHF 200'000.- vorgesehen. Mit jedem Jahr sinkt das Risiko für die Genossenschaft bei möglichen



Leerständen und steigende Zinsen sind auch immer besser verkraftbar. Das schafft die Grundlage, um aus eigener Kraft wachsen zu können.

Finanzierung in % der Anlagekosten



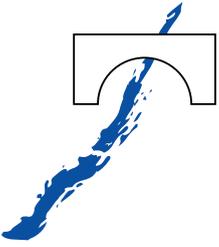
Rund CHF 220'000.- haben wir 2010 investiert. Rund ein Drittel davon konnte auf die Mieten überwältzt werden. CHF 145'000.- sind über den Liegenschaften-Unterhalt verbucht worden. Insgesamt haben wir CHF 238'000 für Unterhaltsarbeiten aufgewendet. Das ist aber weniger als 2009. Dafür haben wir um CHF 72'000.- mehr abgeschrieben. Bei allen Liegenschaften sind die steuerlich maximalen Abschreibungen gemacht worden. Ein weiteres Zeichen, dass es uns gut geht.

Leerstände

2010 hatten wir bei 8 Mieterwechseln lediglich 2 Monate Leerstand zu verbuchen. Der tiefe Wert von 2009 konnte mit weniger als 0.5 % sogar unterboten werden. Das trägt – wie jedes Jahr erneut gesagt – enorm zum guten Jahresergebnis bei. Der Verwaltung danke ich an dieser Stelle für die erfolgreiche Vermietung.

Vorstand

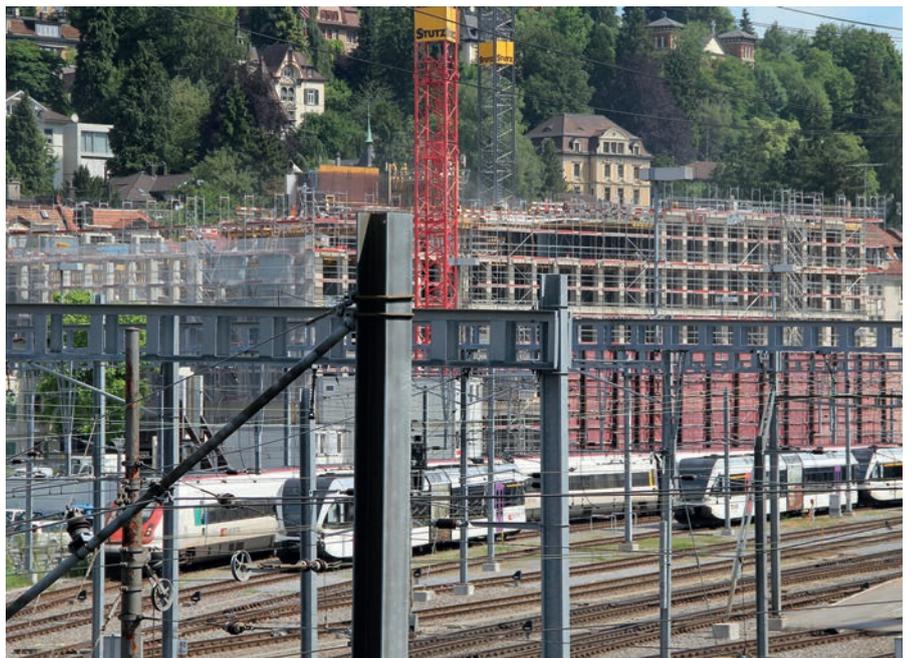
Aus dem Vorstand gibt es keine Rücktritte. 2011 ist auch kein Wahljahr. Der Vorstand hat sich im vergangenen Geschäftsjahr aber Gedanken über seine künftige Zusammensetzung gemacht. Damit soll eine gewisse Kontinuität in den kommenden Jahren gewährleistet werden. Es soll nicht zum gleichzeitigen Rücktritt mehrerer Vorstandsmitglieder kommen. Gewisse Abmachungen sind getroffen worden. Darüber wird anlässlich der Generalversammlung mündlich orientiert.

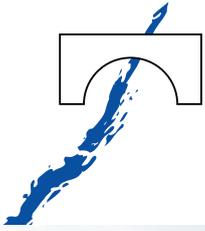


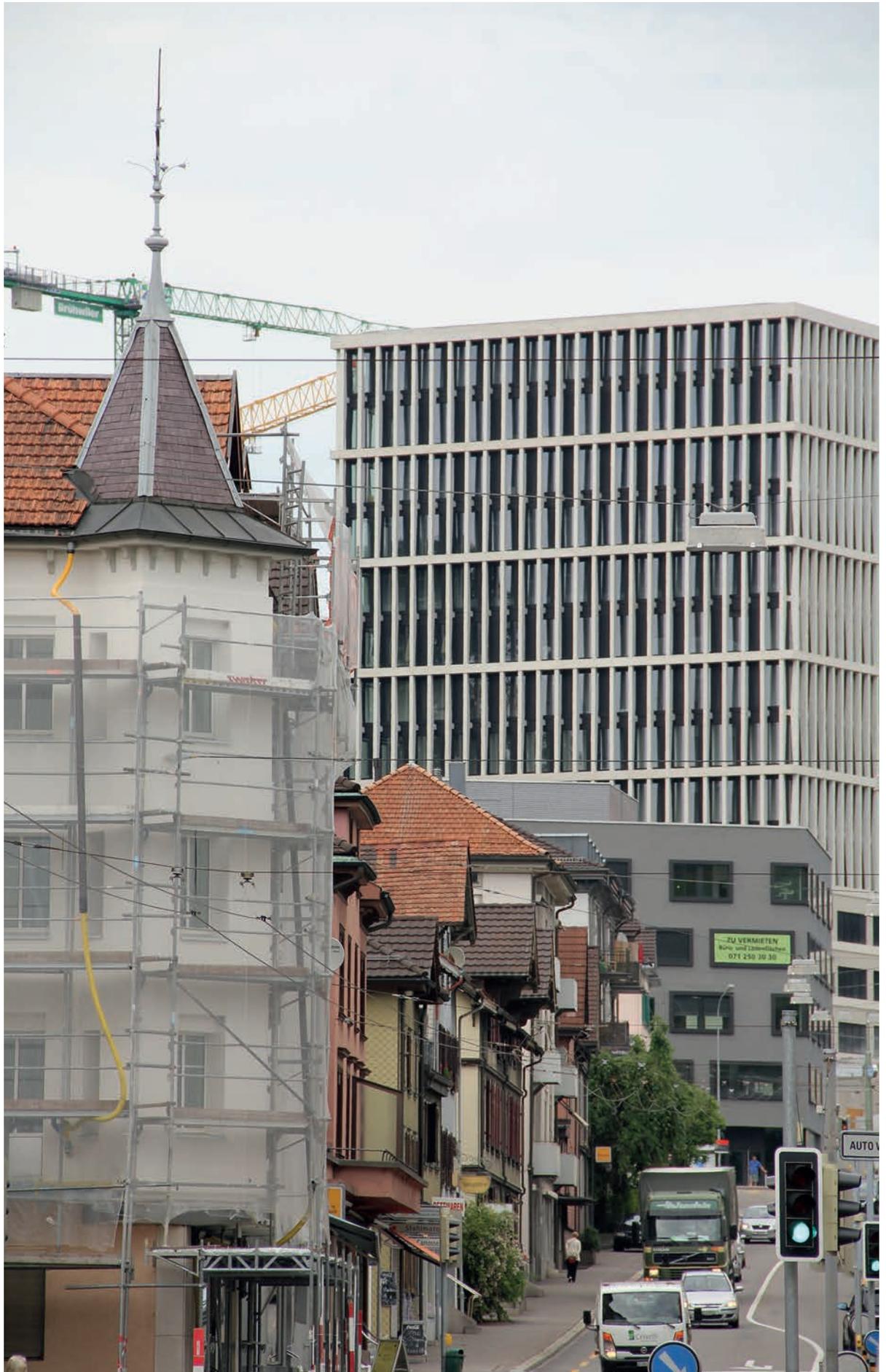
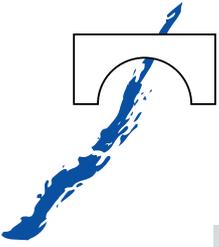
Wir haben uns zu 6 Sitzungen getroffen. Nach Bedarf wurden Arbeitsgruppen gebildet. Im Rahmen des 15-Jahr-Jubiläums fand eine Sitzung in Wolfhalden, am Wohnort der Verwaltung statt. Die Tagesreise führte vorher auf die Kirchturm- Aussichtsplattform in Heiden sowie ins Dunant-Museum. Getafelt wurde in der Krone Wolfhalden.

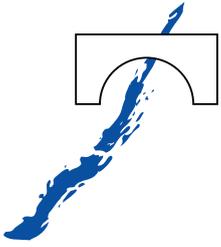
Die Arbeit im Vorstand und die Zusammenarbeit mit der Verwaltung laufen reibungslos und effizient. Auch das ist für den Erfolg sehr wichtig. Ich danke allen recht herzlich, die zum erfolgreichen 2010 irgendeinen Beitrag geleistet haben. Und am 8. Juli 2011 um 19.00 Uhr hoffe ich, möglichst viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur Generalversammlung im Hotel Einstein begrüßen zu dürfen. Ich freue mich auf einen weiteren schönen Abend im Kreise der Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Reto Antenen, Präsident









Präsident

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

Mitglieder

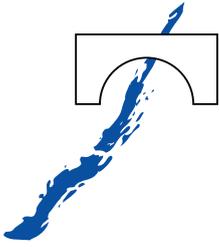
Michael Aebisegger, Mühlheim 13, 9323 Steinach, michael.aebisegger@helvetia.ch

Andreas Scherrer, Guisanstrasse 41, 9010 St.Gallen

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

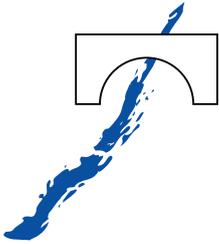
Geschäftsführung

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



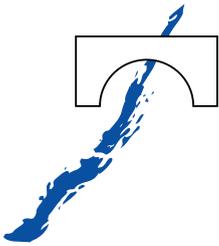
Bilanz

AKTIVEN		Laufendes Jahr 10	Vorjahr 09
Bankguthaben			
10200	SG KB 01 10 004.770-03	11'359.51	3'141.47
10210	SG KB 01 10 004.810-00	-	12'224.15
10250	Hypo 16 9.002.167.03	29'941.95	57'693.45
10400	Wertschriften	1'931.60	1'931.60
Total Bankguthaben		43'233.06	74'990.67
Guthaben			
10500	Guthaben Mieter	43'746.80	38'338.80
10520	Guthaben Zusatzverbilligung	4'842.50	4'810.00
10550	nicht einbezahltes AS-Kapital	-	-
10560	Saldo Heiz- und Betriebskosten	7'235.90	25'322.39
10610	Guthaben Verrechnungssteuer	273.87	145.72
10690	Delkredere	-35'000.00	-35'000.00
Total Guthaben		21'099.07	33'616.91
Übriges Umlaufvermögen			
10700	Heizölvorrat	-	2'378.95
10900	Transitorische Aktiven	18'514.45	17'627.10
Total Übriges Umlaufvermögen		18'514.45	20'006.05
Immobilien			
11010	Steingrueblistrasse 38/40, SG	3'025'000.00	3'071'000.00
11020	Blumenaustrasse 28, SG	1'349'000.00	1'337'000.00
11030	Linsebühlstrasse 47/47a, SG	828'000.00	836'000.00
11040	Blumenaustrasse 32, SG	611'000.00	624'000.00
11050	Metzgergasse 27, SG	876'000.00	857'000.00
11060	Klusstrasse 18, SG	797'000.00	813'000.00
11070	Wiesentalstrasse 6a-c, SG	3'963'000.00	4'040'000.00
Total Immobilien		11'449'000.00	11'578'000.00
Mobilien			
11310	Hauswartgeräte Steingruebli	770.00	-
11370	Hauswartgeräte Wiesental	160.00	330.00
Total Mobilien		930.00	330.00
Finanzanlagen			
11400	Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
Total Finanzanlagen		5'000.00	5'000.00
Immaterielles Anlagevermögen			
11530	Globalkosten EGW 19/02 Steingruebli	700.00	1'450.00
11540	Globalkosten EGW 20/03 Steingruebli	4'750.00	7'100.00
11560	Globalkosten EGW 27/06 Blumenau 28	18'550.00	21'200.00
11570	Globalkosten EGW 27/06 Wiesental	27'860.00	31'840.00
11580	Globalkosten EGW 28/06 Linsenbühl	3'120.00	3'900.00
11590	Globalkosten EGW 28/06 Metzgergasse	3'120.00	3'900.00
11600	Globalkosten EGW 28/06 Klusstrasse	3'120.00	3'900.00
11610	Globalkosten EGW 36/09 Blumenau 32	7'700.00	8'600.00
11620	Globalkosten EGW 36/09 Wiesental	15'550.00	17'410.00
Total Finanzanlagen / Immaterielles AV		84'470.00	99'300.00
TOTAL AKTIVEN		11'622'246.58	11'811'243.63



Bilanz

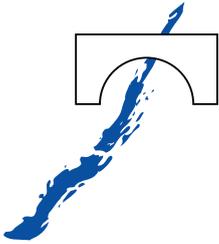
PASSIVEN		Laufendes Jahr 10	Vorjahr 09
Kurzfristiges Fremdkapital			
20000	Kreditoren	50'828.50	75'893.50
20010	Vorausbezahlte Mietzinsen	62'089.20	73'868.95
20030	Saldo Heiz- und Betriebskosten	7'889.84	-
20060	Verrechnungssteuer	11'829.20	-
20100	Depot Handsender Wiesentalstrasse	2'600.00	2'915.20
20400	Transitorische Passiven	49'992.20	44'448.10
Total Kurzfristiges Fremdkapital		185'228.94	197'125.75
Darlehen mit Rangrücktritt			
20500	Darlehen Genossenschafter	184'556.50	164'780.75
Total Darlehen mit Rangrücktritt		184'556.50	164'780.75
Baukredite			
20610	Hypo Baukredit Wiesentalstrasse	-	-95.50
Total Handwerkerdarlehen mit Rangrücktritt		-	-95.50
Grundpfandschulden			
20800	SG KB 1. Hypothek Steingr, variabel	-	60'000.00
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	267'800.00	287'080.00
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	150'000.00	150'000.00
20811	SG KB 1. Hypothek Linsebühl, variabel	135'000.00	150'000.00
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	-	-
20816	SVW Darlehen FdR Blumenau 32	-	-
20817	EGW Darl. Serie 36 Blumenau 32	500'000.00	500'000.00
20820	Hypobank Metzgergasse 27, variabel	71'250.00	76'250.00
20821	EGW Serie 28/06 Metzgergasse, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20822	SVW Darlehen Metzgergasse 27	5'000.00	10'000.00
20823	Darlehen UNI Metzgergasse - 2022	50'000.00	50'000.00
20825	Hypobank Klusstrasse 18, variabel	158'000.00	164'000.00
20826	EGW Serie 28/06 Klusstrasse, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20827	SVW Darlehen Solidaritätsfonds Klusstr. 18	56'690.00	63'350.00
20830	Darlehen Stadt SG Wiesental, variabel	-	-
20831	Hypobank Wiesental 6a-c, variabel	585'000.00	605'000.00
20832	SVW Darlehen FdR Wiesental	675'000.00	720'000.00
20833	EGW Serie 27/06 Wiesental, 2.375% - 2018	1'500'000.00	1'500'000.00
20834	EGW Serie 36/09 Wiesental	1'000'000.00	1'000'000.00
Total Grundpfandschulden		10'353'740.00	10'535'680.00
Rückstellungen			
20900	Rückstellungen Tankrevision	-	1'710.00
20910	Rückstellungen Balkon-/Wohnerw. Wiesental	-	-
Total Rückstellungen		-	1'710.00
Eigenkapital / Reserven			
21000	Anteilscheinkapital	828'000.00	843'000.00
21200	Allgemeine Reserven	33'800.00	31'600.00
21270	Bilanzgewinn-Vortrag	1'844.98	2'063.55
21280	Jahresgewinn	35'076.16	35'379.08
Total Eigenkapital		898'721.14	912'042.63
TOTAL PASSIVEN		11'622'246.58	11'811'243.63



Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG		Laufendes Jahr 10	Vorjahr 09
Liegenschaftsertrag			
30000	Mietzinseinnahmen	889'176.80	886'334.00
30020	Beiträge Zusatzverbilligung	30'766.50	34'091.00
30030	Beiträge 12-Mio-Kredit	29'702.00	40'836.00
30050	Mietzinsverluste / Leerstände	-3'991.60	-8'526.95
Total Liegenschaftsertrag		945'653.70	952'734.05
Liegenschaftsaufwand			
31000	Hypothekarzinsen	286'452.90	245'457.15
31010	Übrige Schuldzinsen	93'793.00	88'071.00
31020	Baurechtszinsen	53'182.85	54'320.70
31030	Darlehenszins Stadt SG	-	17'783.90
31300	Ordentlicher Unterhalt	228'122.60	326'303.82
361320	Service Garagentor	457.30	457.30
31340	Versicherungen / Abgaben	16'159.70	15'839.85
31600	Verwaltungskosten	75'974.95	77'754.25
31610	Inseraterechnungen	1'016.55	731.55
31700	Abschreibungen	209'850.35	138'030.57
Total Liegenschaftsaufwand		965'010.20	964'750.09
Verwaltungsertrag			
70000	Kapitalertrag	94'159.14	88'487.33
70030	Verwaltungsertrag	77'980.92	76'772.19
Total Verwaltungsertrag		172'140.06	165'259.52
Verwaltungsaufwand			
71100	Zinsaufwand/Bankspesen	6'974.75	6'194.05
71200	Revisions- und Beratungsaufwand	4'280.35	4'217.90
71300	Büro- und Verwaltungsaufwand	93'401.95	92'429.20
71350	Vorstandsentschädigung	6'500.00	6'500.00
71500	Direkte Steuern	6'550.35	8'523.25
Total Verwaltungsaufwand		117'707.40	117'864.40
Jahresgewinn		35'076.16	35'379.08





ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2010

Laufendes Jahr 10

Vorjahr 09

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

Liegenschaft Steingrüblistrasse 38/40, St. Gallen

Grundstück Nr. 1601

Buchwert	3'025'000.00	3'071'000.00
Total Grundpfandtitel	3'586'000.00	3'586'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	3'586'000.00	3'586'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW-Anleihe)	2'700'000.00	2'760'000.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-

Anmerkung:

Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht gemäss WEG.

Liegenschaft Blumenaustrasse 28, St. Gallen

Grundstück Nr. 1504

Buchwert	1'349'000.00	1'337'000.00
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)	1'267'800.00	1'287'080.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-

Anmerkung:

Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht gemäss WEG.

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

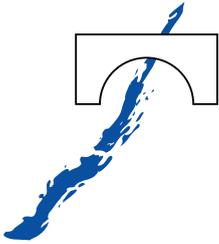
Grundstück Nr. 1289, Baurecht Nr. 4892

Buchwert	828'000.00	836'000.00
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)	785'000.00	800'000.00
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 2010

Laufendes Jahr 10

Vorjahr 09

Liegenschaft Blumenaustrasse 32, St. Gallen im Baurecht bis 2098

Grundstück Nr. 1506, Baurecht Nr. 4912

Buchwert	611'000.00	624'000.00
Total Grundpfandtitel	763'000.00	763'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	130'000.00	130'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	600'000.00	600'000.00
beanspruchte Kredite (EGW, SVW)	500'000.00	500'000.00
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	876'000.00	857'000.00
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)	626'250.00	636'250.00
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

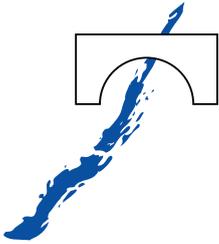
Grundstück Nr. 1789, Baurecht Nr. 4932

Buchwert	797'000.00	813'000.00
Total Grundpfandtitel	781'500.00	596'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	766'500.00	560'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW, SVW)	714'690.00	727'350.00
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 2010

Laufendes Jahr 10

Vorjahr 09

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

Grundstück Nr. 3387, Baurecht Nr. 6036

Buchwert	3'963'000.00	4'040'000.00
Total Grundpfandtitel	4'275'000.00	4'275'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	4'100'000.00	4'100'000.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypothek, EGW)	3'760'000.00	3'825'000.00
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	3'330'700.00
Blumenaustrasse 28, St. Gallen, Neuwert	1'892'100.00	1'892'100.00
Linsebühlstrasse 47/47a, St.Gallen, Neuwert	1'663'800.00	1'663'800.00
Blumenaustrasse 32, St.Gallen, Neuwert	1'032'000.00	1'032'000.00
Metzgergasse 27, St.Gallen, Neuwert	1'327'400.00	1'327'400.00
Klusstrasse 18, St.Gallen, Neuwert	802'600.00	802'600.00
Wiesentalstrasse 6a-c, St.Gallen, Neuwert	5'411'000.00	5'411'000.00

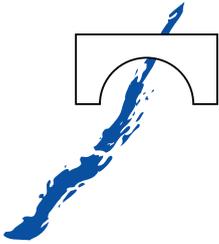
Total Liegenschaften

Buchwert	11'449'000.00	11'578'000.00
Total Grundpfandtitel	13'119'600.00	12'831'350.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	713'000.00	713'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	12'129'500.00	11'759'250.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypothek, EGW, SVW)	10'353'740.00	10'535'680.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	277'100.00	359'100.00
Brandversicherungswerte	15'459'600.00	15'459'600.00

Gebäudewert nicht aktiviert, im Baurecht enthalten

Blumenaustrasse 32	130'000.00	130'000.00
--------------------	------------	------------

Anhang



VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR ERGEBNISVERWENDUNG

	Laufendes Jahr 2010	Vorjahr 2008
Bilanzgewinn-Vortrag	1'844.98	2'063.55
Jahresgewinn	35'076.16	35'379.08
Total Bilanzgewinn	36'921.14	37'442.63
Vortrag auf neue Rechnung	1'201.14	1'844.98
Anteilscheinverzinsung	33'920.00	33'797.65
Allgemeine Reserve	1'800.00	1'800.00
	36'921.14	37'442.63

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, 17. Juni 2011

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach für das am 31. Dezember 2010 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.

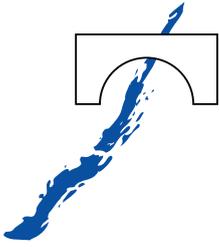
Freundliche Grüsse

Bonfida Treuhand AG



Robert Ritter
zugelassener Revisionsexperte

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

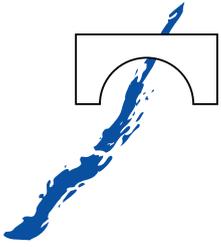


Protokoll der 15. Generalversammlung

Datum: Freitag, 18. Juni 2010
Zeit: 19 Uhr
Ort: Restaurant Schlössli am Spisertor,
Zeughausstrasse 17, 9000 St.Gallen

Protokoll

- Traktanden:**
1. Begrüssung / Präsenz / Traktandenliste
 2. Wahl eines Stimmenzählers
 3. Protokoll der 14. Generalversammlung
 4. Berichte Jahresbericht des Präsidenten
 Finanzbericht
 Bericht der Kontrollstelle
 5. Abnahme der Betriebsrechnung 2009
 Beschluss über die Verwendung des
 Betriebsergebnisses
 Entlastung der Verwaltung
 6. Wahlen Wahl des Präsidenten
 Wahl des Vorstandes
 Wahl der Revisionsstelle
 7. Anträge Antrag des Vorstandes:
 Statutenänderung
 8. Varia / Allgemeine Umfrage



Protokoll

1. Begrüssung

Reto Antenen begrüsst die Anwesenden zur 15. Generalversammlung.

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

Präsenz (29) gemäss separater Liste.

Die Traktandenliste wird genehmigt.

Daniela Weber Conrad wird als Protokollführerin bestimmt.

2. Wahl eines Stimmenzählers

Peter Beglinger wird einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

3. Protokoll der 14. Generalversammlung

Das Protokoll der 14. 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 4-9 zu finden.

Der Jahresbericht des Präsidenten wird einstimmig genehmigt.

Finanzbericht

Bruno Eberle erläutert die Jahresrechnung (Seite 13-15) an Hand einiger Kennzahlen.

Bericht der Revisionsstelle

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

5. Abnahme der Betriebsrechnung 2009

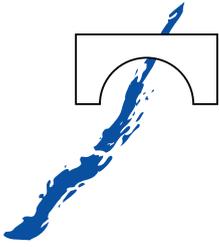
Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

Beschluss über Verwendung des Betriebsergebnisses

Der Vorschlag des Vorstandes (Seite 19) wird einstimmig genehmigt. Die Anteilscheine werden zu einem Satz von 4.00 % verzinst.

Entlastung der Verwaltung

Der Verwaltung wird einstimmig mit Applaus Entlastung erteilt.



6. Wahlen

Wahl des Präsidenten

Reto Antenen wird einstimmig als Präsident im Amt bestätigt.

Wahl des Vorstandes

Der Vorstand wird in globo einstimmig bestätigt.

Revisionsstelle

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

7. Anträge

Antrag des Vorstandes

Der Antrag des Vorstandes zur Statutenanpassung wird einstimmig genehmigt.

8. Varia / Allgemeine Umfrage

wird nicht benutzt

Protokoll

St. Gallen, 18.06.2010

Der Präsident:

Die Geschäftsführerin:

Reto Antenen

Daniela Weber Conrad



...nicht.

