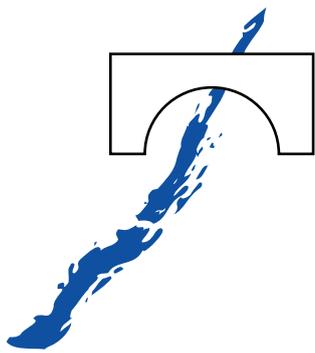


WOHNBAUGENOSSENSCHAFT  
BAVARIABACH



Geschäftsbericht 2013



Eingang

Verwaltung

---

Postfach 624  
9004 St.Gallen  
Tel. 071 226 46 60  
Fax 071 226 46 61

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

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

## Geschäftsbericht 2013

Jahresbericht des Präsidenten [Seiten 4-6](#)

Bericht der Geschäftsstelle [Seiten 7-9](#)

Liste der Vorstandsmitglieder [Seite 12](#)

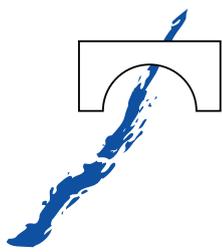
Bilanz und Erfolgsrechnung [Seiten 13-15](#)

Anhang zur Jahresrechnung 2013 [Seiten 16-18](#)

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

Bericht der Kontrollstelle [Seite 20](#)

Protokoll der 18. ordentlichen Generalversammlung [Seiten 21-23](#)



## Jahresbericht des Präsidenten

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Dieser Jahresbericht ist etwas ganz besonderes. Sofern die Generalversammlung am 23. Mai 2014 den Anträgen des Vorstandes zustimmt, ist dieser Jahresbericht der „Bavariabach“ der letzte unter diesem Namen. Ich gestehe, dass mich bei dessen Formulierung auch nostalgische Gedanken beschäftigten, Gedanken an die Gründung durch einige Einzelpersonen mit einem minimalen Startkapital bis hin zum nun vorgeschlagenen Zusammengehen mit der Genossenschaft für gesundes Wohnen hin zu einer für die Herausforderungen der Zukunft noch besser gerüsteten stärkeren Genossenschaft unter neuem Namen.

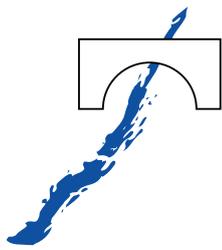
### **Ein gutes Geschäftsjahr**

2013 wird erneut als erfolgreiches Jahr in die Geschichte eingehen. Einzelheiten entnehmen sie bitte dem Bericht unserer Geschäftsstelle zu unserer Mieterschaft, zu Finanzen und Liquidität sowie zu unseren Investitionen in die einzelnen Liegenschaften.

Wir sind erfolgreich und „kerngesund“. Unser Liegenschaftenbestand ist gut unterhalten und konnte im Berichtsjahr erweitert werden. Die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft sind gestellt. Am Ball sind nun endgültig unsere Genossenschafterinnen und Genossenschaffer.

Ein kleiner Wermutstropfen ist vielleicht die Anpassung der Verzinsung für das Anteilscheinkapital, welche der Vorstand beantragt. Die Gründe dafür sind in einer ausführlichen und frühzeitigen schriftlichen Information dargelegt worden. Das aktuelle rekordtiefe Zinsumfeld und die Schaffung der Grundlage, auch weiterhin von günstigen Finanzierungen profitieren zu können, machen dies notwendig. Unsere Einschätzungen sind bestätigt worden, ist doch der Referenzzinssatz zweimal überprüft und auf dem Rekordtief von 2% belassen worden.





### Der Sprung über die Stadtgrenze

Im Juni 2013 bekamen wir den Zuschlag für den Kauf des Mehrfamilienhauses Bahnhofstrasse 49 in Mörschwil. Das Wohngebäude aus dem Jahr 1985 mit 10 Wohnungen, 9 Garagen- und 4 Abstellplätzen befindet sich in einem guten Zustand. Wir haben einige kleinere Investitionen gemacht, und wir freuen uns, dass in der Zwischenzeit alle Wohnungen vermietet sind.

Verkäufer und Käufer haben dieses Geschäft rasch und im gegenseitigen Interesse abgewickelt. Wir sind überzeugt, eine für alle Beteiligten – Verkäufer und Käuferin sowie Mieterinnen und Mieter – gute Lösung gefunden zu haben. Davon sind auch unsere Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler überzeugt, haben sie doch in beeindruckendem Ausmass mit der Zeichnung zusätzlicher Anteilscheine unser Vorhaben unterstützt. Auch die Verkäuferschaft hat Anteilscheine gezeichnet und ist somit in der Genossenschaft engagiert.

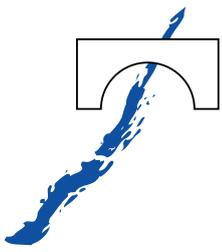
### Endspurt zur neuen Genossenschaft

Die Vorbereitungen zur Zusammenlegung unserer beiden Genossenschaften zu einer schlagkräftigeren und weiterhin erfolgreichen Wohnbaugenossenschaft sind im Berichtsjahr sorgfältig und reibungslos weitergeführt worden. Vorstände und Fusionsausschuss haben die notwendigen Anpassungsarbeiten weitgehend abgeschlossen, und Ende Februar werden die Jahresabschlüsse beider Genossenschaften sowie die Fusionsbilanz erarbeitet sein.

Die Genossenschaft für gesundes Wohnen hat das Bauprojekt Sturzeneggstrasse weiter vorangetrieben. Der Gestaltungsplan wurde noch im Berichtsjahr eingereicht. Bei einem positiven Ausgang der beiden Generalversammlungen wird es dann das Zukunftsprojekt und Flaggschiff der neuen Genossenschaft sein.

### 23. Mai 2014 – Abend der Entscheidung

Die Vorstände beider Genossenschaften haben ihre Hausaufgaben gemacht. Sie sind überzeugt davon, den richtigen Weg zu beschreiten. Die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sind laufend über den Fortschritt des Projektes informiert worden: anlässlich der letzten Generalversammlung, an einem für beide Genossenschaften durchgeführten Informationsabend sowie durch schriftliche Informationen des Präsidenten.



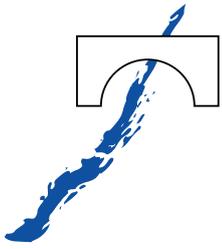
Der Vorstand hofft und erwartet, dass möglichst viele unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter am Abend des 23. Mai 2014 an den beiden Generalversammlungen und dem daran anschliessenden Abendessen teilnehmen und dadurch die Rechte als Eigentümerin oder als Eigentümer der Genossenschaft wahrnehmen werden.

Für das Vertrauen, welches wir im zu Ende gehenden Berichtsjahr immer wieder erfahren durften, bedankt sich der Vorstand sehr herzlich. Auch meinerseits bedanke ich mich bei meinen Vorstandskollegen, unserer Verwaltung sowie bei der Genossenschaft für gesundes Wohnen mit ihrem Präsidenten Ivo Osterwalder für die kollegiale Zusammenarbeit.



Konstantin Köberle, Präsident





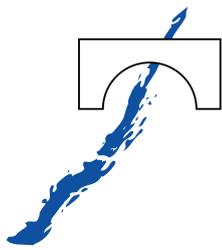
## Bericht der Geschäftsstelle

---

Mitte 2012 hat sich der Vorstand der Genossenschaft für eine Vorwärtsstrategie auf der Basis des Leitbildes entschieden. Mit der Geschäftsführung sind die Ziele und der Rahmen dafür abgesteckt worden. Die Umsetzung der Strategie verursachte Kosten. Im periodischen Finanzreporting sind diese dem Vorstand aufgezeigt worden.

Die Prüfung einer Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern führte zum bekannten Resultat: Der Vorstand beantragt den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern die Fusion mit der Genossenschaft für gesundes Wohnen. Die Anstrengungen, den Wohnungsbestand zu erhöhen, haben mit dem Kauf der Liegenschaft Bahnhofstrasse 49 in Mörschwil ebenfalls gefruchtet. In beiden Bereichen ist damit erfolgreich gearbeitet worden.





### **Dran bleiben ...**

... heisst die Devise, wenn eine gemeinnützige Wohnbauträgerin Bauland oder bestehende Liegenschaften zu einem vernünftigen Preis an einigermaßen guter Lage erwerben will. Und wir sind drangeblieben: Auch Rückschläge – öfters in der Schlussrunde ausgeschieden – haben weder Vorstand noch Geschäftsführung entmutigt. Und es war dann sicher das Glück der Tüchtigen, als uns via Dachverband der Gemeinnützigen Wohnbauträger ein Angebot aus Luzern für eine Liegenschaft in Mörschwil erreichte. Das Geschäft hat einen a.o. Aufwand von CHF 42'000.- verursacht. Darunter fallen z.B. die Handänderungssteuern, eine Vorfälligkeitsentschädigung aufgrund einer Umfinanzierung sowie die zusätzlichen Aufwände der Geschäftsführung.

Die Kosten für die Vorbereitung des Fusionsgeschäftes betragen im Geschäftsjahr CHF 16'000.-. Zusätzliche Sitzungen von Ausschüssen und dem Vorstand, die juristische Begleitung sowie der Mehraufwand der Geschäftsführung sind darin enthalten.

### **Wieder gut gewirtschaftet**

Trotz dieser Sonderaufwände resultiert ein Gewinn von rund CHF 30'000.-. Dieses Ergebnis ist als sehr gut zu bewerten, wenn man folgende im Abschluss dargestellte Tatsachen berücksichtigt:

Es sind die maximal möglichen Abschreibungen vorgenommen worden.

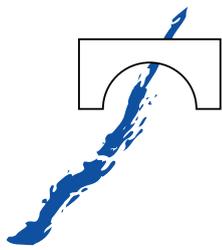
Es wurden CHF 204'000.- in Bau und Unterhalt investiert. CHF 97'000.- davon sind als Unterhalt ausgewiesen. Grössere Projekte waren der Eingangsbereich der Liegenschaft Blumenaustrasse 32, der Ersatz von Fenstern und der neue Hauseingang an der Klusstrasse 18 sowie die Umnutzung des Ladenlokals an der Metzgergasse 27 in einen Büroraum.

Es musste mit 2.3 % der Mietzinseinnahmen eine grössere Leerstandsquote in Kauf genommen werden als in den Vorjahren. Dazu beigetragen hatten der Todesfall einer alleinstehenden Mieterin mit anschliessendem Konkursverfahren sowie übernommene Leerstände in der neu erworbenen Liegenschaft. Stand März 2014 kann wieder Vollvermietung über den ganzen Bestand gemeldet werden. Gekündigte Wohnungen werden rasch und ohne Probleme vermietet.

### **Anteilscheinkapital deutlich gestiegen**

Eine Vorgabe des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2013 war, die 2012 bewusst knapp gehaltene Liquidität zu erhöhen. Sie hat sich von CHF 23'000.- auf CHF 415'000.- deutlich verbessert.

Davon sind CHF 322'000.- neues Anteilscheinkapital! Diesen Kapitalzufluss haben Vorstand und Geschäftsführung mit Freude zur Kenntnis genommen.



Dass nach Bekanntgabe der künftig tieferen Verzinsung kein einziger Anteilsschein gekündigt worden ist, zeichnet unsere Genosschafterinnen und Genosschafter besonders aus.

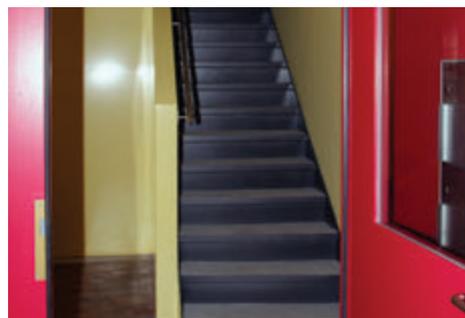
Auch die Darlehen unserer Mitglieder haben zugenommen. Darunter befindet sich ein Darlehen der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern ABL. Das dokumentiert die gelebte Solidarität unter gemeinnützigen Wohnbauträgern auf schöne Art und Weise. Die aktive Mitarbeit und Teilnahme unserer Vorstandsmitglieder am Verbandsleben und die dabei entstandenen Verbindungen öffnen die Türen für die Zusammenarbeit dieser Art.

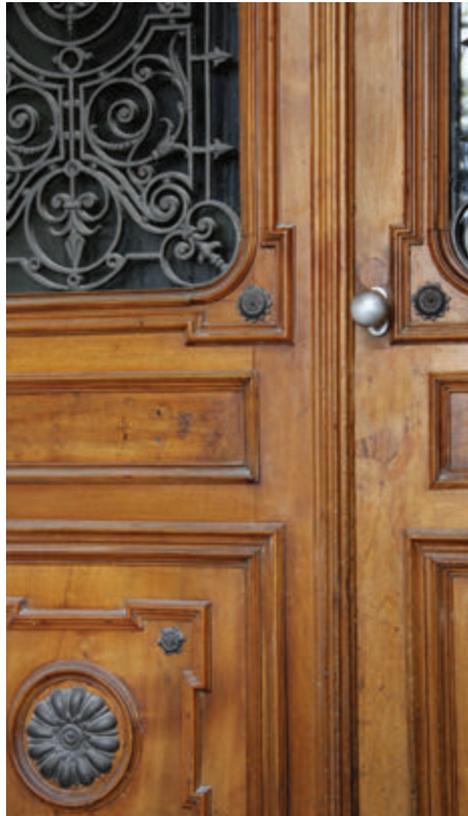
#### Zudem ...

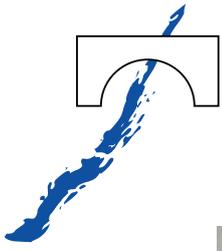
... hat der Mietertrag um knapp CHF 85'000.- zugenommen. Die tieferen Mieten aufgrund des rekordtiefen Referenzzinssatzes sind durch die Mehreinnahmen der neuen Liegenschaft mehr als ausgeglichen worden. In den höheren Aufwendungen für Hypothekarzinsen ist die Vorfälligkeitsentschädigung für die vorteilhaft umfinanzierte Hypothek auf der Liegenschaft Bahnhofstrasse 49 enthalten. Abgenommen haben die Zinsen für Beteiligungen an Anleihen der Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger EGW. Ausschlaggebend dafür ist eine günstigere Anschlussfinanzierung für die Liegenschaft Steingrueblistrasse 40 sowie die erstmals für das ganze Jahr wirksame tiefere Belehnung dieser Liegenschaft.

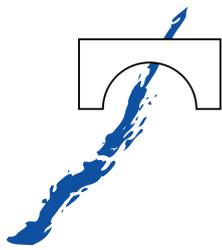
Warum höhere Verwaltungskosten ausgewiesen werden, ist andernorts bereits ausgeführt worden. Neu eingerichtete Abläufe für die Prüfung von angebotenen Liegenschaften sind auch künftig von Nutzen. Von diesen Vorbereitungsarbeiten hat die Genossenschaft beim Kauf der Liegenschaft in Mörschwil bereits profitiert.

Die WBG Bavariabach geht finanziell kerngesund in die Zukunft. Wie diese aussieht, bestimmen Sie anlässlich der kommenden GV.









**Präsident**

Konstantin Köberle, Langgasse 12, 9008 St.Gallen, kkoerberle@bluewin.ch

**Vizepräsident**

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

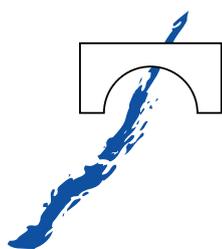
**Mitglieder**

Andreas Scherrer, Guisanstrasse 41, 9010 St.Gallen, andysha89@ovi.com

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

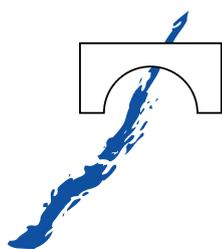
**Geschäftsführung**

Weber Verwaltungen AG, Postfach 624, 9004 St.Gallen,  
info@weber-verwaltungen.ch



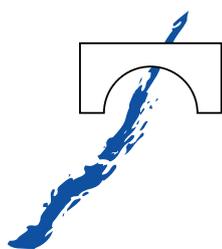
## Bilanz

AKTIVEN		Laufendes Jahr 2013	Vorjahr 2012
<b>Bankguthaben</b>			
10200	SG KB 01 10 004.770-03	73'206.09	16'502.32
10250	Hypo 16 9.002.167.03	15'255.10	7'352.70
10280	Acrevis 5 236.841.000.4	326'883.85	-
10400	Wertschriften	3'480.00	1'931.60
<b>Total Bankguthaben</b>		<b>418'825.04</b>	<b>25'786.62</b>
<b>Guthaben</b>			
10500	Guthaben Mieter	67'077.42	41'729.00
10520	Guthaben Zusatzverbilligung	7'707.00	9'110.00
10550	nicht einbezahltes AS-Kapital	-	-
10560	Saldo Heiz- und Betriebskosten	9'283.03	33'373.20
10610	Guthaben Verrechnungssteuer	89.23	65.55
10690	Delkredere	-35'000.00	-35'000.00
<b>Total Guthaben</b>		<b>49'156.68</b>	<b>49'277.75</b>
<b>Übriges Umlaufvermögen</b>			
10700	Heizölvorrat	3'805.60	-
10900	Transitorische Aktiven	10'303.70	4'252.72
<b>Total Übriges Umlaufvermögen</b>		<b>14'109.30</b>	<b>4'252.72</b>
<b>Immobilien</b>			
11010	Steingrueblistrasse 38/40, SG	2'891'500.00	2'935'500.00
11020	Blumenaustrasse 28, SG	1'289'000.00	1'309'000.00
11030	Linsebühlstrasse 47/47a, SG	1'264'000.00	1'290'000.00
11040	Blumenaustrasse 32, SG	605'000.00	587'000.00
11050	Metzgergasse 27, SG	854'000.00	841'000.00
11060	Klusstrasse 18, SG	801'000.00	769'000.00
11070	Wiesentalstrasse 6a-c, SG	3'730'000.00	3'806'000.00
11080	Bahnhofstrasse 49, Mörschwil	2'205'500.00	-
<b>Total Immobilien</b>		<b>13'640'000.00</b>	<b>11'537'500.00</b>
<b>Mobilien</b>			
11310	Hauswartgeräte Steingruebli	1'285.00	390.00
<b>Total Mobilien</b>		<b>1'285.00</b>	<b>390.00</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
11400	Anteilscheine EGW	5'000.00	5'000.00
<b>Total Finanzanlagen</b>		<b>5'000.00</b>	<b>5'000.00</b>
<b>Immaterielles Anlagevermögen</b>			
11560	Globalkosten EGW 27/06 Blumenau 28	10'600.00	13'250.00
11570	Globalkosten EGW 27/06 Wiesental	15'920.00	19'900.00
11580	Globalkosten EGW 28/06 Linsenbühl	780.00	1'560.00
11590	Globalkosten EGW 28/06 Metzgergasse	780.00	1'560.00
11600	Globalkosten EGW 28/06 Klusstrasse	780.00	1'560.00
11610	Globalkosten EGW 36/09 Blumenau 32	5'000.00	5'900.00
11620	Globalkosten EGW 36/09 Wiesental	10'300.00	12'050.00
11630	Globalkosten EGW 44/12 Steingruebli	5'850.00	6'500.00
11640	Globalkosten EGW 45/13 Steingruebli	13'230.00	-
11650	Globalkosten EGW 47/13 Mörschwil	26'500.00	-
<b>Total Finanzanlagen / Immaterielles AV</b>		<b>89'740.00</b>	<b>62'280.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>14'218'116.02</b>	<b>11'684'487.09</b>



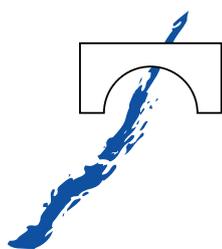
## Bilanz

PASSIVEN		Laufendes Jahr 2013	Vorjahr 2012
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
20000	Kreditoren	85'330.05	68'458.94
20010	Vorausbezahlte Mietzinsen	56'826.49	47'196.80
20030	Saldo Heiz- und Betriebskosten	17'413.78	14'095.02
20060	Verrechnungssteuer	12'563.95	-
20100	Depot Handsender Wiesentalstrasse	2'200.00	2'700.00
20200	Transitorische Passiven	53'045.65	20'046.00
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>227'379.92</b>	<b>152'496.76</b>
<b>Darlehen</b>			
20400	Darlehen Genossenschafter	285'678.85	227'935.70
<b>Total Darlehen</b>		<b>285'678.85</b>	<b>227'935.70</b>
<b>Darlehen grundpfandgesichert</b>			
20500	Darlehen Genossenschafter grundpfandges.	200'000.00	-
<b>Total Darlehen grundpfandgesichert</b>		<b>200'000.00</b>	-
<b>Grundpfandschulden</b>			
20802	EGW Serie 45/13 Steingr, 1.375% -2028	1'100'000.00	1'100'000.00
20804	EGW Serie 44/12 Steingr, 0.875% - 2023	1'400'000.00	1'400'000.00
20805	SG KB 1. Hypothek Blumenau 28, variabel	29'890.00	193'960.00
20806	SGKB Fest. 0000.0010.1783 Blumenau 28	125'790.00	-
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	77'500.00	97'500.00
20812	wbgch Darlehen Solifonds Linsenbühl	165'000.00	175'000.00
20814	EGW Serie 28/06 Linsenbühl, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20817	EGW Serie 36/09 Blumenau 32, 2.5% - 2019	500'000.00	500'000.00
20820	Hypobank Metzgergasse 27, variabel	56'250.00	61'250.00
20821	EGW Serie 28/06 Metzgergasse, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20823	Darlehen UNI Metzgergasse - 2022	45'000.00	50'000.00
20825	Hypobank Klusstrasse 18, variabel	100'000.00	146'000.00
20826	EGW Serie 28/06 Klusstrasse, 3.0% - 2015	500'000.00	500'000.00
20827	wbgch Darlehen Solifonds Klusstr. 18	36'710.00	43'370.00
20831	Hypobank Wiesental 6a-c, 1.6% - 24.8.16	800'000.00	800'000.00
20832	wbgch Darlehen FdR Wiesental	540'000.00	585'000.00
20833	EGW Serie 27/06 Wiesental, 2.375% - 2018	1'500'000.00	1'500'000.00
20834	EGW Serlie 36/09 Wiesental, 2.5% - 2019	1'000'000.00	1'000'000.00
20840	Acrevis Bahnhofstr., 523.684.300.07	360'000.00	-
20841	EGW Darl. S. 47/13 Bahnhofstr, 1.75% - 2028	1'400'000.00	-
20842	wbgch Darlehen FdR, Bahnhofstr.	300'000.00	-
<b>Total Grundpfandschulden</b>		<b>12'186'140.00</b>	<b>10'302'080.00</b>
<b>Rückstellungen</b>			
20900	Rückstellungen	260.00	-
<b>Total Rückstellungen</b>		<b>260.00</b>	-
<b>Eigenkapital / Reserven</b>			
21000	Anteilscheinkapital	1'231'000.00	909'000.00
21200	Allgemeine Reserven	21'400.00	19'500.00
21220	Reserve aus Kapitaleinlagen/Agio	34'000.00	34'000.00
21270	Bilanzgewinn-Vortrag	1'677.38	932.86
21280	Jahresgewinn	30'579.87	38'541.77
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1'318'657.25</b>	<b>1'001'974.63</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>14'218'116.02</b>	<b>11'684'487.09</b>



## Erfolgsrechnung

ERFOLGSRECHNUNG		Laufendes Jahr 2013	Vorjahr 2012
<b>Liegenschaftsertrag</b>			
30000	Mietzinseinnahmen	920'558.00	833'809.00
30020	Beiträge Zusatzverbilligung	67'790.50	66'637.40
30030	Beiträge 12-Mio-Kredit	26'192.00	29'336.00
30050	Mietzinsverluste / Leerstände	-23'422.25	-6'046.20
<b>Total Liegenschaftsertrag</b>		<b>991'118.25</b>	<b>923'736.20</b>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>			
31000	Hypothekarzinsen	59'665.80	32'347.50
31010	EGW-Zinsen	186'589.25	224'519.35
31020	SVW-Zinsen	11'819.35	12'706.75
31040	Baurechtszins	53'375.30	53'352.50
31090	Übrige Schuldzinsen	124'232.00	110'782.00
31300	Ordentlicher Unterhalt	209'341.92	215'106.40
31320	Service Garagentor	459.00	459.00
31340	Kant. Gebäudeversicherung	4'894.20	4'211.10
31350	Gebäudesach-/Haftpflichtvers.	8'120.90	7'414.10
31360	Liegenschaftssteuern	5'068.00	4'402.40
31500	Verwaltungskosten	92'332.00	79'956.10
31510	Inseraterechnungen	244.85	823.99
31700	Abschreibungen	226'506.40	188'363.80
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>		<b>982'648.97</b>	<b>934'444.99</b>
<b>Verwaltungsertrag</b>			
70000	Kapitalertrag	116'288.21	111'278.47
70030	Verwaltungsertrag	95'498.53	80'938.45
<b>Total Verwaltungsertrag</b>		<b>211'786.74</b>	<b>192'216.92</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>			
71100	Zinsaufwand/Bankspesen	5'859.55	7'214.91
71200	Revisions- und Beratungsaufwand	3'885.55	4'249.80
71300	Büro- und Verwaltungsaufwand	149'617.25	116'147.85
71350	Vorstandsentschädigung	6'000.00	6'250.00
71390	Fusionsaufwand	16'799.10	1'296.00
71500/550	Kantons-/Gemeindesteuer / Bundessteuer	7'514.70	7'807.80
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>		<b>189'676.15</b>	<b>142'966.36</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>30'579.87</b>	<b>38'541.77</b>



**ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2013**

**Laufendes Jahr 2013**

**Vorjahr 2012**

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

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

**Grundstück Nr. 1601**

Buchwert	2'891'500.00	2'935'500.00
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)	2'500'000.00	2'500'000.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-

Anmerkung:  
Zweckentfremdungsverbot, Veräusserungsbeschränkung, Kaufs- und Vorkaufsrecht gemäss WEG.

**Liegenschaft Blumenaustrasse 28, St. Gallen**

**Grundstück Nr. 1504**

Buchwert	1'289'000.00	1'309'000.00
Total Grundpfandtitel	2'165'000.00	2'165'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	2'165'000.00	2'165'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW-Anleihe)	1'155'680.00	1'193'960.00
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	1'264'000.00	1'290'000.00
Total Grundpfandtitel	1'030'100.00	1'030'100.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	1'000'000.00	1'000'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, wbg ch, Darlehen Stadt SG, EGW)	892'500.00	922'500.00
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.

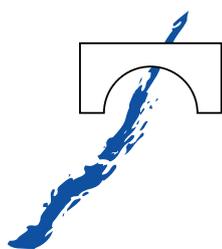
**Liegenschaft Blumenaustrasse 32, St. Gallen im Baurecht bis 2098**

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

Buchwert	605'000.00	587'000.00
Total Grundpfandtitel	763'000.00	763'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	130'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	730'000.00	600'000.00
beanspruchte Kredite (EGW, abl)	645'000.00	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.

**Anhang**



**ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2013** **Laufendes Jahr 2013** **Vorjahr 2012**

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

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

Buchwert	854'000.00	841'000.00
Total Grundpfandtitel	719'000.00	719'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	50'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	695'000.00	645'000.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW, wbg ch, abl, Stiftung)	656'250.00	611'250.00
Sicherstellung Baurechtszins	24'000.00	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.

**ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2013** **Laufendes Jahr 13** **Vorjahr 12**

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

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

Buchwert	801'000.00	769'000.00
Total Grundpfandtitel	781'500.00	781'500.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	766'500.00	766'500.00
beanspruchte Kredite (Hypotheken, EGW, wbg ch)	636'710.00	689'370.00
Sicherstellung Baurechtszins	15'000.00	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.

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

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

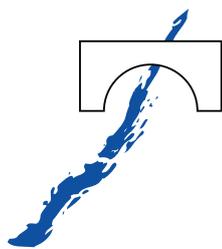
Buchwert	3'730'000.00	3'806'000.00
Total Grundpfandtitel	4'275'000.00	4'275'000.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	4'100'000.00	4'100'000.00
beanspruchte Kredite (Hypothek, wbg ch, EGW)	3'840'000.00	3'885'000.00
Sicherstellung Baurechtszins	175'000.00	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.

**Anhang**





**ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2013**

**Laufendes Jahr 2013**

**Vorjahr 2012**

**Liegenschaft Bahnhofstrasse 49, Mörschwil**

**Grundstück Nr. 140**

Buchwert	2'205'500.00	-
Total Grundpfandtitel	2'100'000.00	-
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	-
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	2'100'000.00	-
beanspruchte Kredite (Hypothek, EGW, wbg ch)	2'060'000.00	-
Sicherstellung Baurechtszins	-	-

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	1'811'000.00	1'811'000.00
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
Bahnhofstrasse 49, Mörschwil, Neuwert	2'279'000.00	-

**Total Liegenschaften**

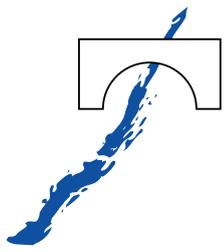
Buchwert	13'640'000.00	11'537'500.00
Total Grundpfandtitel	15'419'600.00	13'319'600.00
davon im Eigenbesitz (frei verfügbar)	-	180'000.00
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	15'142'500.00	12'862'500.00
beanspruchte Kredite (Darlehen Stadt SG, Hypotheken, EGW, wbg ch, abl)	12'386'140.00	10'302'080.00
Sicherstellung Grundverbilligungs-Zuschüsse	-	-
Sicherstellung Baurechtszins	277'100.00	277'100.00
Brandversicherungswerte	17'885'800.00	15'606'800.00

**Gebäudewert nicht aktiviert, im Baurecht enthalten**

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

**Anhang**





**VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR ERGEBNISVERWENDUNG**

	Laufendes Jahr 2013	Vorjahr 2012
Bilanzgewinn-Vortrag	1'677.38	932.86
Jahresgewinn	30'579.87	38'541.77
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>32'257.25</b>	<b>39'474.63</b>

Vortrag auf neue Rechnung	2'139.65	1'677.38
Anteilscheinverzinsung	28'517.60	35'897.25
Allgemeine Reserve	1'600.00	1'900.00
	<b>32'257.25</b>	<b>39'474.63</b>

## Vorschlag

**ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG**

Der Vorstand beantragt das Anteilscheinkapital mit 2.75% zu verzinsen.





**Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach, 9004 St. Gallen**

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Bavariabach, St. Gallen, für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision 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.

Mörschwil, 22. Februar 2014

FEY AUDIT & CONSULTING AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Fey', is written over a faint, larger version of the signature.

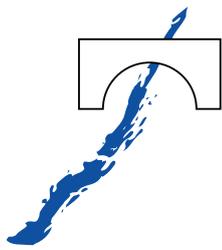
Dr. Manfred Fey dipl. Wirtschaftsprüfer, Dr. oec. HSG  
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte  
Mitglied der TREUHANDKAMMER

**Beilagen**

- o Jahresrechnung 2013 (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- o Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns





### **Begrüssung**

Konstantin Köberle begrüsst die Anwesenden zur 18. Generalversammlung. Speziell begrüsst er auch die neuen Genossenschafter Albert Länzlinger und Hanspeter Buob.

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

**Präsenz (36) gemäss separater Liste.**

**Die Traktandenliste wird genehmigt.**

Daniela Weber Conrad wird als Protokollführerin bestimmt.

### **Wahl eines Stimmzählers**

Richard Ritter wird einstimmig als Stimmzähler gewählt.

### **Protokoll der 17. Generalversammlung**

Das Protokoll der 17. Generalversammlung, welches im Geschäftsbericht auf den Seiten 21-23 zu finden ist, wird genehmigt.

## **Protokoll**

---

### **Berichte**

#### **Jahresbericht des Präsidenten**

Der Bericht liegt schriftlich vor und ist im Geschäftsbericht auf den Seite 4-7 zu finden.

Konstantin Köberle macht einige mündliche Ergänzungen zur geplanten Fusion und zum Kauf der Liegenschaft Bahnhofstrasse 49 in Mörschwil.

Der Jahresbericht des Präsidenten wird einstimmig genehmigt.

#### **Finanzbericht**

Bruno Eberle erläutert die Jahresrechnung (Seite 13-15).

#### **Bericht der Revisionsstelle**

R. Ritter verweist auf den schriftlichen Bericht der Revisionsstelle (Seite 20).

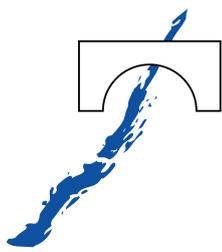
#### **Abnahme der Betriebsrechnung 2012**

Robert Ritter beantragt, die Jahresrechnung so zu genehmigen, dem Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

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 und mit Applaus Entlastung erteilt.

### Wahlen

Es ist ein Wahljahr. Konstantin Köberle stellt sich als Präsident zur Verfügung. Auch im Vorstand mussten keine Rücktritte entgegen genommen werden.

### Präsident

Michael Aebisegger schlägt Konstantin Köberle als Präsident vor. Er wird mit Applaus im Amt bestätigt.

### Vorstand

Konstantin Köberle schlägt vor, dass der Vorstand *in globo* im Amt bestätigt wird. Der Vorstand wird ein-stimmig wieder gewählt.

### Revisionsstelle

Konstantin Köberle erläutert, dass es im Hinblick auf die geplante Fusion sinnvoll ist, wenn die Abschlüsse 2013 von derselben Firma geprüft werden, welche auch die Fusionsprüfung machen wird.

## Protokoll

---

Der Vorstand beantragt deshalb, neu die FEY Audit & Consulting AG, Herr Dr. Manfred Fey, St. Gallen und Mörschwil zu wählen.

Die FEY Audit & Consulting AG wird einstimmig für ein Jahr gewählt.

### Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

### Varia / Allgemeine Umfrage

Die nächste GV findet im Mai 2014 statt. Der Termin wird frühzeitig bekannt gegeben. Voraussichtlich an der Infoveranstaltung vom 15. August 2013.

Hanspeter Trütsch erkundigt sich nach dem neuen Namen der Genossenschaft. Konstantin Köberle informiert, dass ein kurzer, prägnanter Name vorgesehen ist. Dieser wird noch nicht bekannt gegeben, da noch Resultate rechtlicher Abklärungen pendent sind.

Robert Ritter dankt für das Vertrauen der letzten Jahre.

St. Gallen, 8. Juli 2013

Der Präsident:

Die Geschäftsführerin:

Konstantin Köberle

Daniela Weber Conrad

