



Baugenossenschaft
für schönes Wohnen
St. Gallen



Geschäftsbericht 2023



Traktandenliste der 57. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen, vom Freitag, 3. Mai 2024, um 19.00 Uhr in der Aula KBZ, Kreuzbleicheweg 4, 9000 St. Gallen.

Traktanden

1. Begrüssung und Appell
2. Nachtessen
3. Wahl der Stimmzähler
4. Ehrung verstorbener Mitglieder
5. Protokoll der 56. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Mai 2023
6. Mitteilungen
 - a) zu Kostenmiete
 - b) zu Sanierung Gebäudehüllen
7. Rechnung 2023
 - a) Jahresbericht des Vorstandes und Genehmigung
 - b) Bericht Jahresrechnung
 - c) Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
 - d) Bericht der Geschäftsprüfungskommission
 - e) Abnahme der Rechnung und Entlastung des Vorstandes
 - f) Beschluss über die Gewinnverwendung
8. Budget 2024
9. Anträge
 - a) Der Verwaltung
 - Genehmigung Statutenrevision
 - b) Aus Mitgliederkreisen
 - keine Anträge eingegangen
10. Wahlen
 - a) Ergänzungswahl Vorstandsmitglied
11. Ehrungen
12. Verschiedenes
13. Allgemeine Umfrage

Der Stimmausweis liegt der Einladung bei, das Abstimmen ist nur mit dem Stimmausweis möglich. Der Vorstand freut sich, Sie vollzählig an unserer Generalversammlung begrüßen zu dürfen. Entschuldigungen sind schriftlich an den Präsidenten oder die Verwaltung, Zwysigstrasse 20 einzureichen.

9000 St. Gallen, im März 2024

Bernhard Müller, Präsident

Einladung

Traktanden 3

Vorwort

Vorwort des Präsidenten 5

Protokoll

Protokoll der 56. Generalversammlung 7

Geschäftsbericht 2023

Vorstand 21
Bau und Renovation 22
Vermietung 23
Umgebung und Personal 23
Sömmerli-Treff Zwysigstrasse 20 24
Unsere Geburten im Jahr 2023 25
Unsere Verstorbenen im Jahr 2023 25
Soziales 25
Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiter-
 Ausflug vom 30. September 2023 26
Beschwerdekommision 26

Finanzen

Jahresbericht Finanzen 31
Bilanz per 31. Dezember 2023 34
Erfolgsrechnung 2023 36
Budget 2024 37

**Anhänge zum
Geschäftsbericht**

Organe 39
Organisation 40
Wohnungsbestand per 31.12.2023 40
Aufteilung der Wohnungen 40
Genossenschaftskapital am 31.12.2023 41
Gewinnverwendung
Antrag des Vorstandes
 über die Verwendung des Bilanzgewinnes 41
Liegenschaftswerte 31.12.2023 42
Fälligkeit der Festhypotheken, 31.12.2023 44
Übersicht der Baurechte per 31.12.2023 46
Solidaritätsfonds Bewegungen 2023 46
Nebenkosten 2023,
 bereinigt für Nebenkosten-Abrechnung 47
Mehrjahresvergleich Bilanz 48
Mehrjahresvergleich Erfolgsrechnungen 49
Details zu Finanzaufwand
 in den Tabellen Erfolgsrechnung und Budget 50
Sömmerli-Treff,
 Kostenvergleich und Budget 2024 50
Mehrjahresvergleich Fremdfinanzierung 51
Bericht der Revisionsstelle
 zur eingeschränkten Revision 52
Bericht der Geschäftsprüfungskommission 53



**GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFTERINNEN
UND GENOSSENSCHAFTER**

Zusammen sind wir stärker. Durch aktive Förderung und Investition in die Widerstands- und Anpassungsfähigkeit – wirtschaftssprachlich als Resilienz bezeichnet – schaffen wir gemeinsam nachhaltige Vorteile auf individuellen, gemeinschaftlichen und organisationalen Ebenen. Nicht nur für die Genossenschaftskultur gilt: je anpassungsfähiger, desto überlebensfähiger.

Resiliente Genossenschaften zeichnen sich durch eine Kultur aus, die sie befähigt, schneller eine Lösung für Herausforderungen zu finden und umzusetzen. Solche Gemeinschaften sind flexibel, konfliktfähig und tolerant in der Zusammenarbeit. Massgebend dafür ist die gemeinsame Überzeugung, auch unvorhersehbare Aufgaben als Gemeinschaft bewältigen zu können. Und die Verfügbarkeit von anpassungsfähigen Werkzeugen und Strategien.

Mit «das haben wir immer schon so gemacht» kann die Zukunft nicht nachhaltig gestaltet werden. Es wird einfach bewahrt. Was so lange gut geht als keine grösseren innere und äussere Störfaktoren auftauchen.

Eine bewahrte Struktur endet häufig im Chaos, wenn Unerwartetes oder Verdrängtes eintritt.

Unsere aktuell wesentlichsten Störfaktoren sind das gemeinsam nahende Ende praktisch all unserer Baurechtsverträge, das Klumpenrisiko Ortsbürgergemeinde als unser Hauptbaurechtsgeber und das demgegenüber frühe Bedürfnis der Gebäudeertüchtigungen. Und nicht zuletzt die Ausschliesslichkeit in unseren Büchern von Bauland im Baurecht statt Besitz und damit fehlender Unabhängigkeit.

In den nachfolgenden Berichten aus den Ressorts legen wir unsere Reaktionen auf verschiedenste Herausforderungen dar. Es freut mich, wie wir fortlaufend, gemeinsam mit Ihnen, unsere Widerstands- und Anpassungsfähigkeit stärken und dass dieser gemeinsame Prozess noch nicht aufgehört hat.

Für Ihr Vertrauen und Wohlwollen gegenüber unserer Vorstandsarbeit, unseren Mitarbeitenden und Handwerkern und nicht zuletzt für Ihre unermüdliche Mitwirkung an Befragungen bedanke ich mich herzlichst.

Bernhard Müller
Präsident



Protokoll der 56. Generalversammlung

Datum/Uhrzeit: Freitag, 5. Mai 2023, 19.00–21.50 Uhr
 Ort: KBZ St. Gallen, Kreuzbleicheweg 4
 Sitzungsleitung: Bernhard Müller (Präsident)
 Protokollführerin: Doris Hörler

TRAKTANDEN: GEMÄSS SEITE 3 DER GESCHÄFTSBERICHTS 2022-BROSCHÜRE

1. Begrüssung und Appell
2. Nachtessen
3. Wahl der Stimmzähler
4. Ehrung verstorbener Mitglieder
5. Protokolle
 - Protokoll der 55. ordentlichen Generalversammlung vom 6. Mai 2022
6. Mitteilungen
 - a) zu Kostenmiete
 - b) zu Gebäudeanalyse und Sanierung Gebäudehüllen
7. Rechnung 2022
 - a) Jahresbericht des Vorstandes und Genehmigung
 - b) Bericht Jahresrechnung
 - c) Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
 - d) Bericht der Geschäftsprüfungskommission
 - e) Abnahme der Rechnung und Entlastung des Vorstandes
 - f) Beschluss über die Gewinnverwendung
8. Budget 2023
9. Anträge
 - a) Der Verwaltung
 - Genehmigung Reglement Solidaritätsfonds
 - b) Aus Mitgliederkreisen
 - keine Anträge eingegangen
10. Wahlen
 - a) Bestätigungswahl Präsidium Vorstand
 - b) Bestätigungswahlen Vorstandsmitglieder sowie Ergänzungswahl
 - c) Bestätigungswahl Mitglieder Geschäftsprüfungskommission sowie Ergänzungswahl
 - d) Bestätigungswahl Mitglieder Beschwerdekommision sowie Ergänzungswahl
11. Ehrungen
12. Verschiedenes
13. Allgemeine Umfrage

Wegen unwetterartigen Regenfällen direkt vor Versammlungsbeginn hat der Präsident den Beginn ein paar Minuten verschoben und dann das Programm umgestellt. Vor offizieller Eröffnung der Versammlung wird das feine Abendessen genossen. Anschliessend:

1. BEGRÜSSUNG ZUR 56. GENERALVERSAMMLUNG UND APPELL

Begrüssung

Um 20.50 Uhr begrüsst Herr Bernhard Müller, Präsident der Genossenschaft für schönes Wohnen, alle Anwesenden, insbesondere unsere Gäste und erklärt die 56. Generalversammlung als eröffnet.

Anwesende Gäste:

- Köbi Conrad (Geschäftsführer Regionalverband Ostschweiz WBG Schweiz)
- Thomas Kast (Präsident BG zum Stern St. Gallen)
- Konstantin Köberle (Präsident WBG Wohnbaugenossenschaft St. Gallen)
- Urs Ledergerber (Protokollführer EBG St.Gallen)
- Christoph Rusch (Revisionsstelle)

Bernhard Müller teilt mit, dass einige Geladene nicht teilnehmen können heute Abend.

Entschuldigte Gäste:

- Matthias Obertüfer, Ortsbürgergemeinde St. Gallen
- Daniel Trochsler, Präsident BAWO
- Martin Hersche, Finanzchef BAWO Sie haben heute ebenfalls GV

Entschuldigte Vorstände / GPK-Mitglieder

- Tanja Smith
- Alice Mussato

Der Präsident stellt fest,

- Dass die GV gemäss Gesetz rechtzeitig stattfindet und statutenkonform einberufen wurde.
- Dass der Einberufung der Jahresbericht, die Jahresrechnung mit Anhang, das Budget, die Berichte der Prüfstellen sowie der Antrag auf Verwendung des Überschusses beigelegt haben sowie eine Borschüre mit Wahlvorschlägen und der Entwurf des Reglementes Sozialfonds.
- Dass von Mitgliedern keine Anträge auf Traktandierung gestellt wurden;
- Dass die Generalversammlung ordentlich vom Präsidenten geleitet wird.

Appell

- Total Anwesende:	66
- Stimmberechtigte GenossenschaftlerInnen:	51
→ Absolutes Mehr:	26

→ Bernhard Müller stellt zusammenfassend fest, dass die 56. ordentliche Generalversammlung beschlussfähig ist. Die Abstimmungen und Wahlen finden offen statt.

2. NACHTESSEN

- Ausserordentlich vor Beginn lädt der Präsident zum Abendessen ein. Gestärkt widmen wir uns nun den Geschäften.
- Die Teilnehmer der GV werden vom KBZ unter der Leitung von Herrn Fellmann kulinarisch verwöhnt.

3. WAHL DER STIMMENZÄHLER

- Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen und ohne Gegenstimmen in stiller Wahl bestätigt:
 1. Thomas Bichsel
 2. Ruedi Schuppli
 3. Bernhard Gross

4. EHRUNG VERSTORBENER MITGLIEDER

- Der Präsident ehrt die seit 2022 verstorbenen Mitglieder:
 - Anneliese Kugler am 15. März 2022
 - Rosmarie Schawalder am 26. Juni 2022
 - Gallus Düring am 29. Juni 2022
 - Asim Mukanovic am 27. Juli 2022
 - Rosmarie Mallepell am 12. Dezember 2022
- In diesem Jahr sind bereits verstorben:
 - Agnes Krapf am 31. März 2023
 - Louis Schaffert am 1. April 2023

Den Verstorbenen wird still gedacht.

5. PROTOKOLL DER 55. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNGEN VOM 6.5.2022

Die 55. Generalversammlung fand am 6. Mai 2022 statt.

- Das Protokoll ist im Geschäftsbericht auf den Seiten 7 bis 13 abgedruckt.
- Das Wort wird freigegeben.

→ Keine Wortmeldungen

→ Da keine Einwände zum Protokoll gemacht werden, gilt das Protokoll als genehmigt.

6. MITTEILUNGEN

Bernhard Müller erläutert: Bevor wir zu den Berichten kommen, möchten wir Ihnen Informationen zukommen lassen, was für grössere Organisations- und Kostenbrocken in nächster Zukunft auf uns zukommen werden. Beides hat Einfluss auf die aktuelle Gestaltung der Jahresrechnung und Budget.

a) zu Kostenmiete

Die aktuellen Statuten halten in Art. 35 fest, dass die Mieten nach dem Grundsatz der Kostenmiete festzulegen sind. Und welche Aufwendungen damit abgedeckt werden müssen. Nebenkosten im Sinne von Heiz- und Betriebskosten sind nicht Bestandteil der Kostenmiete und deshalb in der Liste der zu deckenden Kosten auch nicht aufgeführt.

Statutarische Konsequenz ist also, dass wir zukünftig diese heute in der Miete enthaltenen Nebenkosten aus der Nettomiete herausrechnen und in die Nebenkostenabrechnung integrieren müssen.

Verschiedentlich haben wir bereits darauf hingewiesen, dass die Jahresrechnung neu dargestellt wird, damit die effektiven Nebenkosten klar ausgewiesen werden können. Nicht nur Heizungs- und Warmwasserkosten sind mieterseitige Nebenkosten. Es gehören zum Beispiel auch der Wasserverbrauch, der Allgemeinstrom, die Hauswartung, Liftservice usw. dazu. Kurt Bühler wird im Rahmen der Präsentation der Jahresrechnung noch näher darauf eingehen.

Es ist unsere Absicht, auf Ende der nächsten Heizungsperiode im 2024 unser bisheriges System der Nettomiete anzupassen. Mit den neu zu berechnenden Nebenkosten-Akonto sollen neu sämtliche üblicherweise dem Mieter zu belastenden Heiz- und Betriebskosten gedeckt werden. Dafür werden die Nettomieten um die bisher enthaltenen Nebenkosten reduziert. Dieses neue System ergibt aus sich selbst schlussendlich keine Veränderung der

Bruttomiete. Eröffnet aber die einfache und übersichtliche Möglichkeit, auf sich verändernde Kostensituationen zu reagieren. Statt im Prinzip häufig Mietzinserhöhungen oder -senkungen durchführen zu müssen, kann die sich üblicherweise wegen warmem oder kaltem Wetter, wegen teureren oder günstigeren Stromkosten usw. sowieso stetig verändernde Nebenkostenabrechnung angepasst werden. Und bei den sich eher träge verändernden Kostengrundlagen der Nettomiete kann einfach – ohne komplizierten Umweg des vorgängigen Herausrechnens der Nebenkosten – der Mietzins in hoffentlich grösseren Zeitabständen nach unten oder oben angepasst werden. Gewinner ist in jedem Fall der einzelne Genossenschafter, welcher mehr Transparenz in der Mietzinsgestaltung findet.

Der Vorstand wird in einem ersten Schritt Dienstreglemente erstellen, also ein Vermietungsreglement sowie ein Mietzinsgestaltungsreglement. Mit diesen Grundlagen können dann die Mietvertragsanpassungen klar nachvollziehbar umgesetzt und dokumentiert werden.

Sobald wir von Seiten Vorstand die Grundlagen des Systemwechsels mit belastbaren Zahlen ausgearbeitet haben - das dürfte im Spätsommer dieses Jahres der Fall sein - werden wir Sie zu einer Informationsveranstaltung einladen. An dieser stellen wir alles im Detail vor und Sie werden alle Ihre Fragen stellen dürfen und beantwortet erhalten.

Sind an dieser Stelle bereits Verständnisfragen?

→ Keine Wortmeldungen.

b) zu Gebäudeanalyse und Sanierung Gebäudehüllen

Letztes Jahr hatte der Vorstand die Firma Unihome AG beauftragt, detaillierte Analysen über den Zustand jeden Gebäudes zu erstellen. Ergänzt mit Zeithorizonten, in welchen welcher Gebäudeteil saniert oder ersetzt werden sollte aufgrund Lebenszeittabellen und aktuellem Zustand. Ergänzt mit Kostenpositionen über die folgenden Jahre. Und ergänzt mit zahlreichen Detailauswertungen und -statistiken.

Zusammengefasst (auch auf der Grafik der Präsentation teilweise oder grad noch knapp erkennbar): Die meisten Flachdächer sind am Ende Ihrer zugewiesenen Lebensdauer – was wir aufgrund erster aufgetretener Altersschäden und Undichtigkeiten bestätigt erhielten. Die Lebensdauer der Fenster konnten wir dank Serviceaufwand noch etwas strecken. Die technische Lebensdauer der Fassaden ist abgelaufen, auch wenn sie ihren Schutzzweck gegen Regen und Schnee noch erfüllen.

Ein zusätzlich in Auftrag gegebenes Spezialgutachten zu den Flachdächern der Mehrfamilienhäuser lässt unschwer erkennen, dass wir diese sanieren sollten, wenn wir in nächster Zeit mit zunehmend grösserer Wahrscheinlichkeit bevorstehende spontane Schäden geplant verhindern wollen. Aber auch und vor allem, wenn wir Photovoltaikanlagen zur Produktion unseres eigenen, günstigen Stroms installieren wollen. Auch Grundvoraussetzung hierfür ist eine Dachhaut, die mindestens während der nächsten 20 bis 25 Jahre nicht bearbeitet werden muss.

Da die unter der Dachhaut liegende Isolation aus Kork gemäss physischer Nachprüfung ebenfalls schon gelitten hat, aber auch nicht mehr den zeitgemässen Ansprüchen an einen zukunftsfähigen Kälte- und Wärmeschutz genügt, erfordert die Erneuerung eine Erhöhung des Dachrandes wegen nötiger grösserer Dämmstärke von heute 9 auf mindestens 20 cm. Der neue Dachrand braucht einen Anschluss an die Fassade. Deshalb macht es Sinn, die damit verbundene Fassade auch gleich den heutigen Erfordernissen an eine zeitgemässe Isolation als Kälte- und Wärmeschutz anzupassen – von heute 6 auf mindestens 20 cm. Deshalb macht es Sinn, die Fenster auch gleich dem Fassadensystem bezüglich Kälte- und Wärmeschutzes anzupassen von 2- auf 3-fach Verglasung mit dem Nebeneffekt, dass sie noch besser gegen Schall schützen aber hauptsächlich den Wärmeverlust pro m² Fensterfläche halbieren bis dritteln.

Diese Erkenntnisse erstrecken sich auf alle Gebäude, mit Ausnahme von Zwysigstrasse 39, wo tatsächlich entgegen der noch zu erwartenden Lebensdauer die Dachhaut schon sanierungsbedürftig ist.

Das sind grosse Eingriffe mit bedeutenden finanziellen Auswirkungen. Weshalb wir uns gleichzeitig die Fragen gestellt haben, ob wir diese Gelegenheit nicht grad beim Schopf packen sollten und über die generelle Zukunftstauglichkeit unserer Siedlung nachdenken. Gemeinsam mit Ihnen.

Wir haben uns entschieden, einen Partizipationsprozess mit Ihnen in Gang zu setzen, der zum Ziel hat, die Zukunft attraktiv für die heutigen, aber auch zukünftigen Bewohner zu gestalten. Dabei wollen wir definieren, ob und in welchem Umfang zum Beispiel Lifte bei den Mehrfamilienhäusern Sinn machen. Ob weitere Abstellmöglichkeiten für Velos oder Rollatoren/Rollstühlen ein Bedürfnis sind. Ob hindernisfreie, also stufenfreie Hauszugänge einen Mehrwert bilden. Ob die Umgebung noch den Ansprüchen an gelebter Nachbarschaft entspricht. Ob wir bereit sind, uns die gesellschaftliche Pflicht zum Energiesparen auch etwas kosten zu lassen. Ob wir willens sind, mit Photovoltaikanlagen einen Beitrag zur unabhängigen Energieproduktion zu leisten. Also ob und was wir zu einer enkeltauglichen Zukunft Bedeutendes beitragen wollen.

Zur Vorbereitung dieses partizipativen Prozesses haben wir drei Architekturbüros zu einem Ideenwettbewerb eingeladen, abzuklären und vorzuschlagen ob und wie Lifte in den MFH integriert werden können, wie die Abstellräume für Velos und Kinderwagen verbessert werden können, wie soziale Begegnungsräume im Freien geschaffen und verbessert werden können, wie die Hauszugänge hindernisfreier gestaltet werden können, usw.. Diese Beiträge werden die Grundlage sein für unsere gemeinsame Weiterentwicklung, Auslese und Definition. Enden wird der Prozess mit einem Projektbeschluss und verbindlichem Budgetrahmen. Bis dorthin fallen schon mal die einen oder anderen Planungskosten an. Die möglichen Projektierungskosten bis dorthin haben wir im Budget 2023 abgebildet. Kurt Bühner wird in seinem Bericht zum Budget darauf zurückkommen.

Die Wettbewerbsbeiträge haben wir grad vor ein paar Tagen erhalten. Wir werden diese mit dem Gesamtvorstand in Kürze vorprüfen und allenfalls eine Vorauslese treffen. Daraufhin werden wir Sie zu einer ersten Informationsveranstaltung einladen. Dabei wird detailliert vorgestellt, was die Rahmen- und Pflichtbedingungen sind und was für Ideen uns präsentiert wurden oder wir auch selber haben. Und was für Ideen und Wünsche Sie haben. Hieraus wird sich das umzusetzende Gesamtprojekt entwickeln. Parallel dazu werden die Kosten prognostiziert.

Sehr gerne würden wir den Prozess so gestalten, dass wir gegen Ende Jahr oder spätestens anfangs nächstes Jahr eine ausserordentliche Generalversammlung für den Projektbeschluss einberufen können.

Sie sehen, dieses Jahr wird ein strenges Jahr für Sie in Bezug auf Mitwirkung.

Sind an dieser Stelle bereits Verständnisfragen?

→ Eine Wortmeldung: Thomas Eggenberger: Die Velounterstellplätze sind sehr knapp. Wann kann mit einer Erweiterung gerechnet werden?

→ Bernhard Müller: Dies wird auch im Zusammenhang der Umgebung umgesetzt. Ergänzend: Es wird dieses Jahr noch eine Räumung der herrenlosen Fahrräder geben.

7. BERICHTE 2022

a) Jahresbericht des Vorstandes und Genehmigung

- Der Bericht befindet sich auf den Seiten 15 bis 23 des Jahresberichts
 - Das Wort zum Jahresbericht wird nicht verlangt
- Der Jahresbericht 2022 wird ohne Gegenstimme angenommen.

b) Bericht Jahresrechnung

- Der Finanzbericht ist auf den Seiten 25 bis 41 detailliert dargestellt.
- Kurt Bühler führt mit einer Präsentation von Details durch das Traktandum
→ Das Wort zur Jahresrechnung wird nicht verlangt.

c) Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

- Der Bericht befindet sich auf der Seite 42 des Geschäftsberichts.
- Das Wort wird an Alfred Mallepell übergeben.
→ Es gibt keine Wortmeldungen zum Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision.

d) Bericht der Geschäftsprüfungskommission

- Der Bericht befindet sich auf Seite 43 des Jahresberichts
- Alfred Mallepell empfiehlt, die Jahresrechnung zu genehmigen.
→ Es gibt keine Wortmeldungen zum Bericht der Geschäftsprüfungskommission.

e) Abnahme der Rechnung und Entlastung des Vorstandes

- Alfred Mallepell stellt den Antrag, die Jahresrechnung 2022 abzunehmen.
- Alfred Mallepell stellt den Antrag, den Vorstand zu entlasten.
- Bernhard Müller weist darauf hin, dass der Vorstand bei seiner Entlastung nicht stimmberechtigt ist.
→ Die Jahresrechnung 2022 wird ohne Gegenstimme abgenommen.
→ Dem Vorstand wird einstimmig die Entlastung erteilt.

Bernhard Müller bedankt sich an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit mit der Geschäftsprüfungskommission und den Anwesenden für das geschenkte Vertrauen

f) Beschluss über die Gewinnverwendung

- Der Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresergebnisses ist auf Seite 37 abgedruckt.
- Bernhard Müller stellt den Antrag, der vorgeschlagenen Gewinnverwendung 2022 zuzustimmen.
→ Keine Wortmeldungen zum Vorschlag über die Gewinnverwendung.
→ Der Antrag über die Gewinnverwendung 2022 wird ohne Gegenstimme angenommen.

7. BUDGET 2023

Bernhard Müller übergibt das Wort an Kurt Bühler.

- Das Budget befindet sich auf der Seite 33.
- Kurt Bühler erklärt die einzelnen Positionen.

- Kurt Bühler bedankt sich herzlich, dass er in manchen Monaten keine einzelne Mahnung versenden muss. Das hat einen Applaus verdient.

Kurt Bühler erklärt ergänzend zum Budget:

- Die UPC wird per 30.06.2024 gekündigt. Danach gehen die Rechnungen direkt an die Mieter. Bärbel Züllig weist darauf hin, dass eine schriftliche Meldung an das Sekretariat notwendig ist.
- Kosten für 10 komplette Wohnungssanierungen erfasst, max. CHF 370 000.–. Nur bei Kündigung und Bedarf wird eine Wohnungsvollständig saniert. Die Mittel werden sehr bedarfsorientiert und sorgfältig eingesetzt.
- Beleuchtung (LED/Sensoren) sind CHF 200 000.– budgetiert. CHF 9 400.– für Planungsarbeiten sind ausgelöst. Umsetzung bereits heute verschoben auf 2024 oder 2025.
- 140 000.– Planungskosten für Aussenhülle budgetiert. Für Grundlagenplanung und Architekturwettbewerb CHF 45 000.– Auftrag erteilt. Weitere Schritte nach Partizipationsprozess.

→ Eine Wortmeldung zum Budget 2023:

- Robert Geiger nimmt Bezug auf den Artikel 26 lit. I (Statuten 2017) «Festsetzung der Ausgabenkompetenz für Neubauten, Erweiterungsbauten und Totalrenovierungen». In Protokoll Art. 8/GV 1997 sei festgehalten, dass solche ausserordentlichen und ordentlichen Ausgaben von mehr als CHF 300 000.–[BM1][BM2] durch die GV zu bewilligen sind. Die budgetierten Projektauslagen also nicht ordentlich bewilligt ins Budget aufgenommen seien. (Recherche durch Bernhard Müller nach Schluss der GV: Das Protokoll zur GV 1997 hält fest, dass damals beschlossen wurde, dass der Vorstand in Eigenkompetenz bis CHF 300 000 Auslagen für Neubauten, Erweiterungsbauten und Totalrenovierungen beschliessen darf. Planungskosten, ob es überhaupt zu einem Neu- oder Erweiterungsbauprojekt oder einem Totalsanierungsprojekt komme, liegen also bis zur Summe von CHF 300 000.– in der Kompetenz des Vorstandes.)
Weiter fragt er: Für Unterhalt und Projektierungskosten seien über CHF 1.0 Mio budgetiert. Sollte gegenüber Usanz nicht verdoppelt werden, wenn es nicht benötigt wird. Und ergänzt: Mit den Beratungskosten habe er keine Mühe.
- Bernhard Müller weist darauf hin, dass das Budget im Dezember 2022/ Januar 2023 erstellt wurde und sich das Budget bis zur Generalversammlung (mehr als 5 Monate) verändern kann. Sich insbesondere die Planungskosten Gebäudehülle und Ersatz Beleuchtungen Allgemeinräume in der Zwischenzeit schon reduziert haben oder gar ganz wegfallen. Im Zeitpunkt der Budgeterstellung war das nicht erkennbar und der Grundsatz für den Vorstand ist immer, lieber Reserven im Budget zu haben als nicht geplant zu haben. Und es sich bei den Unterhaltskosten nicht um Projektkosten

handle. Vorgehende Planungskosten seien nötig, damit überhaupt ein Projektkredit beantragt werden könne, so er denn tatsächlich notwendig sei.

→ Robert Geiger stellt Ordnungsantrag, meint faktisch wohl einen Antrag: Unterhalt von CHF 1 018 000.– ist auf CHF 600 000.– zu reduzieren.

- Zustimmung: 16
- Gegenstimmen: 23
- Enthaltungen: 7

→ Der Antrag hat das absolute Mehr nicht erreicht und wurde somit abgelehnt.

→ Bernhard Müller stellt den Antrag, das vorgestellte Budget 2023 zu bewilligen.

- Zustimmung: offensichtliche grosse Mehrheit
- Gegenstimmen: 6
- Enthaltungen: 4

→ Das Budget 2023 wird somit genehmigt.

9. ANTRÄGE

a) Der Verwaltung:

- Es liegt der Antrag zur Genehmigung des Reglements Solidaritätsfonds vor.

Bernhard Müller trägt vor: Sie haben es vielleicht bemerkt. Das Reglement heisst in gedruckter Form noch «Sozialfonds». Seit wir dieses erarbeitet hatten, hat sich der Gebrauch «Solidaritätsfonds» eingebürgert. Vermutlich, da es eigentlich ein passenderes Wort ist, wie wir finden, weshalb wir Ihnen beantragen, dieses im neuen Reglement zu verwenden. So sie denn dem Reglement zustimmen. Ursprung des Reglements sind unzustellbare Guthaben von zum grossen Teil schon vor langer Zeit verstorbener oder umgezogener Genossenschaftler. Damit diese Mittel für genossenschaftliche Zwecke verwendet werden können, benötigen wir ein solches Reglement. Auf der Folie sehen Sie, dass in der aktuellen Bilanz Guthaben aus Heizkostenabrechnungen und Anteilscheinen im Gesamtbetrag von CHF 39 553.43 ausgewiesen sind. Der Reglementsentwurf hat der Einladung zur GV beigelegt und konnte bereits vertieft studiert werden.

→ Eine Wortmeldung zum Solidaritätsfonds.

- Cyrill Geiger möchte wissen, wieso es ein Reglement braucht? Er empfinde die Regelung sehr schwammig und nicht konkret definiert. Vorstand könne es so formen, wie sie es wünschen.
- Bernhard Müller erklärt, dass ein Reglement mehrheitlich Vorteile hat, da auch in einem späteren Zeitpunkt nachverfolgt werden kann, welche Entscheide wann gefällt wurden. Und die Ausgaben seien im Budget und im Jahresabschluss dann für die Genossenschaftler ersichtlich.

- Bernhard Müller stellt den Antrag, dem Reglement unter Auswechslung der Begriffe «Sozialfonds» durch «Solidaritätsfonds» zuzustimmen.

- Antrag: offensichtlich grosse Mehrheit
- Abgelehnt: 7
- Enthaltungen: 2

→ Das Reglement Solidaritätsfonds ist somit genehmigt.

b) aus Mitgliederkreisen

- Es sind keine Anträge eingegangen.

10. WAHLEN

Für alle Neuwahlen hat der Vorstand ein Wahlempfehlungsheft zusammen mit der Einladung verteilt. Die Mitglieder hatten so die Möglichkeit, die vorgeschlagenen Kandidaten etwas kennenzulernen. Fragen zu den neuen Kandidaten können direkt vor den entsprechenden Wahlen gestellt werden.

- Bestätigungswahl Präsidium Vorstand:
→ Herr Bernhard Müller wird einstimmig als Präsident bestätigt.

a) Bestätigungswahlen Vorstandsmitglieder sowie Ergänzungswahl:

→ In globo werden einstimmig wiedergewählt:

- Frau Anita Vetsch
- Frau Nicole Hendel
- Frau Elisabeth Hummler
- Frau Tanja Smith
- Herr Kurt Bühler

- Vorschlag Ergänzungswahl:
Björn Roefs wurde in der Broschüre vorgestellt. Sind noch Fragen zu oder an den Kandidaten? Möchten aus dem Plenum weitere Vorschläge eingereicht werden?
→ Herr Björn Roefs, geb. 1978, von Aarwangen BE, in Nieder- teufen wird einstimmig in den Vorstand gewählt.

b) Bestätigungswahl Mitglieder Beschwerdekommision sowie Ergänzungswahl

→ Anita Vetsch und Richard Thüler werden einstimmig wiedergewählt

- Vorschlag Ergänzungswahl:
Brigitte Giesinger wurde in der Broschüre vorgestellt. Sind noch Fragen zu oder an die Kandidatin?
→ Frau Brigitte Giesinger wird einstimmig gewählt.

c) Bestätigungswahl Mitglieder Geschäftsprüfungskommission sowie Ergänzungswahl

- Vorschläge Bestätigungswahl:
 - Alfred Mallepell und Fabian Casaulta werden einstimmig wiedergewählt.
- Vorschlag Ergänzungswahl:
 - Sandra Licci-Barone wurde in der Broschüre vorgestellt.
 - Sind noch Fragen zu oder an die Kandidatin?
 - Neu: Sandra Licci-Barone wird einstimmig gewählt.

d) Bestätigungswahl Revisionsstelle

- Auf der formellen Traktandenliste ist diese Aufgabe leider untergegangen. Jedoch auf der Beilage zum Geschäftsbericht zu den Wahlen ist dieser Traktandumsteil aufgeführt und damit der Mangel zumindest teilweise behoben. Auch die Revisionsstelle wird jeweils für drei Jahre gewählt. Parallel zur Amtsdauer der Vorstände und Kommissionen.
- Gibt es weitere Vorschläge aus dem Plenum zu einer befähigten Revisionsstelle? Oder möchte ein Ordnungsantrag zur Verschiebung der Wahl wegen Formfehlers wegen Nichterwähnung auf der Traktandenliste gestellt werden? Es wird kein Ordnungsantrag gestellt.
- Die Inspecta Treuhand AG wird einstimmig gewählt.

11. EHRUNGEN

Es werden die scheidenden Vorstände und Kommissionsmitglieder geehrt. Unter Verdankung ihrer wertvollen Mitarbeit. Es sind dies:

- Alice Mussato – Über Jahre zuständig gewesen für Vermietung und Betreuung Sömmerli-Treff.
- Bärbel Züllig – Während 3 Jahren zuständig gewesen für Bau und Renovation.

Ausführlich haben wir die beiden im Geschäftsbericht gewürdigt. An dieser Stelle überreichen wir einen Blumenstraus als Zeichen unserer Dankbarkeit für ihre Mitwirkung und unserer Wertschätzung für die Zusammenarbeit. Der Präsident bedankt sich für die gute Zusammenarbeit und das Vertrauen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

12. VERSCHIEDENES

- Als Durchführungsdatum für die nächste Generalversammlung bitten wir, den Freitag 3. Mai 2024 vorzumerken.
- Für die Vermietungen und allgemeinen Sekretariatsarbeiten sowie bis auf Weiteres die Betreuung des Sömmerli-Treffs als Stellvertretung für Tanja Smith konnten wir Doris Hörler, eine ausgewie-

sene Fachkraft aus dem Liegenschaftswesen engagieren.

- Ich weise noch darauf hin, dass neu zwei Köche abwechselnd für die Gäste im Sömmerli-Treff da sind. Dass wir ein neues Abo haben, welches lohnenswert ist, Stammgast zu werden. Auch können Freunde und die Familie von aussen eingeladen werden.
- Darlehenskasse
 - Ab 1. Juli 2023 werden die Guthaben mit 1.5% verzinst, statt wie seit Anfang Jahr mit 1.25%.

13. ALLGEMEINE UMFRAGE

- Frage Thomas Bichsel: Wann wird die Beleuchtung in den Eingangsbereichen umgesetzt.
 - Antwort von Bernhard Müller: Die Eingangsbeleuchtung wird mit den Sanierungen der Allgemeinbeleuchtung gekoppelt. Termin nach Abschluss des Partizipationsprozesses eingrenzbar.
- Frage Eeva Maija Parikka: wie geht es weiter mit dem Mitwirkungsanlass.
 - Antwort von Bernhard Müller: Es wurde eine Arbeitsgruppe mit Bewohnern gebildet, die auch schon ihre Arbeit begann. Aktuell sistiert und Übergang zu Partizipationsprozess.

Der Präsident bedankt sich herzlich für das engagierte Teilnehmen und wünscht allen Gästen ein paar süsse Momente beim Dessert. Wer immer sich zurückziehen möchte, dem überlässt Bernhard Müller einen herzlichen Gruss zum Abschied. Die 56. ordentliche Generalversammlung wird um 21.50 Uhr geschlossen.

St. Gallen, 5. Mai 2023


Bernhard Müller
 Präsident


Doris Hörler
 Protokollführerin

Anhänge zum Protokoll:

- Präsenzliste
- [BM1]Überprüfen, ob das 340 000 formuliert ist.
- [BM2R1]300 000 ist die korrekte Summe gemäss Nachprüfung auf Protokoll von 1997.



Vorstand

Bernhard Müller

Der Vorstand traf sich 2023 zu zehn ordentlichen Sitzungen, an denen immer mindestens ein Mitglied der Geschäftsprüfungskommission teilnahm. Häufig gar alle drei. Die Sitzungen fanden jeweils an Abenden statt, nachdem die Vorstände in der Regel bereits anstrengende Arbeitstage hinter sich hatten. Die Anzahl und Art der Geschäfte führten teilweise zu Sitzungen, die bis spät in die Nacht dauerten. Dies ist mit ein Grund, weshalb wir in Zukunft die operative Führung von der strategischen etwas mehr trennen möchten. Mit den positiven Effekten der Steigerung der Effizienz und Reduktion von Kosten.

Nebst den ordentlichen Sitzungen trafen sich auch dieses Jahr wieder Arbeitsgruppen aus Vorstandsmitgliedern, teilweise ergänzt mit GPK-Mitgliedern oder externen Beraterinnen und Beratern. Die Gruppen erschufen die Grundlagen der Umsetzung der Kostenmiete mitunter mit der Gestaltung neuer Reglemente zu Vermietung und Mietzinsgestaltung. Und sie führten Gespräche mit der Ortsbürgergemeinde und erarbeiteten Grundlagen betreffend vorzeitige Verlängerung der Baurechtsverträge. Aber auch bezüglich beabsichtigter Vertragsanpassungen Baurecht Stadt St. Gallen für Zwysigstrasse 39. Und nicht zuletzt entwickelten sie das Projekt Gebäudehüllensanierung und Umgebungsgestaltung weiter. Überall wo Entscheide nötig waren, wurden diese dann in den Vorstandssitzungen gefällt.

Im Juni traf sich der gesamte Vorstand gemeinsam mit der GPK zu einer ganztägigen Retraite, an der wir die Überarbeitung der Statuten diskutierten. Was ist notwendig, in die Statuten aufgenommen zu werden? Was kann organisierter dargestellt werden? Was bedeuten vorhandene aber auch fehlende Regelungen? Welche Absichten möchten wir definieren und welche stärken? Die Diskussionsergebnisse wurden dann von einer Arbeitsgruppe aus Vorstandsmitgliedern in einen Statutenentwurf gegossen und vom Gesamtvorstand und der GPK nochmals beraten und dann vom Vorstand verabschiedet. Der final erarbeitete Entwurf wurde vom Bundesamt für Wohnungs-

wesen sowie vom Handelsregisteramt auf seine Gemeinnützigkeit und juristische Richtigkeit geprüft und ist für gut befunden worden. An einem Mitwirkungsanlass anfangs Februar 2024 mit zahlreichen engagierten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern wurde der Entwurf vertieft diskutiert. Die Anwesenden haben an einer Konsultativabstimmung dem Statutenentwurf zugestimmt und werden ihn der Generalversammlung 2024 zur Zustimmung empfehlen.

Die Gespräche mit der Ortsbürgergemeinde bezüglich vorzeitiger Verlängerung der Baurechtsverträge sind lange Zeit wegen personeller Veränderungen in der Ortsbürgergemeinde nicht recht in die Gänge gekommen. Dann hat sich gezeigt, dass unsere gegenseitigen Vorstellungen der Grundlagen für eine Verlängerung wahnsinnig weit auseinander liegen. Unsere extern, neutral veranlassten Schätzungen fanden bis heute noch kein Ohr. Und wir können unmöglich auf die geäusserten Wunschvorstellungen der Ortsbürger eingehen. Bedeuteten diese doch fast eine Verdreifachung der bisherigen Baurechtszinse. Nun versuchen wir mit Argumenten, Markt- und Gebäudeanalysen eine Lösung zu finden, die unser aller Bedürfnisse decken kann. Das Finden ist aber nicht sicher. So lange sind wesentliche Planungsarbeiten für die Gebäudehüllensanierung blockiert. Und entsprechend unsere budgetierten Ausgaben nicht getätigt.

Das hält uns aber nicht davon ab, trotzdem einzelne Massnahmen umzusetzen. So werden wir die am Mitwirkungsanlass Ende Jahr gewonnen Erkenntnisse zu den Wünschen der Genossenschafter bezüglich Aussenraumgestaltung noch dieses Jahr fertig planen und mit der Umsetzung beginnen. Und weitere Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten in den Gebäuden vornehmen, die auf jeden Fall bis Ende der Baurechtszeiten Nutzen ergeben und sich bis dorthin abschreiben lassen. Wie zum Beispiel die Umrüstung auf sektorielle LED-Beleuchtung und Anpassungen der Elektrohaupttableaux auf heutige Erfordernisse. Björn Roefs ist an der letzten Generalversammlung neu in den Vorstand gewählt worden. Er hat sich gut in sein Ressort Bau und Renovation eingearbeitet

und seine Berufserfahrung ist ein grosser Vorteil in der Entwicklung unserer Grossprojekte aber auch in der Bewältigung der kleineren Sanierungen.

Tanja Smith gratulieren wir nochmals herzlichst zu ihrem dritten Kind. Leider fiel sie längere Zeit für die Vorstandsarbeit aus. Einerseits wegen beschwerlicher Schwangerschaft, andererseits wegen verdientem Mutterschaftsurlaub. Sie durfte oder musste feststellen, wie anspruchsvoll es für Eltern ist, drei Kinder zu managen und daneben berufstätig zu sein. Sie hat sich deshalb entschieden, ihr BSW-Amt auf die Generalversammlung niederzulegen. Sie hat dafür unser volles Verständnis. Wir danken ihr herzlichst für ihren grossartigen Einsatz in den letzten Jahren.

Ende 2022 hatten wir mit Doris Hörler einen Arbeitsvertrag als Teilzeit-Geschäftsstellenleiterin schliessen können. Wir sind glücklich, dass wir das machen konnten. Sie bestätigte, dass sie fachlich kompetent und persönlich engagiert ist. Zusätzlich übernahm sie im Wesentlichen die Oberleitung des Sömmerli-Treffs. Ihre Handschrift ist nicht nur in der Neugestaltung der Menükarte und anderer Designs lesbar, sondern auch an der gesteigerten Angebotsqualität und zunehmendem Umsatz.

Gerne möchte ich daran erinnern, dass die Aufgabe des Vorstands nicht nur die Führung ihrer einzelnen Ressorts ist – was ja schon reichhaltig ist. Nein, jedes einzelne Vorstandsmitglied ist dafür verantwortlich, dass die Genossenschaft finanziell gesund ist und sich weiterentwickelt zu noch mehr Resilienz (hier ist es wieder, das Thema des Vorworts). Dafür lassen wir uns unter anderem regelmässig durch Kurt Bühler berichten, wie es um unsere Liquidität bestellt ist und wie sich die Einnahmen und Ausgaben im Verhältnis zum Budget und Vorjahresrechnung verhalten.

Schon länger, aber zunehmend intensiver, beschäftigen wir uns mit der Reduktion der Abhängigkeit von Baurechtsgebern, einem weiteren wichtigen Thema zur Zukunftsfähigkeit der BSW. Im Vorstand sind wir uns einig, dass es bei Ablauf der Baurechtsverträge sein kann, dass wir uns mit den Baurechtsgebern allenfalls nicht über eine finanziell vertretbare Erneuerung der Verträge einigen können und wir die

Gebäude gegen Entschädigung abgeben müssten. Dann bliebe nur die Liquidation der BSW übrig mit Verteilung des über die Jahrzehnte geschaffenen Vermögens an andere gemeinnützige Organisationen.

Wir erachten es als erstrebenswerter, den Fortbestand der BSW über den Kauf von Bauland oder Liegenschaften mit Land abzusichern. Bei hoffentlich erfolgreicher Verlängerung der Baurechtsverträge würde das erworbene Eigentum auch die finanzielle Stabilität erhöhen, aber auch die Verwaltungskosten auf dem Einzelobjekt durch bessere Effizienz reduzieren. So waren wir dieses Jahr aktiv auf der Suche nach entsprechenden Objekten in oder direkt um St. Gallen und haben das eine oder andere überprüft. Leider ohne dass uns das Angebotene überzeugt hätte. Ich bedanke mich herzlichst bei meinen Vorstandkolleginnen und -kollegen für die konstruktive, freundliche, herausfordernde, mühsame, kollegiale, befriedigende, ergiebige Zusammenarbeit. Sie macht Freude.

Bau und Renovation

Björn Roefs

Am 5. Mai 2023 durfte ich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der Generalversammlung kennenlernen und möchte mich nochmals für das entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Folgende wesentlichen Arbeiten wurden im Jahr 2023 ausgeführt:

- Heizungsersatz an der Zwyszigstrasse 20
- Reparaturarbeiten Blitzschutz an der Zwyszigstrasse 39

2023 stand im Fokus der Gebäudeentwicklung, Photovoltaik, Gebäudehülle und Umgebungsgestaltung. Am 22. November 2023 wurde der Mitwirkungsanlass durchgeführt und die eingegangenen Wettbewerbsbeiträge sowie realisierbaren Ideen in einem Übersichtsplan präsentiert. Der gut besuchte Anlass mit konstruktiven Diskussionen hat aufgezeigt, was den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern wichtig ist. Im laufenden Jahr wird der Vorstand diese Wünsche bei der Weiterentwicklung berücksichti-

gen und nach Einigung mit der Ortsbürgergemeinde weitere Schritte, wie Ausführungsplanung, Zeit- und Etappenplan, Offerten Fachplaner und Unternehmer vornehmen, damit wir im 2025 mit der ersten Etappe hoffentlich beginnen können.

Vermietung

Doris Hörler

Wie schnell doch das Jahr 2023, mein erstes Jahr in der BSW, an mir oder mit mir vorbeigezogen ist. Es war für mich ein sehr spannendes Jahr mit einer Vielfalt an Aufgaben, mit denen ich teilweise jonglieren musste, um allem möglichst gerecht zu werden. So durfte ich einige Wohnungen einer sanften Renovation unterziehen und eine enge Zusammenarbeit mit unseren Handwerkern pflegen. Ich schätze die Zusammenarbeit mit so engagierten Firmen! Der Umgang mit den unterschiedlichsten Menschen war sehr berührend, bunt, erfreulich und halt manchmal auch sehr fordernd. Insgesamt ein sehr reiches Jahr an Erfahrungen, welche ich nicht missen möchte.

Im 2023 erfolgten folgende Mieterwechsel mit teilweisen sanften Renovationen:

Anzahl	Wohnungstyp
17	1½ Zimmerwohnungen
4	2½ Zimmerwohnungen
5	3½ Zimmerwohnungen
1	4½ Zimmerwohnung

Umgebung und Personal

Elisabeth Hummler

«Traue nicht dem Ort, an dem kein Unkraut wächst!»

2023 war dank des langen Sommers ein Gartenjahr wie man es sich nur erträumen kann. Das Unkraut

hatte daran ebensolche Freude wie wir alle und unsere fleissigen Helfer Hamdi und Bukurije Guta, Donka Cammisa, Thomas Bichsel, Antonio Germino und Guido Ersinger haben wieder ihr Bestes gegeben und sich grossartig um alles gekümmert, was um unsere Häuser herum grünt und blüht, damit nichts überwuchert. Viele Stunden haben sie Unkraut gejätet, Rasen gemäht, gepflanzt, zurechtgeschnitten und Laub eingesammelt, um unsere Umgebung so schön zum Blühen zu bringen. Ein extra Dank geht zudem an Hubert Zingerle, der uns immer dann unterstützt, wenn Not am Mann ist und mit seinen regelmässigen Abfallrundgängen unsere Umgebung müllfrei hält.

«Das Gras wächst nicht schneller, wenn man daran zieht.»

In unserem Fall muss man das aber auch gar nicht, unser Gras ist dieses Jahr wieder fleissig gewachsen und hat unseren «Rasenmähern» Antonio Germino, Thomas Bichsel und Guido Ersinger ordentlich zu tun gegeben. Manchem mag aufgefallen sein, dass sie immer die schönsten Blumeninseln stehen lassen, damit wir nicht nur schöne Grasflächen haben, sondern auch etwas das Auge erfreut. Von Zwyszigstrasse 2 bis 39 haben wir eine grosse Vielfalt an Wildblumen. Vom gemeinen Gänseblümchen, das man überall entdecken kann, über Schneeglöckchen im Frühjahr und die Herbstzeitlose im Herbst, bis hin zu raren wilden Orchideen, denen wir auf unseren Feuchtwiesen bei der 39 begegnen können, erfreuen viele Farben und Formen die Augen. Gehen Sie doch einmal auf Entdeckungstour, liebe Genossenschafter und lassen Sie sich überraschen und bezaubern!

«Zu fällen einen schönen Baum, braucht's eine halbe Stunde kaum. Zu wachsen, bis man ihn bewundert, braucht er, bedenkt' es, ein Jahrhundert.»

Wie immer stand der Herbst im Zeichen des Aufräumens für einen schönen Neubeginn im Frühjahr. Dieses Jahr wurde neben dem obligaten Heckenschnitt auch ein Baum gefällt, der leider innen bereits vollkommen hohl war. Den fleissigen Sömmerli-Treffgän-

gern unter Ihnen wird es aufgefallen sein, dass die Robinie neben dem Sitzplatz leider gehen musste. Dazu wurden auch mehrere tote Hagebuchen in der Hecke entfernt. Ein Abschied ist aber auch immer ein Neuanfang. So haben wir nicht nur das Holz der Robinie behalten, um insbesondere aus dem hohlen Stamm Unterkünfte für Wildtiere zu machen und mit den gehäckselten Ästen unsere Beete zu erfrischen. Wir werden auch nicht nur einen neuen Baum pflanzen, sondern gleich deren fünf an unterschiedlichen Standorten im Sömmerli koordiniert mit den geplanten erneuerten Umgebungsgestaltungen – teilweise gesponsert von der Stadt St. Gallen im Rahmen der Baumpflanzaktion für 200 Jahre Kinderfest. Zusätzlich wird die Hecke beim Sömmerli-Treff ebenfalls neu aufgeforstet, um ein schönes, blickdichtes Ambiente für unseren Sitzplatz zu erhalten. Sie dürfen also gespannt sein!

«Um die Schönheit einer Schneeflocke erfassen zu können, muss man die Kälte in Kauf nehmen.»

Herzlich bedanken möchte ich mich auch in diesem Jahr wieder bei unseren fleissigen Frühaufstehern und Schaufelschwingern vom Winterdienst: Hamdi und Bujar Guta, Hubert Zingerle, Fredy Kürsteiner und Beat Lüchi! Ohne sie würden wir alle wohl viel nassere Füsse bekommen und häufiger unfreiwillig Schlittschuh laufen. Ganz neu darf ich auch unseren frischesten Winterdienstler, Vladimir Babkin, der die Schaufel von Antonio Germino übernommen hat, der in diesem Jahr leider verhindert war.

«Die Liebe zum Gärtnern ist eine Saat, die – einmal gesät – niemals stirbt.»

Mit einem lachenden und einem weinenden Auge durften wir uns im Dezember von Donka verabschieden. Viele Jahre lang hat sie fleissig bei uns mitgearbeitet und man hat Haus und Umgebung von Nummer 16 deutlich angesehen, dass sie diese Arbeit gerne macht. Per 1. Dezember hat nun ihr Sohn, Bancho Nadyalkov, diese anspruchsvolle Tätigkeit von ihr übernommen und wir freuen uns sehr, in ihm einen

würdigen Nachfolger für seine Mutter gefunden zu haben! Dennoch kann es sein, dass wir Donka ab und an noch beim Schnipseln und Pflegen des Gartens antreffen, denn wie sie selber sagt: «Ganz kann ich es nicht sein lassen, das ist doch auch mein Garten geworden.».

In diesem Sinne wünsche ich allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern viele schöne Begegnungen mit der Natur in unserem Quartier, denn:

«Es gibt überall Blumen für den, der sie sehen will.»

Sömmerli-Treff Zwysigstrasse 20

Doris Hörler

Seit dem vergangenen Jahr haben sich unsere Köche erneut voller Engagement eingebracht. Und es hat sich einiges getan in diesem Jahr, unter anderem hat seit dem Sommer 2023 der Sömmerli-Treff ein neues Erscheinungsbild erhalten.

Während der Schulzeit bekochen wir im Sömmerli-Treff zweimal wöchentlich die Gäste vom Mittagstisch am Gerbeweg, jeweils mit 10 bis 12 Personen, darunter 8 bis 10 Kinder. Der Mittagstisch vom Gerbeweg wächst stetig und ihre Räumlichkeiten sind inzwischen zu klein geworden. Unser Glück, denn dadurch haben wir neue regelmässige Gäste im Sömmerli-Treff gewonnen.

Im vergangenen Jahr fanden verschiedene Themen-Sonntage statt, die sehr gut besucht waren, wie beispielsweise der Grillplausch im Juli, die 1. Augustfeier, ein «wilder Monat» im Oktober mit Wildgerichten und eine Metzgete im November. Sehr erfreulich ist die Zunahme der Gäste im letzten Quartal. Wir freuen uns auf weitere Ideen vom Kochteam und auf zahlreiche neue und schon treue Gäste.

Mit der Einführung von besonders attraktiven Angeboten für Familien und regelmässigen Besucherinnen und Besuchern wie Monatsabonnements oder die Pauschalen für Familien, profitieren inzwischen

einige Stammgäste. Lassen Sie sich von der Preisliste im Inserat auf Seite 29 inspirieren, den Sömmerli-Treff zu besuchen.

Zum Ende des Jahres ist Jürg Stüdli in den wohlverdienten Ruhestand gegangen und steht uns bei Bedarf weiterhin gerne zur Verfügung. Wir wünschen Jürg einen entspannten Ruhestand und freuen uns darauf, ihn ab und zu wiederzusehen. An seiner Stelle haben wir nun zwei weitere Mitarbeiterinnen gefunden, die sich das Arbeitspensum mit Hansueli teilen. Seit dem 1. Januar 2024 haben Dagmar Frank und Sandra Näf ihre Arbeitsstelle angetreten. Wir sind überzeugt, mit diesem Team ideale Voraussetzungen geschaffen zu haben, um auch grössere Veranstaltungen im Sömmerli-Treff zu bewältigen und eine abwechslungsreiche Küche anzubieten.

Unsere Geburten im Jahr 2023

Name	Anschrift
Gent Dabinovci (6. November 2023)	Zwysigstrasse 15

Wir gratulieren der Familie Dabinovci und wünschen Ihr viel Freude mit Ihren Nachwuchs.

Die Verwaltung freut sich, wenn Sie uns über Ihren Familienzuwachs informieren.

Unsere Verstorbenen im Jahr 2023

Name	Anschrift
Agnes Krapf (31. März 2023)	Zwysigstrasse 16
Louis Schaffert (1. April 2023)	Zwysigstrasse 8
Marzell Wyss (14. August 2023)	Zwysigstrasse 16
Ingrid Niklaus (8. Dezember 2023)	Zwysigstrasse 8

Soziales

Anita Vetsch

Für den Bereich Soziales war 2023 ein schönes und ereignisvolles Jahr. Ich durfte zahlreiche Genossenschafterinnen und Genossenschaftern im Namen des gesamten Vorstandes zum runden Geburtstag, Jubiläum oder einem anderen freudigen Ereignis gratulieren.

Sechszwanzig Genossenschafterinnen und Genossenschaftern feierten einen runden Geburtstag. Unser ältestes «Geburtstagskind» wurde 100-jährig. Zu diesem aussergewöhnlichen und besonderen Ereignis freute es mich sehr, die Dame mit einem Blumenstrauss zu überraschen. Sichtlich erfreut, wusste sie vieles aus den vergangenen Jahren zu erzählen. Den anderen Mieterinnen und Mietern unserer Genossenschaft zur Feier ihres runden Geburtstags gratulierten wir mit einem Sömmerli-Treff-Gutschein in Form einer Geburtstagskarte. Ein feines Mittagessen, dazu ein Glas Wein und alle alkoholfreien Getränke umsonst durften sie zusammen mit einer Begleitperson geniessen. Das Sömmerli-Treff-Team freute sich, die Gäste zu begrüssen und zu verwöhnen.

Auch durfte ich mich dieses Jahr bei zehn Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für ihr langjähriges Mietverhältnis bedanken. Den Jubilarinnen und Jubilaren überreichte ich einen Blumenstrauss oder Wein und eine Urkunde. Zudem erhielten sie zwei Sömmerli-Treff-Gutscheine für ein feines Mittagessen. Zwei dreissig-, zwei zwanzig- und sechs zehnjährige Mietverhältnisse standen in meinem Terminkalender. Dies ist immer eine schöne Gelegenheit, mich mit den Mieterinnen und Mieter auszutauschen.

Im 2023 durfte ich einer glücklichen Familie zur Geburt ihres Kindes gratulieren und ihnen ein Babygeschenk überreichen. Es ist immer wunderbar, Nachwuchs in der Genossenschaft zu begrüssen und es macht mir grosse Freude, Geschenke für die Neugeborenen zu besorgen.

Zwei Jahre lang habe ich den Spiel- und Plaudernachmittag organisiert, welcher jeden letzten Dienstag

im Monat (ausser im Dezember) im Sömmerli-Treff stattfindet. Es traf sich jeweils eine kleine Gruppe von spielfreudigen und geselligen Genossenschafterinnen und Genossenschäftlern, die das Beisammensein, Austauschen und Spielen geniessen. Ende November wurde der Spielnachmittag in einen Bastelnachmittag umgewandelt und wurde von Frau Bärbel Züllig geleitet. Sie brachte sehr viel Bastelmaterial und tolle Ideen für das Weihnachtsbasteln mit. Eine kleine kreative Gruppe hat Engel, Baumanhänger und vieles mehr gefertigt und am Schluss Kuchen und Glögg zusammen genossen.

Ab Januar 2024 hat Frau Bärbel Züllig die Leitung der Spiel- und Plaudernachmittage übernommen. Sie würde sich sehr freuen, wenn weitere Kontakt- und Spielfreudige zur bestehenden Gruppe stossen würden.

Der Filmclub ist in das dritte Jahr gestartet und das Team freut sich über die treuen Filmbesucherinnen und -besucher. Einmal pro Monat findet ein Filmabend statt und wir bieten gute Unterhaltung. Auch das Beisammensein und Austauschen mit einem Getränk und Snack vor Filmbeginn und in der Pause wird von allen geschätzt. Neue Gesichter sind herzlich willkommen und würden uns sehr freuen. Auf viele schöne Ereignisse und Begegnungen im 2024 freue ich mich.

Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiter-Ausflug vom 30. September 2023

Doris Hörler

Von der schönsten Seite her zeigte sich den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der Tag für unseren gemeinsamen Ausflug. Um 9 Uhr morgens haben wir uns an der Zwysigstrasse versammelt, und bei blauem Himmel waren die Teilnehmer und Teilnehmerinnen alle in bester Stimmung. Die Spannung, wohin die Reise geht, war langsam gestiegen, als wir auf der Autobahn Richtung Zürich gefahren sind. Über den Ricken führte uns unser Chauffeur Max zum Walensee nach Weesen. Nach einer 40-minü-

tigen Schifffahrt erreichten wir den charmanten Ort Quinten. Da begrüsst uns Jonny vom Tremondi an einem lauschigen Plätzchen zum Zmittag.

Guter Stimmung überquerten wir nach dem feinen Essen den See nach Murg mit einem kleinen Boot. Weiter gings nach Altenrhein ins FFA-Museum, wo uns eine spannende Führung durch das Reich für Flug- und Automobilindustrie erwartete. Das ist sicherlich ein Ort, wo auch zukünftig manch einer oder eine der BSW mit Enkeln oder Enkelinnen einen Besuch abstatten wird. Im Tearoom erwartete uns zum Abschluss eines reich gefüllten Tages ein Apéro mit feinen Brötli. Herzlichen Dank an die Organisatorinnen des Ausfluges und an den Vorstand der BSW.

Beschwerdekommision

Anita Vetsch, Brigitte Giesinger, Richard Thüler

Das Berichtsjahr ist für die Beschwerdekommision eher ruhig verlaufen. Einige Beschwerden konnten einfach gelöst werden. Eine Eingabe musste durch die Verwaltung abschliessend behandelt werden. Brigitte Giesinger hat sich als neues Mitglied positiv ins Team integriert.



Aufnahme vom Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiter Ausflug



Aufnahme vom Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiter Ausflug



Aufnahme vom Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiter Ausflug



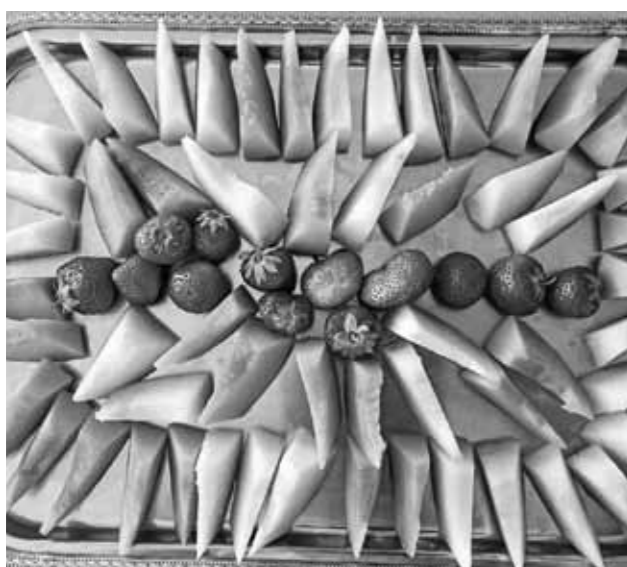
Aufnahme vom Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiter Ausflug



«Grillmeister» beim 1. August Anlass



Buffet beim 1. August Anlass



Gemüse-Platte beim Grillfest



Der Meister am Grill, Grillfest



Vogelhäuschen in der BSW Umgebung



Die fleissigen Baumfäller bei ihrer akrobatischen Arbeit

Inserat



PREISLISTE

MITTAGESSEN (GILT NICHT FÜR SPEZIALANLÄSSE)

- **Tagesmenu**

Montag bis Freitag	CHF 14.00
Sonntag	CHF 17.00

- **Grosseltern mit Enkel und Kindertarif**
 - Grosseltern bezahlen die Preise für Pensionäre oder für das Tagesmenu
 - Enkel pro Lebensjahr CHF 1.00 max. CHF 7.50
 - ab 11. Lebensjahr fix CHF 10.00

- **Familien (gilt nur für BSW-Genossenschaftler)**

Es gilt folgendes, kumuliertes **Maximum**:

Wochentags: ein Elternteil mit freier Anzahl Kinder	CHF 15.00
Sonntag: ein Elternteil mit freier Anzahl Kinder	CHF 30.00
Zweiter Elternteil zusätzlich	CHF 10.00

- **Monatsabonnement**

CHF 250.00 im Monat
 Ab 6. Tag Abwesenheit = CHF 9.50 Rückvergütung je Tag Abwesenheit

GETRÄNKE

Flasche Mineral nature (1 L)	CHF 5.00
Mineral offen nature (2 dl)	CHF 1.50
Süssgetränk PET (0.33 l)	CHF 3.50
Süssgetränk offen (3 dl)	CHF 3.00
Spezli	CHF 3.50
Kaffee/Espresso/Tee	CHF 3.50
Wein	
- Flasche 5 dl	CHF 15.00
- Offen, 1 dl (2 dl = CHF 7.00)	CHF 4.50
- 7.5 dl Flasche	CHF 30.00

Die Preise gelten für die Mitglieder unserer Genossenschaft und unsere Nachbarn sowie für bis zu drei mitgebrachten Gästen. Bei mehr Gästen sprechen Sie sich bitte mit den Köchen ab. Sie machen dann ein faires Preisangebot. Den Sömmerli-Treff können Sie am Abend oder samstags mit oder ohne Essen exklusiv mieten. Auch hierfür kontaktieren Sie bitte unsere Köche.



Jahresbericht Finanzen

Kurt Bühler

Wenn vieler Orten unruhige Zeiten sind, ein Jahr zu Ende geht und der Rückblick erfreulich ausfällt, darf der Zurückblickende froh und zufrieden sein. So geht es der BSW.

Die BSW blickt auf ein sehr erfreuliches Finanzjahr 2023 zurück. Die Mieten sind stabil, die Ausgaben für Liegenschaften-Unterhalt konnten tief gehalten werden und selbst das Steueramt hat es gut mit uns gemeint und in der definitiven Veranlagung Abzüge anerkannt, die in einer ersten Phase abgewiesen wurden. Als Konsequenz haben wir eine angenehme Rückzahlung von Steuern erhalten.

In dieses Bild passt auch die erfolgte Rückzahlung von Fremdkapital und damit verbunden eine weitere Senkung der Verschuldung und der Zinskosten. Aber Schritt um Schritt einige Details:

- **Mietertrag**
Im Interesse aller sind stabile Mieten ein hoher Wert, den wir im 2023 weiter pflegen konnten. Kaum nennenswerte, deutlich unter dem Mittel anderer Vermieter liegende Leerstände sind ein Zeichen der Nachfrage aber auch des Engagements der Vermietung und Verwaltung und auch fairer Mieten. Aber nicht zuletzt ein Signal an gute Nachbarschaft, denn immer noch ist ein freundschaftliches Zusammenleben das beste Argument für eine Vermietung aller Wohnungen. Wenn bei Erneuerungen Mehrwerte geschaffen werden, wird dies auf die Miete überwält. Deshalb ist der Mietertrag um rund 20 000 Franken auf 2 336 000 Franken gestiegen. Im Verlauf 2023 hat sich bei zwei Mietern aufgrund persönlicher Situationen ein Zahlungsausstand aufgestaut. Aktuell beträgt der Ausstand weniger als 5 000 Franken. Vorsichtshalber haben wir für mögliche Ausfälle 10 500 Franken Rückstellungen gebildet.
- **Liegenschaftenunterhalt, steuerliche Folgen**
Weil nur wenige Wohnungswechsel grössere

Investitionen erfordert haben, konnten wir die Ausgaben für den laufenden Unterhalt tief halten.

Als etwas nachteilig erweist es sich, dass alle unsere Liegenschaften in etwa gleich alt und in ähnlichem Zustand sind. Das führt zu einem zeitgleichen hohen Unterhalt, der sich durch eine Phase der geringen Unterhaltsaktivitäten ablöst. Weil in diesen Phasen die Einnahmen für die Erneuerungsbedürfnisse in Form von Rückstellungen zur Seite gelegt werden, fehlt es an steuerlich akzeptierten Ausgaben, was sich ungünstig auf unsere Steuerrechnungen auswirkt. Eine auf die Jahre verteilte Erneuerung würde die Situation entspannen.

Auch eine etwas unterschiedlichere Altersstruktur der Liegenschaften würde uns bei der Staffelung der Unterhaltskosten und entsprechend der Steuerplanung entgegenkommen. Damit könnte auch der zeitgleich für beinahe alle Liegenschaften (ausser Haus 39) fällig werdende Baurechtsvertrag von uns Druck wegnehmen. So betrachtet wäre eine Verbreiterung der Liegenschaften-Bestandes sinnvoll.

- **Nebenkosten**
Zu den Nebenkosten gehören die durch den Gebrauch der Gebäude anfallenden Ausgaben. Insbesondere die Kosten für Strom, Wasser, Heizung et cetera. Stand heute werden den Mietern die Kosten für Fernwärme (Heizung und warmes Wasser) verrechnet. Sämtliche weiteren Kosten deckt die BSW. Die Übersicht dieser Positionen finden Sie in der Tabelle Nebenkosten Seite 47. Angestiegen sind vor allem aufgrund der Preissteigerungen die Ausgaben für Strom und Wasser. Bisher haben wir den Einzug der Gebühren für die UPC-Anschlüsse gegenüber den Mietern übernommen. Diesen Vertrag haben wir am 30. Juni 2024 gekündigt, was bedeutet, dass UPC ab 1. Juli 2024 direkt mit den Vermietern abrechnen wird. Das wird vor allem mit den langjährigen Mietern der Fall sein, weil seit Jahren

die neuen Mieter eigene Verträge abgeschlossen haben.

- **Finanzierung**
1,26 Prozent Zins bezahlen wir im Durchschnitt auf alle unsere Finanzierungen. Dazu zählen

Finanzierung	Betrag in CHF
Hypotheken St. Galler Kantonalbank	5 750 000.00
Anleihen der EGW Emissionszentrale Wohnbaugenossenschaft	3 500 000.00
Darlehen unserer Darlehensgeber	2 271 271.00
Total	11 521 271.00

Ende Vorjahr hat diese Summe noch 13 402 000 Franken oder 1 881 000 Franken mehr betragen. Die Rückzahlungen konnten wir über die 1,4 Millionen Franken Geldanlagen und die flüssigen Mittel tätigen. Trotzdem liegen auf unseren Bankkonti per 31. Dezember 2023 bereits wieder über 500 000 Franken Kontoguthaben. Daraus leiten wir weitere Rückzahlungen im laufenden Jahr ab. Wir werden Fälligkeiten dafür nutzen, die Verschuldung weiter zu senken. Damit machen wir uns flexibel, senken die Zinskosten und legen die Grundlage für die grosszyklische Erneuerungen unserer Liegenschaften. Einerseits dank der tiefen Zinsen, andererseits aber auch durch laufenden Abbau der Verschuldung, entwickeln sich die Zinskosten ausserordentlich erfreulich. Für die Verzinsung aller unserer Gelder mussten wir 2023 160 641 Franken aufwenden. Im Vorjahr waren es 185 649 Franken. Die Zinsbelastung wird im 2024 weiter sinken. Aber: die Zinsen sind nicht der Hauptkostentreiber der BSW. Sie sind im Gegenteil eher von untergeordneter Bedeutung. Andere Kostenfaktoren beanspruchen uns viel mehr. Vor allem der Baurechtszins wird in den kommenden Jahren zunehmend an Bedeutung gewinnen. Die Tabelle Entwicklung Fremdfinanzierung auf

der Seite 50 zeigt die Veränderungen der letzten Jahre.

- **Baurecht**
Weil unser Boden im Eigentum Dritter ist, haben wir dafür einen Baurechtszins zu bezahlen. Dieser richtet sich hauptsächlich nach dem Bodenwert. Die Ortsbürgergemeinde verrechnet uns einen Zins von 4 Prozent auf einem laufend (alle 5 Jahre) anzupassenden Bodenwert. Glücklicherweise enthält unser Vertrag eine für uns im Moment recht angemessene Regelung für die Wertanpassung welche nicht die volle Anpassung des Bodenwerts an die aktuellen Werte vorsieht. Aber wenn die Verträge auslaufen, wird alles neu verhandelt, und wir haben mit einem deutlichen Kostenanstieg zu rechnen. Die Veränderungen des Referenzzinses sind für die BSW nicht wirklich ein Mass für die Ausgaben. Bereits heute liegt der Baurechts-Zins für das Land mit 205 000 Franken deutlich über den Zinsen für Fremdkapital. Der Boden verursacht also höhere Zinskosten als die Gebäude. Weitere Details zum Baurecht können der Tabelle Seite 46 bis 47 entnommen werden.
- **Darlehenskasse**
Mit 1.5 Prozent Zins bezahlen wir für unsere Darlehenskasse mehr Zins als wir im Mittel für unsere Kredite ausgeben. Dies mit Absicht: Als Genossenschaft tragen wir unsere Organisation und engagieren uns für die Sache. Im Gegenzug erhalten wir einen Zins und eine faire Miete. 26 Personen gewähren der BSW ein Darlehen im Total von 2 271 000 Franken. Davon 10 Personen mit mehr als 100 000 Franken. Weil sich wenig junge Mieter als Geldgeber engagieren können, sind mit dem Umzug unserer älteren Genossenschaftler Geldabflüsse verbunden, die nicht ganz durch neu zugeflossene Mittel kompensiert werden konnten. Nachdem wir derzeit ohnehin eher auf Rückzahlungen als Geldaufnahmen tendieren ist das nicht sonderlich nachteilig. Aber wir wünschen uns dennoch sehr

eine höhere Finanzierung durch unsere Genossenschaftler. Letztlich sind immer Umfinanzierungen möglich und erwünscht.

- **Sömmerli-Treff**
Dank tollem Engagement unserer Köche erfreuen wir uns seit einigen Monaten einiger neuer Gäste im Sömmerli-Treff. Dazu kommen gute Ergebnisse aus verschiedenen Anlässen. Letztlich konnten die Einnahmen von 43 000 Franken auf 57 000 Franken gesteigert werden. Das ist beachtlich und das Ergebnis eines hohen Einsatzes der Mitarbeitenden. So wurde viel unternommen um das Sömmerli besser in den Mittelpunkt zu stellen. Es wurde weiter mit qualifiziertem Personal gearbeitet und so ein Angebot bereitgestellt, das hohe Ansprüche erfüllen kann. Das führt im Gegenzug auch zu höherem Aufwand. Weil zudem im 2023 verschiedene Massnahmen und Investitionen getätigt worden sind, fällt das Defizit schlechter als erwartet aus. Aber weil wir für die Zukunft nochmals eine Steigerung der Gästezahl erwarten, und einige einmalig angefallenen Kosten wegfallen, muss das kommende Jahr eine deutliche Reduktion bringen. Die detaillierten Ein- und Ausgaben Sömmerli-Treff finden Sie in Tabelle auf der Seite 51.
- **Personalaufwand**
Im 2023 sind wir nicht von unruhigen Momenten verschont geblieben. Dabei haben Ausfälle aus persönlichen Gründen die Kosten belastet, indem nicht nur Lohnzahlungen bei Krankheit und anderen Ausfällen nötig waren, sondern für Stellvertretungen Mittel nötig waren. Insgesamt streben wir eine Verstärkung der Geschäftsstelle und Entlastung des Vorstandes an. Es sollen möglichst viele Arbeiten professionell vor Ort ausgeführt werden. Damit sollte es auch einfacher möglich werden Nachfolger beim Rücktritt eines Vorstandmitglieds zu finden. Letztlich sind berufstätige Vorstandmitglieder kaum in der Lage, den hohen Aufwand der täglichen Arbeit neben der beruflichen Auslastung

zu erledigen. Und eine langjährige Begleitung ist für pensionierte Vertreter nicht möglich.

- **Budget**
Wir rechnen weiter mit den bisherigen Mieten, pflegen unsere Gebäude im bisherigen Rahmen und arbeiten an den Strukturen. Es ist mit unwesentlichen Veränderungen zu rechnen. Insgesamt arbeiten wir an optimierten Abläufen und Vereinfachungen. Sollte sich eine Gelegenheit für den Kauf einer interessanten Liegenschaft ergeben, so werden wir ein solches Angebot gründlich prüfen. Letztlich trägt jede zusätzliche Liegenschaft zur besseren Kostenstruktur bei.
- **Beteiligungen, Mitgliedschaften**
Im 2023 sind keine Änderungen bei Beteiligungen und Mitgliedschaften erfolgt.
- **Mittelfristige Planung**
Gerne möchten wir eine Finanzplanung erstellen. Grundlage für eine solche ist aber eine Unterhaltsplanung unserer Liegenschaften. Wir müssten dafür ein Konzept entwickeln können, welches über mehrere Jahre aufzeigt, wie und was wir mit unseren Liegenschaften planen. Allerdings erfordern wir dafür Planungssicherheit. Die fehlt uns, solange wir nicht klar wissen, wie es nach Auslaufen der Baurechtsverträge weiter geht. Es macht ja kaum Sinn, viel Geld in die Liegenschaften zu stecken, das letztlich nicht mehr zurückkommt. Dieses Thema beschäftigt uns zentral.
- **Schlusswort**
Die BSW bewegt sich finanziell auf soliden und stabilen Grundlagen. Die Mieten sind marktkonform und alle Wohnungen sind gut zu vermieten. Erfreulicherweise bewegen sich die Ausgaben im vertretbaren Rahmen. Damit haben wir eine gute Ausgangslage für Entwicklungen. Auch ein zu erwartender Aufschlag bei den Baurechtszinsen ist verkraftbar, Auch wenn er sich auf die Mieten auswirken wird.

Bilanz per 31. Dezember 2023

AKTIVEN	2022 in CHF	2023 in CHF
Kassa	2 349.60	773.40
PostFinance	46 217.31	223 638.71
SG Kantonalbank	60 073.38	282 507.52
Acrevis	19 987.90	7 880.00
Flüssige Mittel	128 628.19	514 799.63
Festgeldanlagen bis 12 Monate (Acrevis)	1 400 000.00	
Guthaben Verrechnungssteuer	481.25	2 044.60
Forderungen gegenüber Dritten	1 400 481.25	2 044.60
Delkredere Mietausfall		-10 500.00
Transitorische Aktiven	68 439.20	64 818.30
Aktive Rechnungsabgrenzung	68 439.20	54 318.30
Umlaufvermögen	1 597 548.64	571 162.53
HBG Hypothekarbürgschafts-Genossenschaft, Zürich	50 000.00	50 000.00
GdG ostschw. Genossenschaft d. Genossenschaften	30 000.00	30 000.00
EGW Emissionszentrale gem. Wohnbauträger	5 000.00	5 000.00
idée Coopérative	1 000.00	1 000.00
Aktivdarlehen GdG	1 353.65	1 603.60
Finanzanlagen	87 353.65	87 603.60
Mobiliar	1.00	1.00
Immobilien	19 696 000.00	19 696 000.00
./. Wertberichtigungen	-2 902 590.00	-3 198 030.00
	16 793 410.00	16 497 970.00
Anlagevermögen	16 880 764.65	16 585 574.60
TOTAL AKTIVEN	18 478 313.29	17 156 737.13

PASSIVEN	2022 in CHF	2023 in CHF
Kreditoren	7 578.35	38 992.45
Kreditor BVG	-819.10	-5 488.85
Kreditor Ausgleichskasse		0.00
Mietersammelkonto	181 983.65	186 919.35
Heizkosten Akonto-Zahlungen	130 642.50	132 932.50
Heizkosten BSW	22 753.43	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	105 479.00	118 400.00
Fremdkapital kurzfristig	447 617.83	471 755.45
Hypotheken St. Galler Kantonalbank	7 600 000.00	5 750 000.00
EGW Emissionszentrale Wohnbaugenossenschaften	3 500 000.00	3 500 000.00
Darlehenskasse BSW	2 302 293.06	2 271 271.31
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	13 402 293.06	11 521 271.31
Total Fremdkapital	13 849 910.89	11 993 026.76
Rückstellungen Gebäude-Unterhalt	3 875 000.00	4 360 000.00
Solidaritätsfonds		37 835.98
Genossenschaftskapital	526 200.00	529 800.00
Gesetzliche Gewinnreserve	150 000.00	150 000.00
Freie Reserven	70 000.00	70 000.00
Gewinnvortrag Vorjahr	4 366.60	7 202.40
Gewinn	2 835.80	8 871.99
Eigenkapital	753 402.40	765 874.39
TOTAL PASSIVEN	18 478 313.29	17 156 737.13

Erfolgsrechnung 2023

	Geschäftsjahr 2022 in CHF	Budget 2023 in CHF	Geschäftsjahr 2023 in CHF
Ertrag			
Mietertrag	2 316 723.00	2 313 000	2 336 853.00
Mietzinsausfall Leerstand	-34 795.00	-38 000	-29 795.95
Rückstellung für Mietausfall			-10 500.00
Mietertrag	2 281 928.00	2 275 000	2 296 557.05
Aufwand			
Total Finanzaufwand *)	391 076.59	393 000	366 311.24
Personalkosten	203 559.80	199 500	228 444.90
Unterhaltsaufwand	521 618.10	1 018 000	336 227.05
Nebenkosten (Mieter und Vermieter)	185 161.54	268 000	235 525.63
Rückstellungen	240 000.00	-200 000	485 000.00
Erneuerung			58 951.45
Projekte, Umbauten, Sanierungen			52 143.00
Total Liegenschaftunterhalt	946 779.64	1 086 000	1 167 847.13
Verwaltungsaufwand	63 804.74	73 600	75 382.83
Versicherungen, Abgaben	50 379.46	55 500	50 299.95
Total übriger Aufwand	114 184.20	129 100	125 682.78
Abschreibungen	390 090.00	390 090	295 440.00
Soziale Leistungen	68 871.87	60 000	87 311.79
übriger Ertrag	-14 591.90	-10 000	-23 517.38
Total Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	54 279.97	50 000	63 794.41
Steuern	179 122	25 000	119 349.45
Steuerrückzahlungen			-79 184.85
Steuern	179 122	25 000	40 164.60
Total Aufwand	2 279 092.20	2 272 690.00	2 287 685.06
Ergebnis	2 835.80	2 310.00	8 871.99
Total	2 281 928.00	2 275 000.00	2 296 557.05

*) Die einzelnen Positionen finden Sie in der Tabelle auf Seite 50

Budget 2024

	Budget 2023 in CHF	Geschäftsjahr 2023 in CHF	Budget 2024 in CHF
Ertrag			
Mietertrag	2 313 000.00	2 336 853.00	2 338 000.00
Mietzinsausfall Leerstand	-38 000.00	-29 796.00	-32 000.00
Rückstellung Mietausfall		-10 500.00	
Mietertrag	2 275 000.00	2 296 557.00	2 306 000.00
Aufwand			
Total Finanzaufwand *)	393 000 .00	366 311.00	367 500.00
Personalkosten	199 500.00	228 445.00	236 000.00
Unterhaltsaufwand	818 000.00	336 227.00	471 000.00
Nebenkosten (Mieter und Vermieter)	268 000.00	235 526.00	260 000.00
Total laufender Unterhalt	1 086 000.00	571 753.00	731 000.00
Erneuerung		58 951.00	65 000.00
Projekte, Umbauten, Sanierungen		52 143.00	25 000.00
Total Unterhalt, Erneuerung, Projekte		682 847.00	821 000.00
Rückstellungen		485 000.00	295 000.00
Total Liegenschaftunterhalt	1 086 000.00	1 167 847.00	1 116 000.00
Verwaltungsaufwand	73 600.00	75 383.00	81 000.00
Versicherungen, Abgaben	55 500.00	50 300.00	55 500.00
Total übriger Aufwand	129 100.00	125 683.00	136 500.00
Abschreibungen	390 090.00	295 440.00	297 000.00
Einlage Solidaritätsfonds	60 000.00		
Dienste für Genossenschafter		87 312.00	64 000.00
übriger Ertrag	-10 000.00	-23 517.00	-10 000.00
Total Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	50 000.00	63 794.00	54 000.00
Rückvergütung Steuerabrechnung 2021/22		-79 185.00	
Steuern	25 000.00	119 349.00	93 000.00
Total Aufwand	2 272 690.00	2 287 685.00	2 300 000.00
Ergebnis	2 310.00	8 872.00	6 000.00
Total	2 275 000.00	2 296 557.00	2 306 000.00



Organe

Gewählt bis zur Generalversammlung 2024

Name	Funktion	Gewählt seit	Rücktritt per
Vorstand			
Müller Bernhard	Präsident	August 2020	
Hendel-Bartmann Nicole	Vizepräsidentin, Verwaltung	August 2020	
Bührer Kurt	Kassier	August 2020	
Hummler Elisabeth	Umgebung Personelles	Mai 2022	
Smith Tanja	Administration	Mai 2022	Mai 2024
Vetsch Anita	Soziales	Oktober 2016	
Roefs Björn	Umbau und Renovation	Mai 2023	
Beschwerdekommision			
Thüler Richard	Obmann	Mai 1990	
Vetsch Anita	Mitglied	Mai 2012	
Giesinger Brigitte	Mitglied	Mai 2023	
Geschäftsprüfungskommission (GPK)			
Mallepell Alfred	Obmann	Oktober 2016	
Casaulta Fabian	Mitglied	Oktober 2016	
Licci Sandra	Mitglied	Mai 2023	
Revisionsstelle			
inspecta treuhand ag, Herr Christoph Rusch, 9016 St. Gallen			

Organisation

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze:

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde der Kontenplan etwas detaillierter dargestellt. Dadurch ergaben sich einige Veränderungen, die wir in dieser Jahresrechnung auch in den Vorjahreswerten entsprechend angepasst haben.

Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

Firmenname, Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen, Zwysigstrasse 20, 9000 St. Gallen
Gemeinnützige Baugenossenschaft mit Sitz in St. Gallen

Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	2023	2022
Bis zehn Vollzeitstellen	X	X

Wohnungsbestand per 31.12.2023

Anzahl	Wohnungstyp
92	Familienwohnungen in 4 Wohnhäusern
115	Kleinwohnungen in 2 Hochhäusern
12	Behindertengerechte Wohnungen in 1 Wohnhaus
219	Total Wohnungen der BSW

Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasing- oder Mietverpflichtungen, sofern diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können.

Alle Wohnobjekte sind im Baurecht bei der Stadt St. Gallen (Zwysigstrasse 39) bzw. Ortsbürgergemeinde St. Gallen (übrige Liegenschaften). Die Baurechtszinsen unterliegen dabei den Veränderungen des Landesindex für Konsumentenpreise. Das Laufzeitende der verschiedenen Baurechtsverträge liegt zwischen den Jahren 2039 und 2059.

Keine weiteren Verbindlichkeiten aus Leasing oder Mieten.

Aufteilung der Wohnungen

Anzahl	Wohnungstyp
77	1½-Zimmerwohnungen
60	2½-Zimmerwohnungen
43	3½-Zimmerwohnungen
35	4½-Zimmerwohnungen
4	5½-Zimmerwohnungen

Genossenschaftskapital am 31.12.2023

	Mitglieder	Kapital in CHF
Mietergenossenschaften	213	515 800.00
externe Genossenschafter	35	14 000.00
Total		529 800.00

Gewinnverwendung

Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	31.12.2020 in CHF	31.12.2021 in CHF	31.12.2022 in CHF	31.12.2023 in CHF
Gewinnvortrag	62 640.79	70 387.61	4 366.60	7 202.40
Jahresgewinn	7 746.82	3 978.99	2 835.80	8 871.99
Total Bilanzgewinn	70 387.61	74 366.60	7 202.40	16 074.39
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve				
Zuweisung freie Reserve		70 000.00		
Vortrag auf Rechnung 2024	70 387.61	4 366.60	7 202.40	16 074.39
Total Gewinnverwendung	70 387.61	74 366.60	7 202.40	16 074.39

Inserat

Darlehenskasse der BSW

Exklusiv für unsere Genossenschafter:
Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihr Geld zu guten Konditionen sicher anzulegen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Wenden Sie sich per Mail an:
darlehenskasse@bsw-sg.ch

Die Mittel unserer Darlehenskasse legen wir ausschliesslich in unseren Liegenschaften an. Sämtliche Einlagen sind hypothekarisch abgesichert und die entsprechenden Pfandtitel sind reserviert und sicher deponiert.
* Aktuell gültiger Zinssatz

sicher
rentabel
vorteilhaft
interessant
sinnvoll
diskret

1,5%
Zins*

Liegenschaftenwerte 31.12.2023

Mehrfamilienhäuser, Tiefgaragen, Abstellplätze	amtliche Werte in CHF				Buchhaltung 31.12.2023 in CHF						
	Steuerwert Verkehrswert	amtliche Mietbasis	GVA-Wert (2024)		Buchwert nach Wertbe- richtigung	effektiver Miettrag 2023	Finanzierung	Pfandrechte	Gläubiger	freie Pfandrechte	Verfall Baurecht
			Neuwert	Zeitwert							
Zwyszigstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12	5 506 000.00	479 474.00	10 970 400.00	7 459 000.00			3 000 000.00	67 000.00	Ortsbürger Stadt SG	0.00	06.10.2039
Zwyszigstrasse 9, 11	7 407 000.00	586 986.00	4 984 300.00	3 388 700.00			950 000.00	3 663 000.00	St. Galler Kantonalbank	663 000.00	28.04.2040
Zwyszigstrasse 13, Tiefgarage			1 464 800.00	1 098 300.00				1 000 000.00	BSW	1 000 000.00	
Zwyszigstrasse 15, 17, 19			5 553 100.00	3 776 000.00				65 000.00	Ortsbürger Stadt SG	0.00	
Zwyszigstrasse 15a neue Tiefgarage			1 198 900.00	1 198 900.00				3 300 000.00	St. Galler Kantonalbank *)	0.00	
Total Mehrfamilienhäuser, Tiefgaragen, Abstellplätze	12 913 000.00	1 066 460.00	24 171 500.00	16 920 900.00	9 078 445.00	1 277 534.00	3 950 000.00	9 195 000.00		2 763 000.00	
Zwyszigstrasse 16	5 521 000.00	381 073.00	8 182 800.00	5 727 700.00	2 944 685.00	410 751.00	3 500 000.00	35 000.00	Ortsbürger Stadt SG	0.00	03.05.2041
								2 500 000.00	Emissionszentrale EGW	0.00	
								1 000 000.00	Emissionszentrale EGW	0.00	
								1 100 000.00	BSW	1 100 000.00	
Zwyszigstrasse 20	4 278 000.00	343 398.00	8 697 900.00	5 739 700.00	2 892 550.00	428 960.00	1 500 000.00	34 000.00	Ortsbürger Stadt SG	0.00	18.02.2042
								2 200 000.00	St. Galler Kantonalbank	700 000.00	
								1 040 000.00	BSW	1 040 000.00	
Zwyszigstrasse 39	3 590 000.00	208 431.00	5 043 600.00	3 278 200.00	1 582 290.00	219 608.00	300 000.00	1 350 000.00	St. Galler Kantonalbank	50 000.00	10.07.2059
								650 000.00	BSW	650 000.00	
Total BSW, Stand 31.12.2022	26 302 000.00	1 999 362.00	46 095 800.00	31 666 500.00	16 497 970.00	2 336 853.00	9 250 000.00	19 104 000.00		6 303 000.00	

*) Hinweis:
Die St. Galler Kantonalbank stellt eine Kreditlimite in der Höhe von CHF 1 500 000.00 für kurzfristige finanzielle Bedürfnisse zur Verfügung, die durch das Grundpfandrecht über CHF 3 300 000.00 auf den Liegenschaften 9 bis 19 gesichert wird.

Fälligkeit der Festhypotheken, 31.12.2023

Liegenschaft	Fällig am	Summe in CHF	Zwyssigstrasse 39 in CHF	Zwyssigstrasse 20 in CHF	Zwyssigstrasse 16 in CHF	Mehrfamilienhäu- ser 2,4,6,8,10,12 in CHF	Mehrfamilienhäu- ser 9,11,15,17,19 in CHF	Zinssatz %	kalkulierter Zinsaufwand 2024 in CHF
Hypotheken St. Galler Kantonalbank									
Zwyssigstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12,	31.03.2024	600 000.00				600 000.00		1.20%	7 200.00
Zwyssigstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12,	30.04.2024	500 000.00				500 000.00		1.20%	6 000.00
Zwyssigstrasse 9, 11, 15, 17, 19,	30.04.2025	950 000.00					950 000.00	0.85%	8 075.00
Zwyssigstrasse 20,	30.06.2025	700 000.00		700 000.00				1.20%	8 400.00
Zwyssigstrasse 39,	30.06.2025	300 000.00	300 000.00					1.25%	3 600.00
Zwyssigstrasse 20,	30.06.2026	800 000.00		800 000.00				1.41%	11 280.00
Zwyssigstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12,	31.03.2029	1 000 000.00				1 000 000.00		0.95%	9 500.00
Zwyssigstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12,	31.03.2029	900 000.00				900 000.00		0.80%	7 200.00
Total Hypotheken		5 750 000.00	300 000.00	1 500 000.00		3 000 000.00	950 000.00		61 255.00
EGW Emissionszentrale									
Zwyssigstrasse 16	25.04.2042	2 500 000.00			2 500 000.00			1.25%	31 250.00
Zwyssigstrasse 17	23.11.2042	1 000 000.00			1 000 000.00			2.125%	21 250.00
Total EGW Emissionszentrale		3 500 000.00			3 500 000.00				52 500.00
Darlehenskasse *)									
Alle Liegenschaften		2 271 271.00						1.25% / 1.5%	31 710.00
Total Fremdkapital		11 521 271.00							145 465.00

durchschnittlicher Jahreszins

Durchschnittlicher Zinsfuss 1.26%

*) Gelder in der Darlehenskasse sind gemäss Reglement kündbar. Die Kündigungsfrist beträgt abhängig von der gekündigten Summe bis 6 Monate.

Übersicht der Baurechte per 31.12.2023

	Grundstück	Baurechtgeber	m ²	Zinssatz	Baurechtszins in CHF	Verfall	Restlaufzeit in Jahren	Preisanpassungsmeccano	Heimfall
Zwysigstrasse 39	4271	Stadt St. Gallen	2 744	3.00%	9 838.75	10.07.2059	35 Jahre	Alle 5 Jahre neue Bestimmung des Landpreises	90 % des Verkehrswertes
Zwysigstrasse 2–12	3579	Ortsbürgergemeinde St. Gallen	5 369	4.00%	66 364.00	06.10.2039	15 Jahre	Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre dem Lebenskostenindex angepasst	90 % des Verkehrswertes
Zwysigstrasse 9–19	3598	Ortsbürgergemeinde St. Gallen	5 395	4.00%	65 214.00	28.04.2040	16 Jahre	Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre dem Lebenskostenindex angepasst	90 % des Verkehrswertes
Zwysigstrasse 16	3728	Ortsbürgergemeinde St. Gallen	2 876	4.00%	32 603.00	03.05.2041	17 Jahre	Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre dem Lebenskostenindex angepasst	90 % des Verkehrswertes
Zwysigstrasse 20	3788	Ortsbürgergemeinde St. Gallen	2 816	4.00%	30 649.00	18.02.2042	18 Jahre	Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre dem Lebenskostenindex angepasst	90 % des Verkehrswertes
Neue Tiefgarage		BAWO, Anteil Tiefgarage		Betrag fix	1 000.00	28.04.2040	16 Jahre	Ab 2040 wird der Baurechtszins dem Lebenskostenindex angepasst.	Kein Heimfall, Baurecht deckt nur einen Teil der Grundfläche der Baute.
Total			16 456		205 668.75				

Solidaritätsfonds Bewegungen 2023

	Betrag in CHF
Eröffnung 1.1.2023	
Hertrag Heizkosten BSS nicht mehr auffindbare Mieter	22 753.43
Hertrag nicht mehr auffindbare Genossenschafter	16 800.00
Total Eingang	39 553.43
Leistungen für Genossenschafter	1 717.45
Total Leistungen	1 717.45
Neuer Bestand 31.12.2023	37 835.98

Nebenkosten 2023, bereinigt für Nebenkosten-Abrechnung

	Geschäftsjahr 2022 in CHF	Geschäftsjahr 2023 in CHF	Budget 2024 in CHF
Wasser, Abwasser	64 457.00	66 272.00	75 000.00
Allgemeinstrom	23 558.00	18 247.00	25 000.00
Allgemeiner Unterhalt, Garten	3 134.00		1 000.00
Personalaufwand inkl. Sozialkosten	40 803.00	44 645.00	46 000.00
Service-Abonnemente Mieter	20 173.00	21 698.00	22 000.00
Kehrricht, Entsorgung	3 274.00	3 791.00	6 000.00
Leistungen Dritter *)		9 119.00	25 000.00
Waschgeldeinnahmen	-4 078.00	-2 289.00	-4 000.00
Total Mieter-Nebenkosten	151 321.00	161 483.00	196 000.00

*) Leistungen Dritter sind Hauswartarbeiten durch Firmen (z.B. Valida).
Der für 2024 budgetierte Betrag ist als Annahme zu verstehen, falls beschlossen wird, künftig die Treppenhausreinigung in den Mehrfamilienhäuser extern besorgen zu lassen.

Mehrjahresvergleich Bilanz

	Jahr 2020 in CHF	Jahr 2021 in CHF	Jahr 2022 in CHF	Jahr 2023 in CHF
Aktiven				
Kasse		2 579.00	2 350.00	773.00
Post	443 013.00	420 782.00	46 217.00	223 638.00
Bank	870 359.00	167 413.00	80 061.00	290 387.00
Wertschriften	85 852.00	86 110.00	1 487 835.00	87 603.00
Trans Aktiven	49 748.00	60 013.00	68 439.00	66 863.00
Delkredere Mietausfall				-10 500.00
Immobilien	19 282 000.00	19 067 000.00	19 696 000.00	19 696 000.00
Wertberichtigungen			-2 902 590.00	-3 198 030.00
Kantine	200.00			
Mobilier	1.00	1.00	1.00	1.00
Total	20 731 172.00	19 803 898.00	18 478 313.00	17 156 735.00
Passiven				
Hypotheken, EGW	12 400 000.00	10 700 000.00	11 100 000.00	9 250 000.00
Darlehenskasse	2 097 154.00	2 428 988.00	2 302 293.00	2 271 272.00
Trans Passiven	382 930.00	393 243.00	447 618.00	471 754.00
Rückstellungen	5 078 500.00	5 518 500.00	3 875 000.00	4 360 000.00
Solidaritätsfonds				37 836.00
AS-Kapital	552 200.00	538 800.00	526 200.00	529 800.00
Ges. Reserven	150 000.00	150 000.00	150 000.00	150 000.00
Freie Reserven			70 000.00	70 000.00
Gewinnvortrag	62 641.00	70 388.00	4 367.00	7 202.00
Gewinn	7 747.00	3 979.00	2 836.00	8 871.00
Total	20 731 172.00	19 803 898.00	18 478 313.00	17 156 735.00

Mehrjahresvergleich Erfolgsrechnungen

	Geschäftsjahr 2021 in CHF	Geschäftsjahr 2022 in CHF	Geschäftsjahr 2023 in CHF
Ertrag Liegenschaften	2 312 963.00	2 316 723.00	2 336 853.00
./. Mietzinsausfall	-37 638.00	-34 795.00	-29 796.00
./. Rückstellung Mietausfall			-10 500.00
Total Mietertrag	2 275 324.00	2 281 928.00	2 296 557.00
Total Kapitalaufwand			
	389 222.00	391 077.00	366 312.00
Reparaturen u. Unterhalt, Projekte	609 833.00	521 618.00	447 322.00
Mieter Nebenkosten	206 699.00	143 159.00	176 505.00
Nebenkosten allgemein	35 792.00	42 002.00	59 020.00
Total Unterhalt	852 324.00	706 780.00	682 847.00
Personalaufwand	190 169.00	203 560.00	228 445.00
Büro u. Verwaltung	61 861.00	63 805.00	75 382.00
Versicherungen und Abgaben	40 433.00	50 379.00	50 300.00
Total Verwaltung	292 463.00	317 744.00	354 127.00
Abschreibungen	215 000.00	390 090.00	295 440.00
Rücklagen	440 000.00	240 000.00	485 000.00
Total Abschreibungen/Rücklagen	655 000.00	630 090.00	780 440.00
Ertrag Sömmerli-Treff	-53 671.00	-43 569.00	-57 293.00
Aufwand Sömmerli-Treff	114 726.00	99 628.00	138 378.00
Sozialaufwand	7 083.00	12 813.00	6 227.00
Total Genossenschaftler-Aufwand	68 138.00	68 872.00	87 312.00
Eintrittsgebühr	-1 600.00	-1 750.00	-1 650.00
Zinsertrag	-1 395.00	-1 375.00	-5 848.00
übriger einmaliger Aufwand/Ertrag	-25 906.00	-11 467.00	-16 019.00
Steuern	43 099.00	179 122.00	40 165.00
Total ausserbetrieblich	14 198.00	164 530.00	16 648.00
Total Aufwand	2 271 345.00	2 279 092.00	2 287 686.00
Gewinn	3 979.00	2 836.00	8 871.00
Total	2 275 324.00	2 281 928.00	2 296 557.00

Details zu Finanzaufwand in den Tabellen Erfolgsrechnung und Budget

Finanzaufwand	Jahr 2022 in CHF	Jahr 2023 in CHF		Jahr 2024 in CHF
	effektiv	Budget	effektiv	Budget
Hypothekarzinsen	123 524.98	84 000.00	76 431.59	66 000.00
Zins EGW Emissionszentrale	23 392.35	52 500.00	52 500.00	52 500.00
Auwand Kapitalbeschaffung	20 630.00			
Baurechtszinsen	205 379.40	219 000.00	205 668.75	209 000.00
Zinsaufwand Darlehenskasse	18 149.86	37 500.00	31 710.90	40 000.00
Total Finanzaufwand	391 076.59	393 000.00	366 311.24	367 500.00

Sömmerli-Treff, Kostenvergleich und Budget 2024

	Geschäftsjahr 2022 in CHF	Geschäftsjahr 2023 in CHF	Budget 2024 in CHF
Ertrag aus Leistung Sömmerli-Treff	42 564.85	46 665.96	60 000.00
Ertrag Anlässe, Vermietung Sömmerli-Treff	1 004.50	10 626.50	14 000.00
Total Ertrag Sömmerli-Treff	43 569.35	57 292.46	74 000.00
Lebensmittel, Getränke Sömmerli-Treff	23 806.05	26 578.84	25 000.00
Unterhalt, Reparaturen Sömmerli-Treff	10 060.27	5 874.80	5 000.00
Personalaufwand Sömmerli-Treff	53 151.10	75 223.35	84 000.00
Sozialkosten Sömmerli-Treff	8 351.50	8 632.10	11 000.00
übriger Aufwand Sömmerli-Treff	4 049.35	20 999.06	5 000.00
Aufwand Anlässe, Vermietung Sömmerli-Treff	209.60	1 069.60	1 000.00
Total Aufwand Sömmerli-Treff	99 627.87	138 377.75	131 000.00
Defizit Sömmerli-Treff	56 058.52	81 085.29	57 000.00

Mehrjahresvergleich Fremdfinanzierung

	Jahr 2020 in CHF	Jahr 2021 in CHF	Jahr 2022 in CHF	Jahr 2023 in CHF
Hypotheken SGKB	12 400 000.00	10 700 000.00	7 600 000.00	5 750 000.00
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW			3 500 000.00	3 500 000.00
Darlehen	2 097 154.00	2 428 988.00	2 302 293.00	2 271 271.00
Total	14 497 154.00	13 128 988.00	13 402 293.00	11 521 271.00

Abnahme Fremdfinanzierung seit 2020 bis 2023 CHF 2 975 883.00

Inserat

Chunsch au zum Zmittag?

Frisch – saisonal – regional.
So kochen wir täglich (ausser samstags) einen feinen Zmittag.

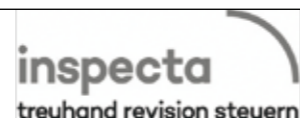
Kosten: 14.– bis 17.–
Monatsabo 250.–, spezielle Familientarife

Anmeldung
bis spätestens 8:30 Uhr:
071 277 47 94 oder
essen@soemmerli-treff.ch

Zmittag gibt es ab 11:30 Uhr
an der Zwysigstrasse 20.

Menü und Infos:

SÖMMERLI TREFF



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
BSW Baugenossenschaft für schönes Wohnen, St. Gallen

St. Gallen, 7. Februar 2024

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **BSW Baugenossenschaft für schönes Wohnen** für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

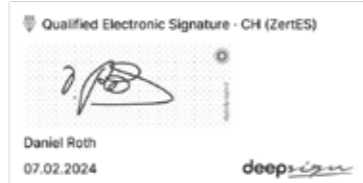
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen. Ferner bestätigen wir, dass das Genossenschafterverzeichnis korrekt geführt wird.

inspecta treuhand ag



Christoph Rusch
zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Daniel Roth
zugelassener Revisionsexperte

Bericht GPK für das Geschäftsjahr 2023

Gemäss Artikel 40 Absatz 1 der Statuten der Baugenossenschaft für schönes Wohnen hat die Geschäftsprüfungskommission (GPK) den Auftrag zu überprüfen, ob die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt wurde und die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert ist sowie die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

Zur Erfüllung dieses Auftrags hat die GPK in Abstimmung mit der eingeschränkten Revision der *inspecta treuhand ag* die folgenden Sachverhalte stichprobenartig überprüft:

- Organisation und Arbeitsweise des Vorstands
- statutengerechte Entscheidungsfindung im Vorstand
- allgemeine Grundsätze der Buchführung
- Bilanz und Erfolgsrechnung mit Budget-Vergleich
- Elemente der Buchhaltung (u.a. Kreditoren) und das Budget 2024
- Transitorische Aktiven und Passiven
- Lohnwesen sowie Spesen-Deklarationen
- kritische Punkte im Risikomanagement
- Darlehenskasse

Die Schlussfolgerungen unserer Überprüfungen und Analysen sind, dass

- der Vorstand den Aufgaben entsprechend organisiert ist.
- die Geschäftsführung gesetzes- und statutenkonform erfolgt.
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt wird.

Aus diesen Gründen empfehlen wir der Generalversammlung der Baugenossenschaft für schönes Wohnen:

1. die Jahresrechnung 2023 zu genehmigen.
2. dem zuständigen Vorstand die Entlastung zu erteilen.

St. Gallen, 22. Februar 2024

Die Geschäftsprüfungskommission


Alfred Mallepell, Vorsitz


Fabian Casaulta


Sandra Licci



Baugenossenschaft für
schönes Wohnen St. Gallen
Zwyszigstrasse 20
9000 St. Gallen