



Baugenossenschaft  
für schönes Wohnen  
St. Gallen



Geschäftsbericht 2025

Traktandenliste der 59. ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen, vom Freitag, **1. Mai 2026, 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 58. ordentlichen Generalversammlung vom 2. Mai 2025
6. Vortrag Köbi Conrad, Geschäftsführer Regionalverband Ostschweiz  
Gründergeist BSW und andere Genossenschaften
7. Rechnung 2025
  - 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. Information Budget 2026
9. Anträge
  - a) Der Verwaltung
    - Anpassung des Reglements Darlehenskasse
  - b) Aus Mitgliederkreisen
    - keine Anträge eingegangen
10. Wahlen
  - a) Erneuerungswahl Vorstandsmitglieder
  - b) Erneuerungswahl Geschäftsprüfungskommission
  - c) Erneuerungswahl Revisionsstelle
  - d) Erneuerungs- und Ersatzwahl Beschwerdekommision
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, Zwyszigstrasse 20 einzureichen.

9000 St. Gallen, im März 2026

Bernhard Müller, Präsident

**Einladung**

Traktanden	3
------------	---

**Vorwort**

Vorwort des Präsidenten	5
-------------------------	---

**Protokoll**

Protokoll der 58. Generalversammlung	7
--------------------------------------	---

**Geschäftsbericht 2025**

Vorstand	15
Bau und Renovation	16
Vermietung	17
Umgebung und Personal	17
Sömmerli-Treff Zwysigstrasse 20	18
Soziales	19
Unsere Geburten und Verstorbenen im Jahr 2025	19
Beschwerdekommision	19

**Finanzen**

Jahresbericht Finanzen	21
Bilanz per 31. Dezember 2025	24
Erfolgsrechnung 2025 und Budget 2026	26

**Anhänge zum  
Geschäftsbericht**

Organe	29
Organisation	30
Genossenschaftskapital am 31.12.2025	31
Gewinnverwendung	
Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes	31
Wohnungsbestand per 31.12.2025	31
Aufteilung der Wohnungen	31
Liegenschaftswerte 31.12.2025	32
Fälligkeit des Fremdkapitals per 31.12.2025	34
Übersicht der Baurechte per 31.12.2025	36
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	40
Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision	41



**GESCHÄTZTE GENOSSENSCHAFTERINNEN  
UND GENOSSENSCHAFTER**

Das Geschäftsjahr 2025 wurde überstrahlt vom Kauf der Liegenschaft Hinterberg 20 bis 24. Nach langen Jahren der Konzentration auf den Bestand, hat sich das neue Konzept des Vorstands erstmals ausgezahlt, die Strategie auch auf Wachstum und Erwerb von eigenem Land auszurichten. Wir haben so einen ersten Schritt zur Reduktion der Abhängigkeit von Baurechtsgebern machen können.

Und wir haben schon viele der Mieterinnen und Mieter Hinterberg davon überzeugen können, Genosschafterin oder Genosschafter zu werden. Noch sind nicht alle überzeugt von den Vorteilen, aber wir sind zuversichtlich, dass wir in absehbarer Zeit 100 % Mieter haben werden, die auch Genossenschaftsmitglied sind. Oder eben Genossenschaftsmitglieder haben, die auch Mieterinnen und Mieter sind. Und als Genossenschaftsmitglieder die Interessen der BSW mittragen und mitwirken, das Wohnen in den Häusern der BSW attraktiv zu behalten und zu machen.

Die Bewährungsprobe der neuen Mietzinsgestaltung Zwysigstrasse auf den 1. Januar 2025 steht noch aus. Die erste Nebenkostenabrechnung nach neuem Modell ist zum Zeitpunkt des Verfassens des Geschäftsberichtes erst in Erstellung. Es sieht aber aufgrund der Abschlusszahlen so aus, als ob wir unsere Planung gut erreicht haben. Bis zur Generalversammlung werden dann auch die Reaktionen der einzelnen Abrechnungsempfänger vorliegen und wir werden darüber berichten können.

In den letzten Jahren machte sich wieder ein Gründergeist über der BSW bemerkbar. Die Aufbruchstimmung in eine zuversichtliche Zukunft war im Vorstand und bei den Mitgliedern deutlich spürbar. Das hat uns inspiriert, die diesjährige Generalversammlung mit einem kurzen Vortrag von Köbi Conrad, Geschäftsführer Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Ostschweiz der gemeinnützigen Wohnbauträger (keine Angst, sein Vortrag wird nicht so sperrig sein wie der Verbandsname) zum Thema Gründergeist aufzulockern.

Für Ihr bekundetes Vertrauen in unsere Vorstands- und Kommissionsarbeit und erhaltenes Lob für unsere Mitarbeitenden und Handwerker bedanke ich mich herzlichst.

Bernhard Müller  
Präsident

Kopie Protokoll der 58. Generalversammlung



**Baugenossenschaft  
für schönes Wohnen**  
Zwyssigstrasse 20  
9000 St. Gallen

## Protokoll der 58. Generalversammlung

Datum/Uhrzeit: Freitag, 2. Mai 2025, 19.00 – 21.45  
 Ort: KBZ St. Gallen, Kreuzbleichweg 4, 9000 St. Gallen  
 Sitzungsleitung: B. Müller (Präsident)  
 Protokollführer: B. Brunner  
 Traktanden: gemäss Seite 3 der Geschäftsbericht-2024-Broschüre

1. Begrüssung und Appell
2. Nachtessen
3. Wahl der Stimmzähler
4. Ehrung verstorbener Mitglieder
5. Protokolle  
- Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlung vom 3. Mai 2024
6. Vortrag Tom Ammann, generationentandem.ch  
Möglichkeiten und Chancen des modernen Generationenwohnens
7. Rechnung 2024
  - 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. Information Budget 2025
9. Anträge
  - a) Der Verwaltung  
- keine Anträge
  - b) Aus Mitgliederkreisen  
- keine Anträge eingegangen
10. Wahlen
  - a) Ergänzungswahl Vorstandsmitglied
11. Ehrungen
12. Verschiedenes
13. Allgemeine Umfrage

**Nr. Titel / Thema**

**1 Begrüssung zur 58. Generalversammlung und Appell**

Um 19.00 Uhr begrüsst B. Müller, Präsident der Genossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen, alle Anwesenden, insbesondere unsere Gäste und erklärt die 58. Generalversammlung als eröffnet.

Anwesende Gäste:

- Thomas Kast, Präsident BG zum Stern St. Gallen
- Erich Stricker, Präsident Eisenbahner Baugenossenschaft, St. Gallen
- Carla Schelb, Vorstand Eisenbahner Baugenossenschaft, St. Gallen
- Iso Schönenberger, Vorstand WBG St. Gallen
- Christoph Rusch, Inspecta Treuhand AG (Revisionsstelle)

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

- Jacques-Michel Conrad, Regionalverband WBG Schweiz, St. Gallen
- Daniel Trochsler, Präsident BAWO | haben ebenfalls GV
- Martin Hersche, Finanzchef BAWO | haben ebenfalls GV
- Michael Gossweiler, Inspecta Treuhand AG
- Yvonne Bischoff, Liegenschaftenamt St. Gallen
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gem. Wohnbauträger
- Katrin Meier, Bürgerratspräsidentin Ortsbürgergemeinde
- Gallus Wirrer, GPK Ortsbürgergemeinde St. Gallen

Entschuldigte Vorstände / GPK-Mitglieder

- Doris Hörler, Vorstand BSW (krankheitsbedingt)

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.
  - Dass von Mitgliedern keine Anträge auf Traktandierung gestellt wurden;
  - Dass die Generalversammlung ordentlich vom Präsidenten geleitet wird.
- |                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| • Total Anwesende:                        | 78 |
| • Stimmberechtigte GenossenschafterInnen: | 62 |
| • Absolutes Mehr:                         | 32 |

B. Müller stellt zusammenfassend fest, dass die 58. ordentliche Generalversammlung beschlussfähig ist. Die Abstimmungen und Wahlen finden offen statt.

**2 Nachtessen**

Der Präsident lädt zum Nachtessen ein. Das Essen und die Getränke sind offeriert. Auch dieses Jahr wird wieder serviert. Die Teilnehmer werden verwöhnt, die GV wird nach der Hauptspeise fortgesetzt.

**3 Wahl der Stimmzähler**

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen und ohne Gegenstimmen bestätigt:

- Thomas Bichsel
- Erwin Büchel
- Bernhard Gross

**4 Ehrung verstorbener Mitglieder**

Neue Datenschutzverordnungen verbieten das Publizieren von Personen, ohne dass diese ihre Zustimmung erteilt hätten. Wir holen keine vorsorgliche Zustimmung ein, weshalb ab sofort unsere Praxis ändert. Die Rubrik «Geburten und Verstorbene» wird künftig nicht mehr Teil des Geschäftsberichtes sein. An der GV wird weiterhin der Verstorbenen gedacht. Hier dürfen die Verstorbenen namentlich erwähnt werden, soweit sie nicht protokolliert werden.

Die Namen der Verstorbenen des Jahres 2024 werden vorgelesen. In stillem Gedenken stehen die Teilnehmer auf.

**5 Protokoll der 57. ordentlichen Generalversammlungen vom 3.Mai 2024**

Die 57. Generalversammlung fand am 3. Mai 2024 statt. Das Protokoll ist im Geschäftsbericht auf den Seiten 7 bis 18 abgedruckt. Das Wort wird freigegeben. Das Wort zum Jahresbericht wird nicht verlangt.

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

**6 Vortrag Tom Ammann, generationentandem.ch Möglichkeiten und Chancen des modernen Generationenwohnens**

Tom Ammann, Berater für Generationenwohnprojekte und engagiert in der Gruppe «Wohnen und Leben» der Organisation generationentandem.ch berichtet uns in einem übersichtlichen Referat vom modernen Ansatz des Generationenwohnens und stellt Vergleiche an zu traditionellem Generationenwohnen.

**7 Berichte 2024**

**a) Jahresbericht des Vorstandes und Genehmigung**

Der Bericht befindet sich auf den Seiten 21 bis 27 des Jahresberichts. Das Wort zum Jahresbericht wird nicht verlangt.

→ Der Jahresbericht 2024 wird ohne Gegenstimme angenommen.

**b) Bericht Jahresrechnung**

Der Finanzbericht ist auf den Seiten 29 bis 34, die zugehörigen Anhänge auf den Seiten 37 bis 48 detailliert dargestellt.

K. Bührer führt mit einer Präsentation von Details durch das Traktandum.

**Bilanz per 31.12.2024**

Weil im 2025 drei Festhypotheken fällig werden, haben wir im 2024 die Gelder zurückbehalten und für Rückzahlungen reserviert. Deshalb verfügen wir Ende 2024 über hohe Kontoguthaben, die aber immerhin dank Geldanlagen etwas Zinsertrag abgeworfen haben.

- Die Finanzierungssituation ist ein Steckenpferd, das im Moment gerade Freude macht. Die vorhandenen Mittel hat per Ende April dieses Jahres die Rückzahlung von CHF 950'000.- erlaubt. Damit sinkt die Summe der Hypotheken bei der SGK auf neu CHF 4'500'000.-. Die linke Seite der Zwysigstrasse haben keine Hypotheken mehr, und die MFH mit Tiefgaragen sind unbelehnt. Ende Juni 2025 kann voraussichtlich die Hypothek an der Zwysigstrasse 39 amortisiert werden.
- Die Rückzahlungen bringen uns einen grossen Vorteil bei ansteigenden Zinsen, bieten aber auch viel Freiraum, wenn es um Investitionen geht.
- Wir sind der Überzeugung, dass nicht nur die Pflege des Immobilien-Bestandes zur Aufgabe einer Baugenossenschaft gehört, sondern auch eine laufende Weiterentwicklung im Rahmen der gesellschaftlichen Situation. Wir haben grosses

Interesse daran, an einer Grundlage zu arbeiten, damit auch nach uns kommende Generation Freude an genossenschaftlichen Leistungen haben dürfen.

#### Erfolgsrechnung 2024

2024 war ein solides und geordnetes Geschäftsjahr. Stabilität ist für uns ein zentraler Faktor und betrifft eigentlich alle Bereiche, wie Mieten, Bauliche Massnahmen, Partnerschaften, Zinsen für Darlehenskasse

- Zwei Massnahmen hat es früher als geplant reingeschneit: a) Dachsanierung MFH und b) beide Liftanlagen Haus 16. Das Dach haben wir saniert, obwohl es eigentlich mit einer Reparatur nochmals einige Jahre gehalten hätte aber mit Blick auf eine zeitgemässe, bessere Isolation und die Installation einer Solaranlage wird eine volle Erneuerung sinnvoll umgesetzt. Auch Liftsanierung haben wir vorgezogen, weil ein tadellos funktionierender Lift in einem Hochhaus zwingend notwendig ist. Es mussten dazu keine Rückstellungen aufgelöst werden.
- Auch hatten wir die Möglichkeit, 7 Wohnungen umfassend zu erneuern. Diese Ausgaben zu planen ist beinahe unmöglich, weil die Arbeiten nur bei Mieterwechsel ohne Einschränkungen gemacht werden können.
- Die höher als budgetiert angefallenen Unterhaltsarbeiten haben die für Rückstellungen vorgesehene Summe beansprucht. Dennoch konnten wir ordentliche Abschreibungen verbuchen.
- Immer noch erfreuen wir uns einer tollen Zahlungsmoral. An dieser Stelle ein grosser Dank an die Mieter. Aktuell gibt es keinen Ausstand über einem Monat. Eine Miete mussten wir abschreiben, dafür haben wir aber bereits im Vorjahr eine Rückstellung gebildet.

#### Allgemeines

##### UPC

BSW hat bis Juni 2024 im Auftrag von UPC die monatlichen Gebühren eingezogen. Diesen Vertrag zum Inkasso der Monatsgebühren haben wir auf Ende Juni 2024 gekündigt. Seither müsste UPC bei den betroffenen Mietern die Gebühren direkt einziehen. Unsererseits haben wir UPC mit einer Liste bedient. Aber sie sind im Moment überbeansprucht und nicht in der Lage, die Änderungen zu verarbeiten.

UPC müsste somit seit Juli 2024 bei den betroffenen Mietern die Entschädigung von CHF 39.90 im Monat direkt einziehen. Hat sie vermutlich in den wenigsten Fällen gemacht.  
→ **Empfehlung** für alle, die UPC-Signale empfangen: einen Vertrag mit UPC verlangen oder eine Vertragskündigung platzieren und einen neuen Anbieter wählen.

##### Heizkosten wird zu Nebenkosten

Voraussichtlich im März 2026 werden Sie die erste Abrechnung der Nebenkosten erhalten. Sicher wird sich der Preisaufschlag für Fernwärme ab Januar 2025 (rund 11 %) auswirken sowie der im Vergleich strengere Winter. Die Ausgaben für Strom und Wasser sollten im Rahmen bleiben.

##### Attraktivität der Gesamtanlage

Ziel aus Sicht Finanzen: gut vermietbare Wohnungen in attraktiver Umgebung. Geringe Leerstände, möglichst geringer Aufwand für Vermietung.

→ Das Wort zur Jahresrechnung wird nicht verlangt.

#### c) Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Der Bericht befindet sich auf der Seite 50 des Geschäftsberichts. Das Wort wird an A. Mallepell übergeben.

→ Es gibt keine Wortmeldungen zum Bericht der Revisionsstelle.

#### d) Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Der Bericht befindet sich auf Seite 49 des Jahresberichts

→ Es gibt keine Wortmeldungen zum Bericht der Geschäftsprüfungskommission.

#### e) Abnahme der Rechnung und Entlastung des Vorstandes

A. Mallepell stellt den Antrag, die Jahresrechnung 2024 abzunehmen. Hinweis: Mitglieder des Vorstandes sind stimmberechtigt.

→ Die Jahresrechnung 2024 wird ohne Gegenstimme abgenommen.

A. Mallepell stellt den Antrag, den Vorstand zu entlasten. Hinweis: Die Mitglieder des Vorstandes sind nicht stimmberechtigt.

→ Dem Vorstand wird ohne Gegenstimme die Entlastung erteilt.

B. 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 39 abgedruckt. Keine Wortmeldungen zum Vorschlag über die Gewinnverwendung.

→ Der Antrag, den Reingewinn von CHF 6'547.30 auf die neue Rechnung vorzutragen, wird ohne Gegenstimme angenommen.

#### 8 Information Budget 2025

Das Budget befindet sich auf der Seite 35 des Geschäftsberichtes.

Nach der Statutenrevision des letzten Jahres liegt die Kompetenz der Budgeterstellung nun alleine beim Vorstand. Die Generalversammlung wird über das Budget informiert, hat aber nicht mehr darüber abzustimmen. Trotzdem darf darüber diskutiert werden.

B. Müller übergibt das Wort an Kurt Bühler.

#### Stabilität

Wie bereits erwähnt möchten wir mit möglichst wenigen Veränderungen arbeiten. So rechnen wir mit unveränderten Mieten und gleichen Zinsen für die Darlehenskasse. Teuerungsbedingt sind einzelne Positionen angepasst worden.

Grösste Veränderung ist die Einführung der Nebenkostenabrechnung und die konsequente Umsetzung der Kostenmiete. Diese Massnahmen verändern das Zahlenbild, verändern aber die Ertragslage der BSW nicht, weil gleich viel Einnahmen wegfallen, wie Ausgaben. Die tiefer budgetierten Mieteinnahmen sind somit auf eine Umverteilung wegen neuer Nebenkostenabrechnung und nicht auf tiefere Mieten zurückzuführen.

#### Gebäudeunterhalt

Im Total sind 2025 CHF 1,1 Mio. für Gebäude und Wohnungsunterhalt budgetiert. Ausser dem laufenden Unterhalt für Gebäude- und Wohnungsunterhalt ist die Hälfte der Kosten für Dächer, Solar und Umgebung im 2025 budgetiert. Je nach Baufortschritt kann sich aber die Aufteilung zwischen 2025 und 2026 verschieben.

**Abschreibungen von CHF 295'000.— sind dennoch möglich**, ohne Rückstellungen auflösen zu müssen.

Allgemein werden die Investitionen sehr sorgfältig auf die Jahre aufgeteilt und mit den Rückzahlungen von Hypotheken abgestimmt. Allerdings ist in den nächsten Jahren nicht mit weiteren Rückzahlungen von Hypotheken zu rechnen. Im Gegenteil: wir hoffen auf eine gute Chance auf vorzeitige Verlängerung der Baurechtsverträge und damit auf Rechtssicherheit für weitere Investitionen für die langjährige Existenz der BSW.

Der Präsident ergänzt folgende Anmerkungen: Im Zusammenhang mit den Dachsanierungen und der Installation der Solaranlagen werden auch die elektrischen Installationen, das Haupttableau und die Beleuchtungen auf einen modernen Stand gebracht. Diese Investitionen haben Platz in der verbleibenden Restdauer des Baurechtes, d.h. diese Investitionen werden auch durch den Stromertrag amortisiert sein, bevor die Baurechtsverträge auslaufen. Es besteht somit kein Risiko bezüglich allfällig ungedecktem Heimfall. Über die Solaranlage können die Mieter den Strom günstiger beziehen als beim Einkauf bei den Stadtwerken.

→ Es gibt **Wortmeldungen** zum Budget 2024:

Bärbel Züllig erkundigt sich nach den Dachsanierungen: Der Präsident erläutert, dass das Dach von einer Liegenschaft bereits saniert ist. Für die weiteren Sanierungen haben wir Annahmen getroffen, die u.E. realistisch sind. Die Ausführungen erfolgen unter Berücksichtigung der Liquidität.

- Brigitte Giesinger erkundigt sich nach unserer Beteiligung von CHF 30'000 an der GdG, die ja aufgelöst werden soll: Der Präsident antwortet, dass dieses Darlehen im Falle einer Auflösung der GdG an uns zurückbezahlt werde. Ein Kauf der Liegenschaften der GdG passe nicht in unsere Strategie.
- Werner Knechtli hält es für unnötig, dass in der alten Parkgarage die ganze Nacht das Licht brennt. Robert Geiger antwortet darauf, dass diese Notlampen pflichtgerecht aus Sicherheitsgründen brennen müssen.
- Brigitte Giesinger ergänzt, dass im 39 im Treppenhaus ebenfalls die ganze Nacht das Licht brenne. Dies kann überprüft werden.
- Bärbel Züllig bittet um rechtzeitige Informationen für Termine von Handwerkern.

**9 Anträge**

Es sind keine Anträge der Verwaltung zu behandeln.  
Aus Mitgliederkreisen sind keine Anträge eingereicht worden.

**10 Wahlen**

**a) Ergänzungswahl Vorstandsmitglied**

K. Bührer wird auf die kommende Generalversammlung hin sein Amt niederlegen. Wir haben bereits einen Nachfolger gefunden und schlagen Ihnen heute B. Brunner zur Wahl vor. Für die Ergänzungswahl hat der Vorstand ein Wahlempfehlungsheft zusammen mit der Einladung verteilt. Fragen zum neuen Kandidaten können jetzt gestellt werden. Das wird nicht benutzt.

Wer der Wahl von B. Brunner als Mitglied im Vorstand für die restliche Amtsdauer von nun noch einem Jahr zustimmen möchte, soll dies mit der Stimmkarte bekunden.  
Gegenstimmen? Enthaltungen?

→ Herr Beat Brunner, geb. 1966, von St. Gallen SG, in Niederteufen wird ohne Gegenstimme in den Vorstand gewählt.

**11 Ehrungen**

An dieser Stelle werden sonst scheidende Vorstände und Kommissionsmitglieder geehrt. Unter Verdankung ihrer wertvollen Mitarbeit. In diesem Jahr haben wir keine Verabschiedungen aus Ämtern mitzuteilen.

**12 Verschiedenes**

Als Durchführungsdatum für die nächste Generalversammlung bitten wir, den **Freitag 1. Mai 2026** vorzumerken.

Der Umsatz des **Sömmerli-Treffs** wächst erfreulich stetig. Zurücklehnen können und tun wir uns trotzdem nicht. Erfreulich ist, dass nach Ankündigung des Rückzugs der Schulkinder Ende letzten Jahres, diese doch weiter zu uns kommen. Die Ausbaupläne der Schulverwaltung für deren neue Küche sind auf Unbestimmt vertagt worden. Die Schüler beleben also weiterhin 1-2 Mal pro Woche den Mittagstisch. Mit oder ohne Kinder, versuchen Sie den Sömmerli-Treff, auch sonntags. Nicht nur wegen des ausgezeichneten Essens, sondern auch wegen der schönen Begegnungen mit Gleichgesinnten.

Gerne möchten wir den Anteil Eigenfinanzierung erhöhen und möchten deshalb die Investitionsmöglichkeit in unsere **Darlehenskasse** als sichere und gut verzinst Variante empfehlen. Aktuell und bis auf weiteres werden diese Einlagen mit 1.5% verzinst.

**Herzlichen Dank** hier im Speziellen für all unsere Helferinnen und Helfer, die unermüdlich den Schnee wegräumen, damit wir sicheren Fusses zur Arbeit kommen, die mit gutem Auge dafür sorgen, dass unser Grün Freude bereitet und die unser Wohlgefühl mit sauberen Wegen und Treppenhäusern unterstützen.

Aktuell haben wir noch keine Rückmeldung von der Ortsbürgergemeinde über die **vorzeitige Verlängerung der Baurechtsverträge** erhalten. Wir drängen jedoch auf Verhandlungen.

**13 Allgemeine Umfrage**

Hans Frandsen bittet um Aushang einer Liste, aus der ersichtlich ist, wann welche Arbeiten durch das Reinigungsteam geplant sind. So hätten sie die Möglichkeit zu melden, wenn etwas nicht ausgeführt wurde.

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 B. Müller einen herzlichen Gruss zum Abschied.

Die 58. ordentliche Generalversammlung wird um 21.45 Uhr geschlossen.

St. Gallen, 2. Mai 2025

Bernhard Müller  
Präsident

Beat Brunner  
Protokollführer

Anhänge zum Protokoll:  
- Präsenzliste



## Vorstand

### *Bernhard Müller*

Der Vorstand traf sich 2024 zu 10 ordentlichen Sitzungen, an denen immer mindestens ein Mitglied der Geschäftsprüfungskommission teilnahm, und einer ausserordentlichen Sitzung zur Neustrukturierung unserer EDV-Datenstruktur. Die Sitzungen wurden etwas mehr aber mit meist etwas kürzerer Dauer. Ergänzt wurden sie von einigen Arbeitsgruppensitzungen zu Themen des Bauens, Finanzen und Erwerb Hinterberg.

In Arbeitsgruppensitzungen kümmerten wir uns auch um die Neugestaltung des Reglements unserer Darlehenskasse. Neue gesetzliche Regularien mussten eingepflegt werden, was wir nutzten, das gesamte Reglement zu überarbeiten, klarer und eindeutiger sowie geschlechtsneutral zu formulieren. Dieses legen wir der Generalversammlung 2026 zur Genehmigung vor.

Die Gespräche mit der Ortsbürgergemeinde betreffend vorzeitige Verlängerung der Baurechtsverträge wurden 2025 wieder aufgenommen, aber wegen noch zu grosser Differenzen gleich wieder eingestellt. Unser Problem ist auch das Problem zahlreicher anderer Genossenschaften in St. Gallen. Deshalb haben wir gemeinsam unserem Regionalverband den Auftrag gegeben, die Verhandlungen im Interesse aller Genossenschaften zu führen. In der Zwischenzeit wurden dort einige Gespräche geführt, auch unter Beizug von Experten des Bundesamtes für Wohnungswesen. In langsamen Schritten macht es den Anschein, dass die Ortsbürgergemeinde versteht, um was es uns und damit auch der Gesellschaft in St. Gallen geht. Noch sind wir aber nicht kurz vor Lösungen – es wird aber daran gearbeitet.

Der Erwerb und die Integration der Liegenschaft Hinterberg 20 bis 24 hat einiges an Zeit in Anspruch genommen. Aber wenn etwas Freude macht, ist das keine Belastung. Die Integration ist schon gut gelungen und nun können wir uns um die baulichen und energetischen Verbesserungen kümmern. Noch wird der Hinterberg mit Gas beheizt, was so schnell als möglich geändert werden muss. 2026 wird im

Zeichen von Planung und Umsetzung erster Massnahmen stehen.

Die Neugestaltung des Aussenraumes unserer Siedlung Zwysigstrasse hat begonnen. Einige alte Gewächse haben sich schon verabschiedet und neue einheimische Arten, die Vögel und Insekten ernähren und Unterschlupf gewähren, sind gepflanzt. Ein Dach wurde bereits vollständig saniert und mit Photovoltaikpanelen versehen. In diesem Gebäude sind die Erneuerungen der Elektroinstallationen in den Allgemeinräumen bis zur Generalversammlung auch schon fertig. Die weiteren Etappen folgen in 2026 und 2027. Bis dorthin hoffen wir, dass die Gebäudehüllen auch in Angriff genommen werden können und wir mit der Ortsbürgergemeinde eine Einigung gefunden haben werden.

Auf diese Generalversammlung hin verlässt Kurt Bühler den Vorstand und sein Amt als Kassier. Sechs Jahre lang hat er zuverlässig und umsichtig zu unseren Finanzen geschaut. Jetzt möchte er seinen Ruhestand mit seinen anderen Hobbys füllen. Wir danken Kurt sehr für seinen unermüdlichen Einsatz. Er hatte den vollen Überblick über die Einnahmen, Ausgaben und Investitionen und regulierte die Liquidität und Verschuldungen meisterlich. Sein Nachfolger, Beat Brunner, ist bereits seit einem Jahr in die Arbeit eingeführt.

Fredi Mallepell verlässt die Geschäftsprüfungskommission nach 10 Jahren Mitwirkung und Führung als Präsident in derselben. Die statutarische Altersgillotine hindert ihn an einer Wiederwahl. Herzlichen Dank für Deinen Einsatz und Blick auf unsere Geschäftsführung. Die Geschäftsprüfungskommission wird nicht durch ein Ersatzmitglied ergänzt. Wiederwahl vorausgesetzt bleiben drei Mitglieder, die das Präsidium selbst neu regeln.

Auch in der Beschwerdekommision müssen wir Rücktritte zur Kenntnis nehmen. Richard Thüler genießt nun nach 36 Jahren, betone 36 Jahre, Mitgliedschaft als Obmann seinen Ruhestand. Mit grosser Umsicht und Einfühlungsvermögen hat er zahlreiche Streitigkeiten schlichten und zur Klärung von Meinungsverschiedenheiten beitragen können.

Gleich einfühlend und vermittelnd war die Mitwirkung von Anita Vetsch. Nach ebenfalls beachtlichen 14 Jahren Mitwirkung verlässt sie aus Ruhestandgründen und anderen Plänen für die Zeitgestaltung die Kommission. Als Vorstandsmitglied bleibt sie uns aber weiter erhalten. Wir danken beiden für ihren aussergewöhnlich langen Beitrag zum Funktionieren der BSW herzlichst.

Die übrigen Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand und Geschäftsprüfungskommission möchten sich weiter für die Interessen der BSW einsetzen und stellen sich 2026 zur ordentlichen Erneuerungswahl. Es ist nicht selbstverständlich, dass sich Leute in ihrer Freizeit oder in Teilzeit in gemeinnützigen Organisationen gegen geringere Entschädigungen einsetzen als in deren Hauptberufen. Deshalb danke ich auch Euch herzlich dafür, dass Ihr Euer Fachwissen weiter zur Verfügung stellt.

Anfangs 2026 hat uns die Hiobsbotschaft erreicht, dass entlang der St. Josefenstrasse auf Höhe unserer Mehrfamilienhäuser 2 bis 12 eine Lärmschutzwand errichtet werden will. Der Kanton hat ein entsprechendes Projekt aufgelegt zur Baubewilligung. Wir haben natürlich umgehend Einsprache dagegen erhoben. 90 Prozent der Bewohner dieser Liegenschaften haben uns mit einer eigenen Einsprache unterstützt. Sie wollen keinesfalls ihre gewohnten Zugänge aufgeben und nicht wie im Gefängnis hinter Mauern leben. Zumal die Schallschutzwände nur in den Erdgeschoss wirken und nicht in den Obergeschossen. Eine Verschwendung von Steuergeld ohne adäquaten Nutzen.

Ich bedanke mich herzlichst bei all meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen sowie der Geschäftsprüfungskommission für die überaus schöne und fruchtbare Zusammenarbeit für die BSW. Sie macht Freude und ich empfinde sie als äusserst konstruktiv und kollegial.

Aber ohne die vielen helfenden Hände in der Umgebungspflege, Schneeräumung oder Hauswartung wäre das Leben in der BSW nur gewöhnlich. Ein herzliches Dankeschön allen, die das Leben in der BSW schön und angenehm machen.

## Bau und Renovation

*Björn Roefs*

Im Geschäftsjahr 2025 lag der Schwerpunkt auf der Umsetzung im Vorjahr beschlossener Dachsanierungen mit integrierter Photovoltaikanlage sowie auf der Modernisierung der Elektroinstallationen und Beginn der Umgebungsarbeiten.

Im Jahr 2025 wurden die Flachdachsanierungen an den Gebäuden Zwyszigstrasse 8, 10 und 12 erfolgreich abgeschlossen. Die Arbeiten umfassten die Erneuerung der Dachabdichtung, die Optimierung der Wärmedämmung, die Anpassung der Dachentwässerung sowie die Installation der Photovoltaikanlage.

Während der Ausführung kam es zu wetterbedingten Verzögerungen, welche jedoch im Rahmen der Bauplanung aufgefangen werden konnten. Die Arbeiten wurden fachgerecht abgeschlossen.

Mit dieser Investition wurde die Gebäudehülle langfristig gesichert und gleichzeitig ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Energieproduktion und künftigen Reduktion der Betriebskosten geleistet.

Die im Jahr 2025 begonnenen Elektroinstallationen wurden Anfang 2026 abgeschlossen. Die Arbeiten umfassten Anpassungen der Hauptverteilungen, die Integration der Photovoltaikanlage in das bestehende Netz sowie sicherheitstechnische Optimierungen.

Mit Abschluss dieser Arbeiten ist die elektrische Infrastruktur im Allgemeinbereich auf dem aktuellen technischen Stand und auf zukünftige Anforderungen ausgerichtet.

Im Berichtsjahr wurde die erste Etappe der Umgebungsarbeiten ausgeführt. Die Massnahmen dienen der funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Aussenbereiche sowie der Verbesserung der Nutzbarkeit für die Mieterschaft.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Aussenanlagen ist die Erstellung neuer Fahrrad- und Motorradunterstände vorgesehen. Die Realisierung dieser Massnahme erfolgt im Jahr 2026.

Mit dieser Investition wird die Infrastruktur für die Mieterschaft verbessert, die Ordnung und Sicherheit im Aussenraum erhöht und die Attraktivität der Liegenschaften weiter gesteigert.

### Zusammenfassung

Das Jahr 2025 war geprägt von der erfolgreichen Umsetzung zentraler Infrastrukturprojekte an den Liegenschaften Zwyszigstrasse 8, 10 und 12. Mit der Flachdachsanierung inklusive Photovoltaikanlage, dem Abschluss der Elektroarbeiten sowie der Realisierung der ersten Etappe der Umgebungsarbeiten wurden wesentliche Investitionen in die Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und langfristige Werterhaltung der Gebäude getätigt.

## Vermietung

*Doris Hörler*

Unsere Wohnungen werden laufend sorgfältig unterhalten und bei Mieterwechseln jeweils fachgerecht instand gestellt. Ziel ist es, Wohnräume zu erhalten und zu schaffen, in denen sich auch neue Mieterinnen und Mieter vom ersten Tag an wohlfühlen und die auch langfristig den heutigen Anforderungen an Komfort, Funktionalität und Alltagstauglichkeit entsprechen.

Im Jahr 2025 kam es insgesamt zu 29 Mieterwechseln, inklusive interner Wohnungswechsel. Darunter befanden sich leider auch Abgänge von langjährigen Mietenden, die wir mit Dankbarkeit für die lange Verbundenheit mit unserer Genossenschaft verabschiedet haben. Die freigewordenen Wohnungen wurden jeweils sanft oder umfassend renoviert und konnten anschliessend erfolgreich neuen Interessentinnen und Interessenten angeboten und wiedervermietet werden.

Die internen Wohnungswechsel werten wir als positives Zeichen. Sie zeigen, dass sich Bewohnende innerhalb der Genossenschaft weiterentwickeln möchten und dabei bewusst bei uns bleiben. Dies spricht für ein wohnenswertes Umfeld in unserer Genossenschaft, eine attraktive Lage sowie die gute

Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Im Jahr 2025 waren folgende Mieterwechsel mit teilweise sanften oder umfassenden Renovationen zu verzeichnen:

Anzahl	Wohnungstyp
12	1½ Zimmerwohnungen
8	2½ Zimmerwohnungen
1	3½ Zimmerwohnungen
3	4½ Zimmerwohnung
5	interne Wohnungswechsel

Mit der laufenden Instandhaltung, den kurzen Entscheidungswegen und der schnellen Umsetzung stellen wir sicher, dass unsere Wohnungen auch künftig gepflegt, gut vermietbar und langfristig nutzbar bleiben – und dass unsere Genossenschaft ein wohnenswerter Ort für heutige und zukünftige Bewohnende ist und bleibt.

## Umgebung und Personal

*Doris Hörler*

In den letzten Monaten des Jahres 2025 hat sich rund um die Häuser Zwyszigstrasse 16 und 20 einiges bewegt. Mit dem Start der ersten Etappe der Umgebungsgestaltung wurde ein wichtiger Schritt für die Weiterentwicklung unserer Wohnanlage gemacht. Ziel dieser Massnahmen ist es, die Artenvielfalt zu fördern, neue Wege zu schaffen und Hochbeete für den Pflanzgarten anzulegen.

Neben dem ökologischen Mehrwert tragen diese Veränderungen wesentlich dazu bei, die Attraktivität der Überbauung zu steigern – sowohl für die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner als auch für zukünftige. Insbesondere sollen auch potenzielle Mieterinnen und Mieter aus den gewünschten Bevölkerungsgruppen angesprochen werden, indem wir ein Wohnumfeld schaffen, das ihren Bedürfnissen, Vorstellungen und Lebensweisen entspricht. Damit leisten diese Massnahmen einen wichtigen Beitrag

zur Erhaltung und Steigerung der Vermietbarkeit und somit zur Sicherung des Vermögens unserer Genossenschaft. Gerade in der Übergangszeit, bis auch die Gebäudehüllen umfassend aufgewertet werden können, ist die Aufwertung der Umgebung von besonderer Bedeutung.

Das Jahr 2025 stand im Bereich Umgebung im Zeichen von Wandel und im Bereich Personal von Kontinuität. Ein besonderer Dank gilt all jenen engagierten Helferinnen und Helfern, die sich das ganze Jahr über mit grossem Einsatz für eine gepflegte, funktionierende und lebenswerte Umgebung eingesetzt haben. Ein speziell herzliches Dankeschön geht an verlässliche, geschätzte und treue Mitarbeitende, die ein Jubiläum feiern durften: Bukurje Guta (10 Jahre), Bujar Guta (10 Jahre), Hamdi Guta (15 Jahre), Guido Ersinger (15 Jahre) und Thomas Bichsel (25 Jahre). Speziell danken möchten wir auch Antonio Germino, der seine Aufgaben aufgrund eines Wohnortwechsels per Ende 2025 abgegeben hat. Seinen engagierten Einsatz durften wir in den letzten fünf Jahren spüren.

Nicht zuletzt wäre ein reibungsloser Alltag ohne unseren Winterdienst nicht möglich. Unser Dank hierfür gilt Hamdi und Bujar Guta, Fredy Kürsteiner, Beat Lüchinger sowie neu auch Vladimir Babkin und Stefan Romer für ihren unermüdlichen Einsatz. Dank ihnen ist gewährleistet, dass unsere Bewohnerinnen und Bewohner auch in den Wintermonaten sicher und ungehindert das Haus verlassen können.

Abschliessend möchten wir darauf hinweisen, dass wir weiterhin auf der Suche nach zusätzlichen Helferinnen und Helfern sind. Wer sich angesprochen fühlt und einen Beitrag zu unserer Gemeinschaft leisten möchte, darf sich gerne bei Thomas Bichsel oder bei der Geschäftsstelle melden. Gerne auch vom Hinterberg für den Hinterberg.

## Sömmerli-Treff Zwysigstrasse 20

*Bernhard Müller*

Aufgrund der Umfrage 2024 haben wir unser Angebot noch etwas näher an die Bedürfnisse unserer Gäste

abgestimmt. Kaum merklich, aber offensichtlich mit dem gewünschten Echo von vermehrten Besuchen. 2025 zeigte wie beabsichtigt nochmals eine erfreuliche Steigerung des Umsatzes um gut acht Prozent. Besonders erfreulich war, dass 15 Prozent mehr Monatsabos für 250 Franken verkauft werden konnten. Und gut fünf Prozent mehr Menus gekocht werden durften. Genau, es resultierte ein höherer Durchschnittspreis pro Menu, da nicht zuletzt die Sonntage und die Spezialanlässe noch besser besucht wurden. Die Basis für Erfolg ist natürlich in unseren Köchinnen Dagmar Frank und Sandra Näf und unserem Koch Hansueli Schrepfer begründet. Es gelingt ihnen, immer mehr Gäste zu gewinnen und zufriedenzustellen. Mit ausgewogenen Menus, mal mit, mal ohne Fleisch, mal einfach, mal spektakulär ist es wie im verwöhnten Zuhause – nur ohne Abwaschen aber mit netten Begegnungen. Für ihren unermüdlichen Einsatz und ihre Kreativität bedanken wir uns herzlichst.

Im letzten Geschäftsbericht mussten wir mitteilen, dass unsere Schülerinnen und Schüler vom Gerbeweg nicht mehr kommen würden. Das war dann doch nicht der Fall. Noch vor Ende des Schuljahres wurden wir angefragt, ob sie doch weiter kommen könnten. Sie bräuchten nun doch noch länger externe Plätze. Wir nahmen das natürlich gerne an, zumal das Miteinander auch sehr gut funktioniert und sie uns offenbar nur Schülerinnen und Schüler schicken, die Freude machen.

Über alles zeigt sich deutlich, dass der Sömmerli-Treff nicht nur eine Verpflegungsstation ist sondern auch ein sozialer Treffpunkt. Informieren Sie sich bitte auf der BSW-Webseite über die attraktiven Menus der jeweiligen Wochen. Im Geschäftsbericht auf Seite 39 finden Sie die aktuelle Preisliste. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben. Nutzen Sie die günstigen Familien- und Enkelangebote. Die Angebote gelten nicht nur für die Genossenschafter, die an der Zwysigstrasse wohnen sondern für alle Genossenschafter, also auch für jene die im Hinterberg oder anderswo wohnen.

Wenn Sie ein grösseres Fest in geschlossener Gesellschaft oder ein kleineres innerhalb der regulären

Öffnungszeiten feiern möchten, lohnt es sich, mit unseren Köchen Kontakt aufzunehmen. Sie werden ein erfreuliches Angebot machen ohne Saalmiete und Mindestumsatz.

Probieren Sie aus, wie es sich anfühlt, Stammgast zu werden.

## Soziales

*Anita Vetsch*

Im 2025 durfte ich zahlreichen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern im Namen des gesamten Vorstandes zum runden Geburtstag, Jubiläum oder einem anderen freudigen Ereignis gratulieren.

Zwanzig Genossenschafterinnen und Genossenschaffter feierten einen runden Geburtstag. Das jüngste Geburtstagskind wurde zwanzig Jahre alt und das älteste feierte den beachtenswerten hundertsten Geburtstag. Mit einem Blumenstraus und Wunderkerzen wurde sie überrascht. Den übrigen Mieterinnen und Mietern 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 Genossenschaffern für ihr langjähriges Mietverhältnis bedanken. Den Jubilarinnen und Jubilaren überreichte ich einen Blumenstraus oder Wein und eine Urkunde. Zudem erhielten sie zwei Sömmerli-Treff-Gutscheine für ein feines Mittagessen. Ein dreissig-, ein zwanzig-, und acht zehnjährige Mietverhältnisse standen in meinem Terminkalender.

Im Dezember 2025 hat ein junges Paar geheiratet. Es freute mich sehr, ihnen einen schönen Blumenstraus zu überreichen mit den besten Wünschen für eine glückliche Zukunft. Die junge Braut war voller Freude und zeigte mir ihr Brautkleid.

Zehn Vorführungen veranstaltete der Filmclub im 2025. Das definitive Highlight war im Januar der

Reisefilm von Röbi und Cyrill Geiger. Die 15 Teilnehmerinnen und Teilnehmer durften die Kreuzfahrt von Grönland nach Neufundland und entlang des St.-Lorenz-Stromes miterleben.

Leider haben seither die Besucherzahlen abgenommen. Wir machen jedoch weiter mit dem Filmclub mit der Hoffnung auf neue Filmbegeisterte im 2026. Wir werden öfters alte Filmklassiker zeigen, da dies ein Bedürfnis unserer Stammgäste ist.

Herzlichen Dank an unsere treuen Filmbesucherinnen und -besucher.

Auf viele schöne Ereignisse und Begegnungen freue ich mich im 2026.

## Unsere Geburten und Verstorbenen im Jahr 2025

An der Generalversammlung werden wir zweier verstorbener Mitglieder gedenken. Geburten sind uns dieses Jahr keine mitgeteilt worden.

## Beschwerdekommision

*Richard Thüler*

Im Berichtsjahr kam die Kommission zu vier Sitzungen zusammen. Ein kompliziertes Vorkommnis musste aus Kompetenzgründen an die Geschäftsleitung abgetreten werden. Eine Unstimmigkeit unter Mietern konnte mit Gesprächen mit den Beteiligten beigelegt werden.

Anita Vetsch und Richard Thüler haben auf die Generalversammlung 2025 ihren Rücktritt aus der Beschwerdekommision eingereicht. Wir hatten innerhalb unseres Gremiums immer eine tolle und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Herzlichen Dank.

## Jahresbericht Finanzen

### Beat Brunner

Das Geschäftsjahr 2025 verlief für die Liegenschaften an der Zwyszigstrasse im Rahmen der Erwartungen und ähnlich wie in den Vorjahren. Geprägt war das Jahr durch die Übernahme der Liegenschaft Hinterberg. Das Jahresergebnis schliesst mit einem Reingewinn von 13 353 Franken ab.

Nachfolgend einige Erklärungen:

- Finanzierung Kauf Hinterberg**  
 Im August 2025 hat die BSW die Liegenschaft Hinterberg 20 bis 24 im Bruggen-Quartier erworben. Der Kaufpreis betrug 9,55 Millionen Franken, die Hypothek im 1. Rang wurde mit 5,3 Millionen Franken aufgenommen. Da die BSW in den vergangenen Jahren die liquiden Mittel zur Amortisation von Hypotheken verwendet hat, konnten diese für die Beschaffung von Eigenmitteln wieder aufgestockt werden. So wurde die Zwyszigstrasse 20 mit 2,25 Millionen Franken, und die Zwyszigstrasse 39 mit 2,0 Millionen Franken belastet. Sämtliche Belehnungen liegen innerhalb von ersten Hypotheken in Relation zum Einzelobjekt, wobei dennoch die Gesamtfinanzierung betrachtet wird und nicht das Einzelobjekt. So sind die Liegenschaften und Tiefgaragen links der Zwyszigstrasse weiterhin frei von Hypotheken. Dies verschafft der BSW die Möglichkeit, bei Kapitalbedarf weitere Mittel beschaffen zu können.
- Bilanz**  
 Die Liquidität betrug per 31. Dezember 2025 etwas über 1,1 Millionen Franken. Die Liegenschaften sind mit 25,5 Millionen Franken bilanziert. Die langfristigen Verbindlichkeiten haben um 9,4 Millionen Franken zugenommen, was im Kauf Hinterberg begründet ist.
- Darlehenskasse**  
 Die Darlehenskasse hat erfreulicherweise um

mehr als 1,1 Millionen Franken zugenommen und beträgt somit fast 3,5 Millionen Franken. Gegenüber den Banken dürfen wir dieses Darlehen als Eigenkapital darstellen. Der Zinssatz beträgt weiterhin 1,5 Prozent. Trotz der tiefen Zinsen am Kapitalmarkt plant der Vorstand in naher Zukunft keine Zinssenkung.

- Erfolgsrechnung**  
 Der Mietertrag hat wegen der Akquisition vom Hinterberg entsprechend zugenommen. Seit dem 1. Januar 2025 werden für die selbstgenutzten Räume neu kalkulatorische Mietzinse verrechnet. Durch die Systemumstellung der Nebenkostenabrechnungen sind die Akontozahlungen ab 1. Januar 2025 in der Bilanz dargestellt. Deshalb fällt die absolute Zunahme des Mietertrages gering aus.

Der Zinsaufwand hat aus drei Gründen zugenommen

- 1) Die Hypothekarzinsen sind wegen der Finanzierung Hinterberg höher ausgefallen,
- 2) der Baurechtsvertrag der Mehrfamilienhäuser wurde vertragsgemäss nach fünf Jahren dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, und
- 3) durch die Zunahme der Darlehenskasse sind als Folge davon auch die Darlehenszinsen gestiegen.

Der Liegenschaftsaufwand sowie die Projekte für Umbauten und Sanierungen entsprechen dem Budget. Kosten sind entstanden für die Sanierung der Flachdächer an einem Teil der Mehrfamilienhäuser sowie deren Ausstattung mit Photovoltaikanlagen. Auf eine Aktivierung der Photovoltaikanlagen wurde aus steuerlichen Gründen verzichtet. Die elektrischen Installationen wurden ebenfalls in einem Teil der Mehrfamilien-Häuser modernisiert und dem heutigen Stand angepasst. Investiert wurde auch in die Umgebung, um diese naturnaher zu gestalten. Diese Arbeiten setzen sich über die nächsten ein bis zwei Jahre fort. Die

Briefkastenanlagen an den Liegenschaften 16, 20 und 39 wurden ersetzt. Die Fassaden an den Mehrfamilien-Häuser wurden gereinigt.

Die Personalkosten sind wegen der Nachfolgeregelung und der damit zusammenhängenden, vorübergehenden Doppelbesetzung im Ressort Finanzen, sowie wegen der Übernahme Hinterberg leicht gestiegen.

Sämtliche Abschreibungen wurden auf der Liegenschaft Hinterberg gebucht. Auf Abschreibungen auf den Liegenschaften Zwysigstrasse konnte dieses Jahr verzichtet werden.

Die Erfolgsrechnung des Sömmerlitreff's und Soziales verlief im Bereich des Vorjahres, mit Ausnahme – wie bereits erwähnt – der nun intern belasteten Miete.

Die voraussichtliche Steuerbelastung für das Jahr 2025 beträgt 38 000 Franken, es wurde dafür ausreichend Rückstellung gebildet.

- **Nebenkosten-Abrechnung**  
Bis 2024 waren die Ausgaben für Nebenkosten in der Miete enthalten und im Aufwand der BSW verbucht worden. Aufgrund der neuen Abrechnungsweise reduzieren sich die Mieteinnahmen und auch die entsprechenden Ausgaben. Die Zahlen für Nebenkosten sind neu in der Bilanz ausgewiesen und in den beiden Posten «Aktive Rechnungsabgrenzung» und «Akonti Heiz- und Nebenkosten» verbucht. Die Differenz in diesen beiden Positionen wird mit der Heiz- und Nebenkostenabrechnung den Mietern verrechnet.
- **Budget**  
Für den budgetierten Mietertrag gelten die oben erwähnten Erklärungen auch für das Jahr 2026. Für den ordentlichen Unterhalt für Gebäude, Wohnungen, Geräte haben wir uns an Erfahrungswerten orientiert. Die laufenden Arbeiten an den Dächern, elektrische Modernisierung,

Weiterentwicklung der Umgebung werden weitergeführt. Für den Hinterberg wird zur Zeit ein Gebäudemodernisierungskonzept erstellt, mit Ausführungen ist jedoch im Wesentlichen nicht vor 2027 zu rechnen. Für den ordentlichen Unterhalt und den «Projekte-Unterhalt» wird 1,77 Millionen Franken budgetiert. Falls alle geplanten Arbeiten im Jahr 2026 ausgeführt werden können, würden wir dafür getätigte Rückstellungen auflösen.

- **Schlussvotum**  
Die finanzielle Situation der BSW ist erfreulich. So war es im Berichtsjahr möglich, trotz dem Kauf einer neuen Liegenschaft, bedeutende Unterhaltsarbeiten und Investitionen zu tätigen, ohne die Zahlungsfähigkeit zu strapazieren. Besonders erfreulich ist das Vertrauen der privaten Darlehensgeber. Das wissen wir sehr zu schätzen und setzen auch künftig alles daran, dieses Vertrauen zu erhalten.



## Bilanz per 31. Dezember 2025

AKTIVEN	2024 in CHF	2025 in CHF
Kassa	6 186.13	7 115.80
PostFinance	42 382.42	171 654.41
SG Kantonalbank	377 265.58	700 837.54
Acrevis	7 870.00	249 542.40
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>433 704.13</b>	<b>1 129 150.15</b>
Festgeldanlagen bis 12 Monate (Acrevis)	500 000.00	
Forderungen		208.00
Anteilscheinkapital nicht einbezahlt		400.00
Guthaben Verrechnungssteuer	1 215.55	709.49
<b>Forderungen gegenüber Dritten</b>	<b>501 215.55</b>	<b>1 317.49</b>
Delkredere Mietausfall	-8 576.00	
Transitorische Aktiven	246 021.50	40 939.75
Nebenkosten		501 297.05
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>237 445.50</b>	<b>542 236.80</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1 172 365.18</b>	<b>1 672 704.44</b>
WBG Wohnbaugenossenschaft St. Gallen		180 000.00
HBG Hypothekarbürgschafts-Genossenschaft, Zürich	50 000.00	50 000.00
GdG ostschw. Genossenschaft d. Genossenschaften	30 000.00	
EGW Emissionszentrale gem. Wohnbauträger	5 000.00	5 000.00
idée Coopérative	1 000.00	1 000.00
Aktivdarlehen GdG	1 887.25	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>87 887.25</b>	<b>236 000.00</b>
Mobiliar	1.00	1.00
Immobilien	19 696 000.00	29 301 000.00
./.. Wertberichtigungen	-3 493 030.00	-3 846 030.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>16 290 858.25</b>	<b>25 690 971.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>17 463 223.43</b>	<b>27 363 675.44</b>

PASSIVEN	2024 in CHF	2025 in CHF
Kreditoren	88 868.45	371 472.10
Kreditor BVG	-4 504.00	-3 871.65
Kreditor Ausgleichskasse, Quellensteuer	2 635.45	878.90
Mietersammelkonto	181 628.95	213 686.25
Heizkosten Akonto-Zahlungen	396 618.15	531 839.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	53 606.30	46 000.00
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>718 853.30</b>	<b>1 160 004.60</b>
Hypotheken St. Galler Kantonalbank	5 750 000.00	4 500 000.00
EGW Emissionszentrale Wohnbaugenossenschaften	3 500 000.00	3 500 000.00
Acrevis		7 550 000.00
St. Galler Pensionskasse		2 000 000.00
Darlehenskasse BSW	2 324 206.26	3 462 769.11
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>11 574 206.26</b>	<b>21 012 769.11</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>12 293 059.56</b>	<b>22 172 773.71</b>
<b>Rückstellungen Gebäude-Unterhalt</b>	<b>4 360 000.00</b>	<b>4 360 000.00</b>
<b>Solidaritätsfonds</b>	<b>36 742.18</b>	<b>37 726.93</b>
Genossenschaftskapital	530 800.00	537 200.00
Gesetzliche Gewinnreserve	150 000.00	150 000.00
Freie Reserven	70 000.00	70 000.00
Gewinnvortrag Vorjahr	16 074.39	22 621.69
Gewinn	6 547.30	13 353.11
<b>Eigenkapital</b>	<b>773 421.69</b>	<b>793 174.80</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>17 463 223.43</b>	<b>27 363 675.44</b>

**Erfolgsrechnung 2025 und Budget 2026**

	Jahr 2024 in CHF	Budget 2025 in CHF	Jahr 2025 in CHF	Budget 2026 in CHF
<b>Ertrag</b>				
Mietertrag	2 373 444.45	2 238 000.00	2 382 924.46	2 620 000.00
Mietzinsausfall Leerstand	-46 180.50	-41 000.00	-31 956.10	-30 000.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>2 327 263.95</b>	<b>2 197 000.00</b>	<b>2 350 968.36</b>	<b>2 590 000.00</b>
<b>Aufwand</b>				
Hypothekarzinsen	65 720.00	68 000.00	103 809.55	161 400.00
Zins EGW Emissionszentrale	52 500.00	53 000.00	52 500.00	52 500.00
Baurechtszinsen	203 820.29	202 000.00	214 632.00	209 300.00
Zinsaufwand Darlehen	33 934.95	37 000.00	41 615.40	49 500.00
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>355 975.24</b>	<b>360 000.00</b>	<b>412 556.95</b>	<b>472 700.00</b>
<b>Personalkosten</b>	<b>240 720.75</b>	<b>240 000.00</b>	<b>264 103.50</b>	<b>270 000.00</b>
Unterhalt, Sanierungen, Projekte	952 691.70	990 000.00	1 012 820.45	1 770 000.00
Nebenkosten	188 082.25			
Auflösung Rückstellung				-400 000.00
<b>Total Liegenschaftunterhalt</b>	<b>1 140 773.95</b>	<b>990 000.00</b>	<b>1 012 820.45</b>	<b>1 370 000.00</b>
Verwaltungsaufwand	69 559.35	95 000.00	78 007.94	129 000.00
Versicherungen, Abgaben	49 827.36	52 000.00	58 245.95	56 000.00
<b>Total übriger Aufwand</b>	<b>119 386.71</b>	<b>147 000.00</b>	<b>136 253.89</b>	<b>185 000.00</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>295 000.00</b>	<b>295 000.00</b>	<b>353 864.90</b>	<b>144 000.00</b>
Soziale Leistungen	101 452.84	134 000.00	125 555.12	130 000.00
übriger Ertrag	-5 637.54	-1 000.00	-5 500.86	
<b>Total Betriebsfremder Erfolg</b>	<b>95 815.30</b>	<b>133 000.00</b>	<b>120 054.26</b>	<b>130 000.00</b>
<b>Steuern</b>	<b>73 044.70</b>	<b>30 000.00</b>	<b>37 961.30</b>	<b>2 000.00</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>2 320 716.65</b>	<b>2 195 000.00</b>	<b>2 337 615.25</b>	<b>2 573 700.00</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>6 547.30</b>	<b>2 000.00</b>	<b>13 353.11</b>	<b>16 300.00</b>
<b>Total</b>	<b>2 327 263.95</b>	<b>2 197 000.00</b>	<b>2 350 968.36</b>	<b>2 590 000.00</b>

Inserat

**Darlehenskasse der BSW – exklusiv für unsere Genossenschaftsmitglieder**

Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihr Geld zu attraktiven Konditionen sicher anzulegen.

Die Darlehenskasse der BSW bietet eine verantwortungsvolle und stabile Anlageform innerhalb unserer Genossenschaft.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Wenden Sie sich per E-Mail an:  
Beat Brunner, 079 412 46 05, beat.brunner@bsw-sg.ch

Die Mittel unserer Darlehenskasse legen wir ausschliesslich in unseren Liegenschaften an.  
\*Aktuell gültiger Zinssatz



Inserat



**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 Zwyszigstrasse 20.

**Menü und Infos:**



## Organe

Gewählt bis zur Generalversammlung 2026

Name	Funktion	Gewählt seit	Rücktritt per
<b>Vorstand</b>			
Müller Bernhard	Präsident	August 2020	
Hendel-Bartmann Nicole	Vizepräsidentin, Verwaltung	August 2020	
Bührer Kurt	Kassier	August 2020	Mai 2026
Brunner Beat	Kassier designiert	Mai 2025	
Vetsch Anita	Soziales	Oktober 2016	
Roefs Björn	Umbau und Renovation	Mai 2023	
Hörler Doris	Geschäftsstelle	Mai 2024	
<b>Beschwerdekommision</b>			
Thüler Richard	Obmann	Mai 1990	Mai 2026
Vetsch Anita	Mitglied	Mai 2012	Mai 2026
Giesinger Brigitte	Mitglied	Mai 2023	
<b>Geschäftsprüfungskommission (GPK)</b>			
Mallepell Alfred	Obmann	Oktober 2016	Mai 2026
Casaulta Fabian	Mitglied	Oktober 2016	
Licci Sandra	Mitglied	Mai 2023	
Jakob Raffael	Mitglied	Mai 2024	
<b>Revisionsstelle</b>			
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 Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

### Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

#### Firmenname, Rechtsform und Sitz des Unternehmens

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

### 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 an der Zwyszigstrasse sind im Bau-recht erstellt worden. Die Stadt St. Gallen ist Landbesitzerin der Liegenschaft Zwyszigstrasse 39. Alle anderen Liegenschaften stehen auf Grundeigentum der Ortsbürgergemeinde St. Gallen. Die Baurechtszinsen unterliegen den Veränderungen des Landesindex für Konsumentenpreise. Das Laufzeitende der verschiedenen Baurechtsverträge liegt zwischen den Jahren 2039 und 2059. Für Details verweisen wir auf die Übersicht der Baurechte per 31.12.2025.

Die Wohnobjekte Hinterberg sind im Eigentum der BSW.  
Keine weiteren Verbindlichkeiten aus Leasing oder Mieten.

### Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

	2023	2024	2025
Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt Bis zehn Vollzeitstellen	X	X	X

## Genossenschaftskapital am 31.12.2025

	Mitglieder	Kapital in CHF
Mietergenossenschafter	232	521 200.00
externe Genossenschafter	40	16 000.00
<b>Total</b>	<b>272</b>	<b>537 200.00</b>

## Gewinnverwendung

### Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	31.12.2025 in CHF
Gewinnvortrag	22 621.69
Jahresgewinn	13 353.11
<b>Total Bilanzgewinn</b>	<b>35 974.80</b>
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	1 500.00
Vortrag auf Rechnung 2025	34 474.80
<b>Total Gewinnverwendung</b>	<b>35 974.80</b>

## Wohnungsbestand per 31.12.2025

Anzahl	Wohnungstyp
<b>Sömmerli</b>	
92	Familienwohnungen in 4 Wohnhäusern
115	Kleinwohnungen in 2 Hochhäusern
12	Behindertengerechte Wohnungen in 1 Wohnhaus
<b>Hinterberg</b>	
24	Familienwohnungen in 3 Wohnhäusern
<b>243</b>	<b>Total Wohnungen der BSW</b>

## Aufteilung der Wohnungen

Anzahl	Wohnungstyp
<b>Sömmerli</b>	
77	1½-Zimmerwohnungen
60	2½-Zimmerwohnungen
43	3½-Zimmerwohnungen
35	4½-Zimmerwohnungen
4	5½-Zimmerwohnungen
<b>Hinterberg</b>	
8	3-Zimmerwohnungen
8	4½-Zimmerwohnungen
8	5½-Zimmerwohnungen

## Liegenschaftenwerte 31.12.2025

Mehrfamilienhäuser, Tiefgaragen, Abstellplätze	amtliche Werte in CHF				Buchhaltung in CHF						
	Steuerwert Verkehrswert	amtliche Mietbasis	GVA-Wert (2025)		Buchwert nach Wertbe- richtigung	effektiver Mietertag 2025 <sup>2)</sup>	Finanzierung	Pfandrechte	Gläubiger	freie Pfandrechte	Verfall Baurecht
			Neuwert	Zeitwert							
Zwyszigstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12	5 506 000.00	479 474.00	11 179 800.00	7 601 400.00			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	5 079 500.00	3 453 400.00			0.00	3 000 000.00	St. Galler Kantonalbank	0.00	
Zwyszigstrasse 13, Tiefgarage			1 492 800.00	1 119 300.00			0.00	3 300 000.00	St. Galler Kantonalbank <sup>1)</sup>	3 300 000.00	
Zwyszigstrasse 15, 17, 19			5 659 100.00	3 848 100.00			0.00	1 100 000.00	BSW	1 100 000.00	
Zwyszigstrasse 15a neue Tiefgarage			1 221 800.00	1 221 800.00			0.00				
<b>Total Mehrfamilienhäuser, Tiefgaragen, Abstellplätze</b>	<b>12 913 000.00</b>	<b>1 066 460.00</b>	<b>24 633 000.00</b>	<b>17 244 000.00</b>	<b>8 908 445.00</b>	<b>1 211 083.00</b>	<b>3 000 000.00</b>	<b>9 195 000.00</b>		<b>6 063 000.00</b>	
Zwyszigstrasse 16	5 521 000.00	381 073.00	8 339 000.00	5 837 000.00	2 894 685.00	385 957.00	3 500 000.00	35 000.00	Ortsbürger Stadt SG	0.00	03.05.2041
								2 000 000.00	Emissionszentrale EGW	0.00	
								500 000.00	Emissionszentrale EGW	0.00	
								1 000 000.00	Emissionszentrale EGW	0.00	
Zwyszigstrasse 20	4 278 000.00	343 398.00	8 863 900.00	5 849 300.00	2 842 550.00	425 736.00	3 750 000.00	34 000.00	Ortsbürger Stadt SG	0.00	18.02.2042
								3 750 000.00	St. Galler Kantonalbank	0.00	
Zwyszigstrasse 39	3 590 000.00	208 431.00	5 139 900.00	3 340 800.00	1 557 290.00	198 709.00	2 000 000.00	2 000 000.00	Pensionskasse der Stadt	0.00	10.07.2059
Hinterberg 20	7 140 000.00	374 928.00	2 147 200.00	1 395 100.00	9 252 000.00	129 483.00	5 300 000.00	5 300 000.00	Acrevis	0	Land im Eigentum
Hinterberg 22			1 461 400.00	949 800.00							
Hinterberg 24			2 215 500.00	1 440 000.00							
Garagentrakt			595 100.00	368 900.00							
<b>Total</b>	<b>33 442 000.00</b>	<b>2 374 290.00</b>	<b>53 395 000.00</b>	<b>36 424 900.00</b>	<b>25 454 970.00</b>	<b>2 350 968.00</b>	<b>17 550 000.00</b>	<b>23 814 000.00</b>		<b>6 063 000</b>	

<sup>1)</sup> Die St. Galler Kantonalbank stellt eine Kreditlimite in der Höhe von CHF 1 500 000.– für kurzfristige finanzielle Bedürfnisse zur Verfügung, die durch das Grundpfandrecht über CHF 3 300 000.– auf den Liegenschaften 9 bis 19 gesichert wird.

<sup>2)</sup> Mietertrag für Hinterberg vom 1.9. bis 31.12.2025

## Fälligkeit des Fremdkapitals per 31.12.2025

Liegenschaft	Fällig am	Summe in CHF	Zwyssigstrasse 39 in CHF	Zwyssigstrasse 20 in CHF	Zwyssigstrasse 16 in CHF	Mehrfamilien- häuser 2,4,6,8,10,12 in CHF	Mehrfamilien- häuser 9,11,15,17,19 in CHF	Hinterberg	Zinssatz in %	Amortisation p.a. in CHF	kalkulierte Zinskosten in CHF
<b>Hypotheken St. Galler Kantonalbank</b>											
Zwyssigstrasse 20	30.06.2026	700 000.00		700 000.00					0.98%		6 860.00
Zwyssigstrasse 20	30.06.2026	800 000.00		800 000.00					1.41%		11 280.00
Zwyssigstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12	31.03.2027	1 100 000.00				1 100 000.00			1.77%		19 470.00
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
<b>Total Hypotheken SGKB</b>		<b>4 500 000.00</b>		1 500 000.00		<b>3 000 000.00</b>					<b>54 310.00</b>
<b>Acrevis</b>											
Zwyssigstrasse 20	31.08.2032	1 125 000.00		1 125 000.00					1.30%		14 625.00
Zwyssigstrasse 20	31.08.2033	1 125 000.00		1 125 000.00					1.35%		15 188.00
Hinterberg	31.08.2027	1 000 000.00						1 000 000.00	0.95%		9 500.00
Hinterberg	31.08.2028	1 000 000.00						1 000 000.00	0.95%		9 500.00
Hinterberg	31.08.2029	1 300 000.00						1 300 000.00	1.05%		13 650.00
Hinterberg; SARON <sup>1)</sup>	rollend	2 000 000.00						2 000 000.00	0.85%	40 000.00	17 000.00
<b>Total Acrevis</b>		<b>7 550 000.00</b>		2 250 000.00				<b>5 300 000.00</b>			79 463.00
<b>SG Pensionskasse</b>											
Zwyssigstrasse 39	31.07.2035	2 000 000.00	2 000 000.00						1.39%	14 000.00	27 800.00
<b>Total SG Pensionskasse</b>		<b>7 550 000.00</b>		2 250 000.00				<b>5 300 000.00</b>			79 463.00
<b>EGW Emissionszentrale</b>											
Zwyssigstrasse 16	25.04.2042	2 500 000.00			2 500 000.00				1.25%		31 250.00
Zwyssigstrasse 16	23.11.2042	1 000 000.00			1 000 000.00				2.125%		21 250.00
<b>Total EGW Emissionszentrale</b>		<b>3 500 000.00</b>			<b>3 500 000.00</b>		<sup>2)</sup>				52 500.00
<b>Total Fremdgelder</b>		<b>17 550 000.00</b>	2 000 000.00	3 750 000.00	<b>3 500 000.00</b>	<b>3 000 000.00</b>	keine	<b>5 300 000.00</b>			52 500.00
<b>Darlehenskasse <sup>3)</sup></b>											
Alle Liegenschaften		3 462 769.00							1.500%		51 942.00
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>21 012 769.00</b>				<b>Kalkulierter durchschnittlicher Zinssatz 2026</b>			<b>1.27%</b>		<b>266 014.00</b>

<sup>1)</sup> Der Zins für die Saron-Hypothek wird 3-monatlich dem aktuellen Zinsniveau angepasst. Der Mindestzins beträgt mind. 0.85 %.

<sup>2)</sup> Gelder in der Darlehenskasse sind gemäss Reglement kündbar. Die Kündigungsfrist beträgt abhängig von der gekündigten Summe bis 6 Monate.

<sup>3)</sup> Die St. Galler Kantonalbank stellt eine Kreditlimite in der Höhe von CHF 1 500 000.– für kurzfristige finanzielle Bedürfnisse zur Verfügung, die durch das Grundpfandrecht über CHF 3 300 000.– auf den Liegenschaften 9 bis 19 gesichert wird. Diese Limite ist per 31.12.2025 nicht beansprucht.

## Übersicht der Baurechte per 31.12.2025

	Grundstück	Baurechtgeber	m <sup>2</sup>	Zinssatz	Baurechtszins in CHF	Verfall	Restlaufzeit in Jahren	Preisanpassungsmeccano	Heimfall
Zwysigstrasse 39	4271	Stadt St. Gallen	2 744	3.25%	10 667.00	10.07.2059	34 Jahre	Alle 5 Jahre neue Bestimmung des Landpreises	90 % des Verkehrswertes
Zwysigstrasse 2–12	3579	Ortsbürgergemeinde St. Gallen	5 369	4.00%	70 466.00	06.10.2039	14 Jahre	Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre dem Lebenskostenindex angepasst	90 % des Verkehrswertes
Zwysigstrasse 9–19	3598	Ortsbürgergemeinde St. Gallen	5 395	4.00%	69 247.00	28.04.2040	15 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	16 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	17 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	15 Jahre	Ab 2040 wird der Baurechtszins dem Lebenskostenindex angepasst.	Kein Heimfall, Baurecht deckt nur einen Teil der Grundfläche der Baute.
<b>Total</b>			<b>16 456</b>		<b>214 632.00</b>				

\*) inkl. CHF 2 676.71 Anteil Stadt für Kindergarten



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-Genossenschafter)**

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  
 (Gäste mit Monatsabo bezahlen nur den Aufpreis über Fr. 17.00.)

### 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
<b>Wein</b>		
- 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.

## Bericht GPK für das Geschäftsjahr 2025

Gemäss Artikel 45 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 2026
- Lohnwesen sowie Spesen-Deklarationen
- Kauf & Übernahme Liegenschaft Hinterberg
- Transitorische Aktiven und Passiven
- 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 St. Gallen:

1. die Jahresrechnung 2025 zu genehmigen.
2. dem zuständigen Vorstand die Entlastung zu erteilen.

St. Gallen, 24. Februar 2026

### Die Geschäftsprüfungskommission

 Alfred Mallepell, Vorsitz
  Fabian Casaulta
  Sandra Licci
  Raffael Jakob



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

St. Gallen, 19. Februar 2026

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **BSW Baugenossenschaft für schönes Wohnen** für das am 31. Dezember 2025 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. Demnach 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht. Ferner bestätigen wir, dass das Genossenschafterverzeichnis korrekt geführt wird.

### inspecta treuhand ag



Christoph Rusch  
zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Aline Schneider  
zugelassene Revisionsexpertin

## Anhänge zum Geschäftsbericht



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