

CE Áa Á
Ö^ [••^ } •&@ee! ä } ^ } Á } ä
Ö^ [••^ } •&@ee!

25. April 2013

small ist nicht immer beautiful!

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Als Mitglied einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft leisten Sie einen wichtigen Beitrag, dass gutes Wohnen für breite Schichten in St. Gallen bezahlbar bleibt. Sie haben bei der **Genossenschaft für gesundes Wohnen** oder der **Wohnbaugenossenschaft Bavariabach** Anteilschein-Kapital gezeichnet. Einige von Ihnen sogar bei beiden Gesellschaften. Wir informieren Sie in diesem Schreiben über ein gemeinsames Projekt der beiden Genossenschaften. Seit einigen Monaten finden zwischen den beiden Wohnbauträgern auf Vorstandsebene Verhandlungen über eine künftige Zusammenarbeit statt. Früh ist die Möglichkeit einer Fusion in Betracht gezogen worden. Diese wird nach gründlicher Prüfung von beiden Vorständen angestrebt. Wie es dazu gekommen ist und was wir uns davon versprechen, wollen wir Ihnen darlegen.

Ausgangslage

Beide Genossenschaften besitzen heute je 69 Wohnungen. Die **Wohnbaugenossenschaft Bavariabach** will den Bestand bis 2015 auf 100 Einheiten ausbauen. Zahlreiche zum Kauf angebotene Liegenschaften sind seriös geprüft worden. In der aktuellen Marktsituation sind die Preisvorstellungen der Anbieter der Grund, dass kein Kauf zustande gekommen ist. In einem Fall hat eine wichtige Kundenbeziehung zwischen Verkäufer und späterem Käufer einen sicher geglaubten Erfolg verhindert. Als weitere Option hat der Vorstand beschlossen, die Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern zu prüfen.

Der **Genossenschaft für gesundes Wohnen** ist es 2010 nach zähen Verhandlungen gelungen, ein Grundstück im Westen der Stadt St. Gallen zu erwerben. Darauf werden 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 72 Mietwohnungen erstellt. Das Projekt *Sturzenegg* befindet sich in der Phase *Gestaltungsplan*. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2014 geplant. Mit einem Schlag wird die Anzahl Wohnungen der Genossenschaft verdoppelt.

Mit einem Volumen von über 30 Mio Franken ist das Neubauprojekt ein gehöriger *Brocken*. Bei der Risikoabwägung wurde immer in Betracht gezogen, allenfalls einen Teil des Projektes an einen anderen gemeinnützigen Wohnbauträger abzutreten. Die Projektrisiken wären entsprechend reduziert worden. Nachteile mit einer zweiten Eigentümerin auf dem gleichen Areal hätte man in Kauf nehmen müssen. Eine andere Möglichkeit ist die Fusion mit einer ähnlich grossen

Genossenschaft. Bei dieser Variante wird das Neubauprojekt auf eine breitere und stabilere Basis gestellt.

Der Zufall

will es, dass bei beiden Genossenschaften die Geschäftsführung von der gleichen Firma besorgt wird. So ist ein erster Kontakt zwischen den beiden Präsidenten, Ivo Osterwalder und Konstantin Köberle, zustande gekommen. In weiteren Gesprächen auf Vorstandsebene ist rasch klar geworden, dass die beiden Genossenschaften sich optimal ergänzen. Die WBG Bavariabach besitzt Liegenschaften im Osten und im Centrum der Stadt, die Genossenschaft für gesundes Wohnen in St. Georgen und im Westen. Beide Gesellschaften sind finanziell kerngesund und stolz auf den gut unterhaltenen Liegenschaftenbestand. Und beide wollen wachsen. Eine mögliche Fusionspartnerin hat ein grosses Projekt in Planung, die andere ist bereit, dieses mitzutragen.

1 + 1 grösser als 2

Manchmal ist 1 + 1 wirklich mehr als 2. Davon gehen die beiden Vorstände auch bei dem angedachten Zusammengehen aus. Eine fusionierte Genossenschaft wäre mit schlussendlich 210 Wohnungen 3 ½-mal so gross wie die Wohnbaugenossenschaften in der Ostschweiz im Durchschnitt. Mit dieser Grösse ergäben sich für die neue Genossenschaft neue Chancen und verbesserte Rahmenbedingungen im Markt. Diese wollen die beiden Vorstände nach Möglichkeit nicht ungenutzt lassen.

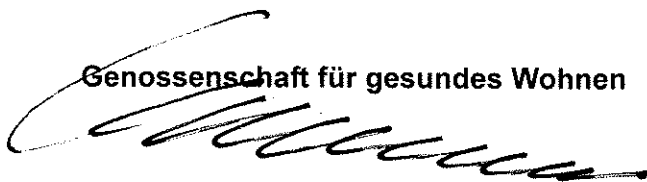
Drum prüfe, wer sich ewig bindet

Informationen zu den Finanzen, zum Liegenschaftenbestand sowie zur Mitglieder- und Mieterstruktur sind bereits ausgetauscht und von den Vorstandsausschüssen gründlich geprüft worden. Ihre Interessen, geschätzte Genosschafterinnen und Genosschafter, sowie jene der Mieterschaft stehen im Mittelpunkt unserer Überlegungen. Was diesen zwei Gruppen nicht dient, kann nicht im Interesse der beiden Genossenschaften sein.

Am 1. Mai 2013 treffen sich die beiden Vorstände zu einer gemeinsamen Sitzung, um Entwürfe des Fusionsberichtes und –vertrages sowie der notwendigen Statutenanpassungen zu besprechen. Zudem werden die Termine für die weitere Information der Genosschafterinnen und Genosschafter festgelegt. In einer für den Sommer vorgesehenen Informationsveranstaltung werden Sie Gelegenheit haben, unsere Absichten noch besser kennen zu lernen und Ihre Fragen zu unserem Vorhaben zu stellen. Im Rahmen von ausserordentlichen Generalversammlungen im ersten Halbjahr 2014 werden die Vorstände Ihnen den Antrag zur Fusion unterbreiten. Das letzte Wort haben Sie! Wir sind zuversichtlich, dass Sie diesen grossen Schritt mit uns machen werden. Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Mit freundlichen Grüssen

Genossenschaft für gesundes Wohnen



Ivo Osterwalder
Präsident

WBG Bavariabach



Konstantin Köberle
Präsident