



GENOSSENSCHAFTALTERSSIEDLUNGFRAUENFELD



Jahresbericht und Rechnung 2022

**EINLADUNG
ZUR GENERAL-
VERSAMMLUNG**

27 JUNI 23

Sehr geehrte Genossenschafterin
Sehr geehrter Genossenschafter

Der Vorstand der Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld lädt Sie herzlich zur Generalversammlung ein.

Ihren Stimmrechtsausweis erhalten Sie am Eingang vor Beginn der Versammlung.

Wir freuen uns, Sie im Anschluss an die Generalversammlung zu einem kleinen Imbiss einzuladen. Bitte melden Sie sich bis 17. Juni 2023 an.

Herzliche Grüsse
Der Vorstand

Inhaltsverzeichnis

Einladung mit Traktanden	3
Protokoll der Generalversammlung vom 21. Juni 2022	4 – 6
Jahresbericht 2022	7 – 14
Die Genossenschaft auf einen Blick	15
Jahresrechnung 2022	16 – 20
Bericht der Revisionsstelle	21
Beitrittserklärung und Zeichnungsschein	23

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung 2023

Dienstag, 27. Juni 2023, 19.00 Uhr

Alterszentrum Park
Zürcherstrasse 84, 8500 Frauenfeld
Säle 3 und 4 im Haus Ergaten

Bitte melden Sie sich per E-Mail
info@alterssiedlung-frauenfeld.ch

oder mit beiliegendem Anmeldetalon
zur Generalversammlung und zum
anschliessenden Imbiss an.

Anmeldeschluss, 17. Juni 2023

1. Traktandenliste

1. Beschlussfähigkeit, Wahl der Stimmenzähler, Traktandenliste
2. Protokoll der Generalversammlung vom 21. Juni 2022
3. Jahresbericht 2022
4. Jahresrechnung 2022 und Revisionsbericht
5. Verwendung Reingewinn
6. Entlastung der Verwaltung
7. Wahlen Vorstand (neu Urs Thossy) und Revisionsstelle
8. Verschiedenes / Umfrage

2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung

vom Dienstag, 21. Juni 2022, im Alterszentrum Park der Stadt Frauenfeld

Vorsitz: Hansjörg Stettler

Protokoll: Margrit Walt

Vorstand: Martin Jenni, Heidi Hartmann, Hugo Menzi, Anita Schnellmann, Regula Brunner

Anwesend: 62 Personen, davon 53 Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Gäste: Elisabeth Aepli Stettler, Stadträtin Frauenfeld

Revisionsstelle: Fecker Treuhand & Revision GmbH, Felben-Wellhausen (entschuldigt)

Beschlussfähigkeit, Wahl der Stimmezähler und Traktandenliste

Der Präsident begrüsst die Anwesenden, speziell Stadträtin Elisabeth Aepli Stettler, Doris Wiesli von der Fachstelle Alters- und Generationenfragen der Stadt Frauenfeld sowie den früheren Präsidenten der Genossenschaft Michael Lerch.

Es haben sich einige Genossenschafter entschuldigt, der Präsident verliest die Namen.

Es sind 53 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend. Das absolute Mehr beträgt somit 27 Stimmen. Die Generalversammlung ist beschlussfähig. Auf die Wahl von Stimmezählern wird vorerst verzichtet. Sollte es sich als notwendig erweisen, erfolgt deren Wahl.

Die Einladung mit dem Protokoll der schriftlichen Abstimmung der Generalversammlung 2021, dem Jahresbericht und der Rechnung wurde rechtzeitig versandt. Es erfolgen keine Einwände zur Traktandenliste; diese ist somit stillschweigend genehmigt.

Protokoll der schriftlichen Abstimmung der Generalversammlung 2021

Das Protokoll der schriftlichen Abstimmung der Generalversammlung 2021 wird genehmigt und mit Applaus verdankt.

Jahresbericht 2021

Hansjörg Stettler verweist auf den gedruckten Jahresbericht und ergänzt diesen mit folgenden Punkten:

- Die Coronasituation war für alle eine Herausforderung. Feiern und Anlässe konnten nicht stattfinden. Die Mieterinnen und Mieter mussten auf Vieles verzichten, es gab viele Einschränkungen infolge der geltenden Schutzkonzepte. Kontakte zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern und dem Vorstand waren kaum möglich.

- Hansjörg Stettler bedankt sich bei allen für das Verständnis für die Einschränkungen, speziell aber bei den Hauswarten Markus Schüepf, Cornelia Stolz, Esther Scheidegger und Irene Schuppli. Sie waren während der Zeit wichtige Stützen für die Mieterinnen und Mieter. Ihre grosse Arbeit wird mit einem kräftigen Applaus der Anwesenden verdankt.
- Eine Neuerung betrifft die Dividendenzahlung. Nach entsprechender Information der Genossenschafterinnen und Genossenschafter erfolgt ab diesem Jahr die Überweisung direkt auf das Bankkonto der einzelnen Genossenschafter.

Martin Jenni verdankt die Arbeit des Präsidenten und schlägt den Jahresbericht zur Genehmigung vor. Der Jahresbericht wird mit Applaus genehmigt.

Jahresrechnung 2021 und Revisionsbericht

Hugo Menzi erläutert die Jahresrechnung, die mit der Einladung verschickt wurde. Die Jahresrechnung wurde vom Vorstand zuhanden der Generalversammlung genehmigt.

Der Kassier weist insbesondere auf folgende Punkte hin:

- Die Genossenschaft befindet sich in einer stabilen Finanzlage. Die flüssigen Mittel sind etwas tiefer als im Vorjahr, da eine Hypothek im Wert von CHF 540'000 zurückbezahlt wurde.
- Das Genossenschaftskapital ist rund CHF 140'000 tiefer.
- Für den Unterhalt wurden rund CHF 870'000 eingesetzt. Diese Kosten stehen insbesondere im Zusammenhang mit der Sanierung der Heizung und der energetischen Sanierung an der Kesselstrasse.

Der Revisionsbericht der Fecker Treuhand & Revision GmbH, Felben-Wellhausen, wurde mit der Einladung zugestellt. Der Revisionsbericht bestätigt die gute Arbeit des Kassiers und wird zur Kenntnis genommen. Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt. Hugo Menzi wird Décharge erteilt und für die sorgfältige Rechnungsführung gedankt.

Verwendung Reingewinn

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, eine Dividende von 1,5 % auszuschütten. Dies entspricht der im Jahresbericht unter Punkt 5 Finanzen (Seite 20) vorgeschlagenen Gewinnverteilung. Der Antrag des Vorstandes wird einstimmig genehmigt.

Entlastung der Verwaltung

Dem Vorstand wird mit Applaus Décharge erteilt.

Verschiedenes – Umbau- und Renovationsprojekte

Martin Jenni berichtet über die in den letzten beiden Jahren durchgeführten Umbau- und Renovationsprojekte, insbesondere die Sanierung der Heizung und die energetische Sanierung an der Kesselstrasse, die Dachnachdämmung am Wellhauserweg sowie die Renovationen einzelner Wohnungen.

Für das Jahr 2022 sind folgende Arbeiten vorgesehen:

Siedlung Reutenen 1 (Altbau)

Die Zusammenlegung zweier 1 Zi-Wohnungen zu einer 2 Zi-Wohnung.

Siedlung Reutenen 2 (Neubau)

Der Bodenbelag im Saal wird abgeschliffen und neu versiegelt. Nach einem Mieterwechsel muss eine Wohnung umfassend saniert werden.

Siedlung Kesselstrasse

Eine Wohnungszusammenlegung zweier 1 Zi-Wohnungen zu einer 2 Zi-Wohnung. Ansonsten stehen keine grösseren Umbauarbeiten mehr an.

Siedlung Wellhauserweg

Es sind keine grösseren Umbauarbeiten geplant.

Martin Jenni bedankt sich für das grosse Entgegenkommen der Mieterinnen und Mieter während der Umbauarbeiten im vergangenen Jahr. Der Bericht von Martin Jenni wird zur Kenntnis genommen und verdankt.

Frau Wiesli stellt die Fachstelle für Alters- und Generationenfragen der Stadt Frauenfeld vor. Ihre Tätigkeiten sind insbesondere: Information / Beratung / Netzwerkarbeit / Projekt- und Öffentlichkeitsarbeit. Die Beratungsstelle steht allen offen und ist kostenlos. Der Präsident ermuntert die Anwesenden, von der Beratungsstelle Gebrauch zu machen.

Eine Mieterin erkundigt sich nach dem Anpassungsbedarf der Daueraufträge betreffend Mietzinszahlungen (neuer Einzahlungsschein Post). Das Thema wird vom Vorstand zur Klärung aufgenommen.

Der Präsident schliesst die GV mit dem Dank an die Anwesenden und den Vorstand und lädt zum Imbiss ein.

Frauenfeld, 5. Juli 2022

Die Aktuarin, Margrit Walt

Der Präsident, Hansjörg Stettler

3. Jahresbericht

Bericht des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter



Im vorliegenden Jahresbericht werden, wie bereits gewohnt, nach einer allgemeinen Übersicht durch den Präsidenten weitere Vorstandsmitglieder über ihre Ressorttätigkeit Auskunft geben. Der Bericht ist in folgende thematische Teile gegliedert: Vermietungen, Bau und Unterhalt, Kontaktpersonen, Finanzen.

Noch nicht aus dem Alltag verschwunden war im Berichtsjahr das Coronavirus, das uns alle in den vergangenen zwei Jahren umgetrieben und stark beschäftigt hat, aber es hat an Schrecken eingebüsst, und Ende März 2022 fielen die letzten behördlichen Einschränkungen weg. Die in den Alterssiedlungen der Genossenschaft wegen Corona eingeführten Schutzkonzepte konnten aufgehoben werden.

Nachdem in den vorherigen zwei Jahren die Generalversammlungen abgesagt und auf dem schriftlichen Weg durchgeführt werden mussten, konnte letztes Jahr die Versammlung wieder physisch stattfinden. Am 21. Juni 2022 waren 62 Personen, davon 53 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, im Alterszentrum Park anwesend, um über die statuarisch vorgegebenen Themen zu befinden. Es hat uns gefreut, dass so viele Personen anwesend waren und damit ihr Interesse am Wohlergehen der Genossenschaft bekundet haben. Das Protokoll der letzten Generalversammlung finden Sie am Anfang dieses Berichtes (Ziffer 2) oder via: www.alterssiedlung-frauenfeld.ch.

Im Berichtsjahr konnte wieder gefeiert werden. Seit Mitte Februar durften wir ohne Einschränkung der Teilnehmerzahl Feste abhalten und gemeinsam diverse Anlässe geniessen.

Der Vorstand freute sich, wieder bei den Anlässen in den Alterssiedlungen dabei zu sein und den Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern pflegen zu können, was in den vergangenen zwei Jahren nicht möglich war und sehr bedauert wurde.

Der Vorstand traf sich zu fünf Sitzungen, um die anstehenden Geschäfte der Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld zu regeln. Daneben fanden verschiedene Ausschusssitzungen und Sitzungen im kleineren Rahmen mit einzelnen Vorstandsmitgliedern und mit den Hauswartungen statt.



Im November lud der Vorstand zu Informationsveranstaltungen in den Alterssiedlungen Reutenen und Kesselstrasse ein, an denen eine grosse Anzahl Interessierter teilnahm. Eingangs referierte der Mediensprecher der Kantonspolizei Thurgau, Daniel Meile, zum Thema «Sicherheit im Alter». Auf eindrückliche, kurzweilig vorgetragene Art und Weise, machte er auf die im Alter lauenden Gefahren aufmerksam (Enkeltrickbetrug, Diebstahl, etc.).

Im Anschluss an den Vortrag folgten Informationen des Vorstandes zu aktuellen Themen, u.a. gab es Tipps und Empfehlungen zum sparsamen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und zu möglichen Energiesparmassnahmen in den Mietwohnungen. Abschliessend wurden Fragen und Anliegen der Mieterinnen und Mieter entgegengenommen und beantwortet. Mit grosser Erleichterung wurde vom Entscheid des Vorstandes Kenntnis genommen, trotz allgemein steigender Energiekosten, vorerst auf eine Anpassung der Nebenkosten zu verzichten.

Am 01. Oktober 2022 präsentierte sich die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld am Internationalen Tag der älteren Menschen (ITAM) mit einem Stand in der Konvikthalle in Frauenfeld. Die gezeigte Powerpoint Präsentation fand bei den Besucherinnen und Besuchern der Ausstellung grossen Anklang. Vorstandsmitglieder gaben Auskunft und beantworteten Fragen.

Eine Neuerung ergab sich bei der Dividendenzahlung. Wie allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern im Dezember 2021 schriftlich mitgeteilt



worden war, erfolgte die Auszahlung der Dividende 2022 erstmals direkt auf das Bankkonto. Damit entfiel und entfällt auch in Zukunft die umständliche Einlösung der Coupons bei Banken.

Der Vorstand ist alle vier Jahre zu wählen. So auch in diesem Jahr. Auf die Generalversammlung 2023 haben drei Vorstandsmitglieder ihren Rücktritt erklärt. Die beiden Kontaktpersonen, Heidi Hartmann und Anita Schnellmann sowie der Finanzchef, Hugo Menzi treten aus dem Vorstand aus. Margrit Walt, die als Aktuarin im Vorstand mitwirkt, wird zukünftig als Kontaktperson für alle drei Siedlungen zuständig sein. Als neuen Finanzchef können wir der Generalversammlung Urs Thossy zur Wahl vorschlagen.

Den folgenden Berichten meiner Vorstandskolleginnen und -kollegen ist zu entnehmen, welche Aufgaben in den einzelnen Bereichen angefallen sind.

Es bleibt mir, mich zu bedanken. Danken möchte ich allen, die sich in vielfältiger Art und Weise um unsere Mieterinnen und Mieter kümmern und ihnen ermöglichen, die persönliche Unabhängigkeit und Selbständigkeit zu bewahren. Speziell erwähnt seien an dieser Stelle der Verein Spitex Region Frauenfeld und der Mahlzeitendienst des Gemeinnützigen Frauenvereins Frauenfeld. Mein Dank gilt ferner auch weiteren Institutionen und Privaten sowie vielen hilfreichen Geistern, Mitmieterinnen und Mitmietern und Nachbarn. Ein grosser Dank gebührt den Hauswartungen, namentlich Esther Scheidegger (Siedlung Kesselstrasse), Markus Schüepp und Cornelia Stolz (Siedlung Reutenen) sowie Irene Schuppli (Siedlung Wellhauserweg), für ihr enormes Engagement, ihre Empathie gegenüber Mieterinnen und Mietern und ihre grosse Hilfsbereitschaft. Schliesslich geht ein besonderer Dank an meine Vorstandskolleginnen und -kollegen für ihr grosses Engagement und die stets gute Zusammenarbeit.

Hansjörg Stettler





Vermietungen

2022 ist geprägt von etlichen Wohnungswechseln, vielen Anfragen und Neuansmeldungen. Das bestätigt den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für Seniorinnen und Senioren auf dem Platz Frauenfeld. Neu sind die Vermietungsrichtlinien auf unserer Webseite abrufbar und verweisen auf unsere Zielgruppe. Die meisten Wechsel sind reibungs- und übergangslos verlaufen und die sauberen und aufgefrischten Wohnungen wurden durch die neue Mieterschaft freudig bezogen. Vor allem im Reutenen 2 verzeichnen wir einen regen Wechsel, welcher auf Todesfälle oder Übertritte in betreute Wohnformen, selten auf Wegzug zurückzuführen ist. Die Neuankünfte haben sich durchwegs rasch eingelebt und fühlen sich rundum wohl in ihrem neuen Daheim. Ende 2022 eingegangene Kündigungen werden durch die Neubesetzung 2023 sichtbar. 2022 schauen wir auf folgende Veränderungen zurück:

Siedlung Reutenen 1	4 (Vorjahr 5)
Siedlung Reutenen 2	7 (Vorjahr 1)
Siedlung Kesselstrasse 9	3 (Vorjahr 3)
Siedlung Wellhauserweg 4	1 (Vorjahr 1)

Zu beobachten ist, dass der Bedarf an Parkplätzen, sowohl Aussen- als auch Tiefgaragenplätzen, vermehrt nachlässt. Unsere Mieterschaft ist offensichtlich mit dem ÖV unterwegs und darf auf Unterstützung aus dem Umfeld zurückgreifen.

Bei den Wechseln, besonders bei Todesfällen, stellt sich häufig die Frage nach der Kündigungsfrist. Diese ist mit drei Monaten gesetzlich geregelt und in den Verträgen festgehalten. Wann immer möglich, lösen wir die Verträge früher ab. Dies lässt sich allerdings nur dann umsetzen, wenn Interessierte rasch aus ihrem aktuellen Vertrag zurücktreten können. Bei Wechseln ist weiter zu bedenken, dass die Wohnungen sauber abgegeben werden müssen und einer Auffrischung bedürfen. Was wiederum Zeit beansprucht.

Mir bereitet das Vermietungswesen nach wie vor grosse Freude. Ich schätze den Austausch mit den Interessierten gleichermassen wie mit unserer Mieterschaft. Dafür danke ich allen herzlich. Und so freue ich mich, auch künftig mit der Vermietung von Genossenschaftswohnungen Seniorinnen und Senioren zu einem neuen Daheim zu verhelfen. Melden Sie sich bitte rechtzeitig an, weil Vorsehen besser ist als Nachsehen.

Regula Brunner



Bau und Unterhalt

Nach dem Abschluss der grösseren energetischen Sanierung an der Kesselstrasse war das Jahr 2022 bei Bautätigkeiten etwas ruhiger. Und doch gab es bei gesamthaft 135 Wohnungen in den drei Siedlungen einige Arbeiten zu koordinieren. Die Ausgaben für Sanierungen und Unterhalt beliefen sich 2022 auf über CHF 310'000.

An der Kesselstrasse gab es zwei kleinere Wohnungssanierungen und Ende Jahr wurde der bereits seit längerem beobachtete Wasseraustritt im Keller grösser, so dass dann Anfang 2023 in zwei Wohnungen die Schächte zur Leitungssanierung geöffnet werden mussten. Als vorbeugende Massnahme zur Verhinderung von weiteren Wassereindringungen im Treppenhaus / Lift wurde im Herbst im obersten Laubengang eine Glastrennwand montiert.

Im Reutenen wurden zwei Altbau- und eine Neubauwohnung sanft saniert. Weiter sind im Betonhochhaus zwei Einzimmer-Wohnungen zu einer attraktiveren Zweizimmer-Wohnung zusammengelegt worden. Tragisch empfand ich die umfassende Renovation einer erst 5-jährigen Neubauwohnung für CHF 23'000, welche grösstenteils durch Unsorgfältigkeiten und Regelmässigkeiten der Mieterschaft verursacht wurden.

Am Wellhauserweg ist eine Wohnung sanft saniert worden. Zudem musste in einer Küche ein Wasserschaden infolge defektem Lavaboventil behoben werden.

Für das Jahr 2023 sind wieder etwas grössere Bautätigkeiten zu erwarten. So wird im Frühsommer die alte Hauswartwohnung von Esther Scheidegger an der Kesselstrasse infolge Pensionierung komplett renoviert. Hier müssen auch Asbestsanierungen durchgeführt werden. Zudem wurden bereits mehrere Wohnungen gekündigt, welche sanft saniert werden müssen. Im Reutenen ist die Nachrüstung mit je einer PV-Anlage auf dem Alt- und Neubaudach geplant, welche Ende 2023 oder Anfang 2024 realisiert werden soll. Am Wellhauserweg wird die düstere Keller- und Parkplatzbeleuchtung durch neue hellere LED-Leuchten ersetzt und auch dort sind bereits zwei Wohnungswechsel bekannt.

Ich danke allen Mieterinnen und Mietern für das Verständnis von Lärmbelästigungen bei den Bauarbeiten und für die Kooperation und Mithilfe. Auch bei unseren Hauswartinnen und Hauswarten möchte ich mich für die Mithilfe und Koordinationen ganz herzlich bedanken.

Martin Jenni



Kontaktperson Siedlungen Reutenen 1 und Reutenen 2

In diesem Jahr zeigten sich die Auswirkungen von Corona von einer ganz neuen Seite. Trotz Aufatmen, dass man nun wieder Freiheiten genießen durfte, konnten Bedenken und Ängste nicht einfach zur Seite gelegt werden. Langsam und stetig wurden wieder Anlässe in den Siedlungen organisiert und durchgeführt, was bestimmt hilfreich war für das Gemeinschaftswohl und den Weg zurück zur Normalität ebnete.

Die in den Siedlungen aufgetretenen Herausforderungen konnten allesamt zur Zufriedenheit der Mieterschaft und der Genossenschaft gelöst werden. Das Miteinander und Füreinander ist spürbar. Die Hauswartung unter Cornelia Stolz und Markus Schüepf leistet in vielerlei Hinsicht hervorragende Arbeit, sei es «im Schuss halten» der Siedlungen, wie auch bei Schwierigkeiten unter der Mieterschaft. Ihnen gebührt ein besonderer Dank von mir für die stets tolle Zusammenarbeit.

Meine Zeit im Vorstand geht zu Ende und ich darf auf viele Jahre zurückschauen, die mich gefordert aber auch gefördert haben. So manches Fest, Gespräch und der eine oder andere gelöste Konflikt wird mir in guter Erinnerung bleiben. Ich wünsche der Mieterschaft von Herzen eine gute Zeit und bedanke mich bei ihr, wie auch beim Vorstand für das wohlwollende miteinander unterwegs zu sein.

Anita Schnellmann



Kontaktperson Siedlungen Kesselstrasse und Wellhauserweg

Nach den zwei herausfordernden Jahren mit der Pandemie konnten glücklicherweise im Frühjahr 2022 die Schutzkonzepte in den Siedlungen wieder aufgehoben werden.

Die Mieterinnen und Mieter konnten wieder mehr unternehmen, Besuche machen oder Besuche empfangen. Die Hauswartinnen wurden von den Hygiene-Massnahmen entlastet und durften wieder Anlässe für die Mieterschaft organisieren und durchführen, was beiden sichtlich mehr Freude bereitete, beispielsweise die Advents- oder Weihnachtsfeiern. Viele Mieterinnen und Mieter schätzen diese Angebote sehr, um die Gemeinschaft zu pflegen, andere sind lieber für sich oder in ihrem Freundeskreis – beides ist möglich in unseren Siedlungen.

In der Siedlung Kesselstrasse galt es, erste Gespräche mit der Hauswartin zu ihrer bevorstehenden Pensionierung im Jahr 2023 zu führen. Esther Scheidegger hat die Hauswartstelle am 1. Oktober 1985 angetreten. In diesen vielen Jahren hat sie ihre Siedlung stets «im Schuss gehalten» und sich immer bemüht, eine gute Atmosphäre zu schaffen, damit die nachbarschaftlichen Kontakte möglichst konfliktfrei blieben.

Sorgen bereiteten der Mieterschaft die stark steigenden Energiepreise. Glücklicherweise konnte der Vorstand dank der gesunden Finanzen und der energietechnischen Sanierung vor Kurzem vorläufig von einer Erhöhung der Nebenkosten absehen.

In der Siedlung Wellhauserweg mit nur acht Wohnungen mussten leider zwei langjährige Mieterinnen krankheits- und unfallbedingt ihre Wohnungen verlassen und in eine Institution wechseln. Auch in dieser Siedlung versucht die Hauswartin, Irene Schuppli, mögliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und mit Gesprächen die Situation zu klären. Obwohl es im Wellhauserweg keinen Gemeinschaftsraum gibt, organisierte sie in der Adventszeit für die Mieterinnen und den Mieter einen gemütlichen Treff bei der vielgenutzten Sitzgruppe im Eingangsbereich – am wärmenden Feuer, mit Decken und Wärmekissen.

Beiden Hauswartinnen möchte ich herzlich danken für die gute Zusammenarbeit mit mir als Kontaktperson und für das grosse Engagement zugunsten der Mieterschaft, welches sie auch im letzten Jahr über ihr Pflichtenheft hinaus geleistet haben – weiterhin gutes Gelingen.

Heidi Hartmann



Finanzen

Das Geschäftsjahr 2022 ist für die Genossenschaft Alterssiedlung gut verlaufen. Dank praktischer Vollvermietung liegen die Mieteinnahmen mit CHF 1'240'000 leicht über dem Vorjahr.

Obwohl die Kapitalzinsen angezogen haben, verzeichnen wir dank langfristiger Hypotheken noch keine negativen Auswirkungen auf unsere Kapitalzinsaufwendungen.

Aufwendungen für Versicherungen, Hauswartung und allgemeine Verwaltung weichen nur unwesentlich von den Vorjahreswerten ab.

Für die im Vorjahr vorgenommene energetische Sanierung erhielten wir Förderbeiträge von CHF 157'000. Zusammen mit Spenden resultierten damit ausserordentliche Erträge von insgesamt CHF 170'000.

Die ordentlichen Abschreibungen sowie die Zuweisung an den Erneuerungsfond betragen wiederum CHF 444'000. Dank den ausserordentlichen Erträgen konnte eine Sonderabschreibung von CHF 200'000 auf die Liegenschaft Reutenen 2 vorgenommen werden.

Per Saldo resultiert ein Gewinn von CHF 24'901, was wiederum die gemäss Statuten und Vorgabe der Aufsichtsbehörde höchstmögliche Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 1,5 % ermöglicht.

Das gute finanzielle Ergebnis ermöglichte die Rückzahlung von Hypothekarschulden von insgesamt CHF 440'000.

Obwohl sich das Genossenschaftskapital als Folge von Rückzahlungen nochmals um CHF 110'000 reduziert hat, ist die Finanzlage unverändert gut. Die Genossenschaft kann ihre finanziellen Verpflichtungen sowie den Werterhalt der Liegenschaften bei stabilen Mieten jederzeit erfüllen.

Hugo Menzi

Die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld auf einen Blick

Gegründet wurde die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld 1963. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral und erstrebt keinen Gewinn. Sie bezweckt, in gemeinnütziger Weise älteren Einwohnerinnen und Einwohnern von Frauenfeld preiswerte Kleinwohnungen zu verschaffen. Sie ist steuerbefreit.

Anzahl Wohnungen	Kesselstrasse	Reutenen 1	Reutenen 2	Wellhauserweg
1 Zimmer	24	20	–	–
2 Zimmer	19	18	–	–
2 1/2 Zimmer	–	–	42	8
3 1/2 Zimmer	–	–	4	–
4 Zimmer	1	–	–	–
Total	44	38	46	8

	2022	2021
Bilanzsumme CHF	15'815'000	16'128'000
Umlaufvermögen	240'000	191'000
Anlagevermögen	15'575'000	15'937'000
Fremdkapital	12'713'000	12'921'000
Eigenkapital	3'102'000	3'207'000
Gebäuderversicherungswert	26'966'000	26'966'000
Mieteinnahmen	1'239'000	1'233'000
Unterhalt	469'000	522'000
Abschreibungen und Rückstellungen	644'000	444'000
Gewinn	25'000	22'000
Ausschüttung an Genossenschafter	19'539	21'170
Anzahl Genossenschafter	347	371
Eintritte	5	6
Austritte	29	14

4. Jahresrechnung 2022 und Revisionsbericht

Bilanz

Aktiven	2022		2021	
	CHF	%	CHF	%
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	227'200.09	1.4	179'945.45	1.1
Aktive Rechnungsabgrenzungen	13'244.45	0.1	10'910.15	0.1
Total Umlaufvermögen	240'444.54	1.5	190'855.60	1.2
Anlagevermögen				
Liegenschaft Reutenen 1	1'472'000.00		1'487'000.00	
Liegenschaft Reutenen 2	10'860'000.00		11'173'000.00	
Liegenschaft Kesselstrasse	2'329'000.00		2'353'000.00	
Liegenschaft Wellhauserweg	914'000.00		924'000.00	
Immobilie Sachanlagen	<u>15'575'000.00</u>	98.5	<u>15'937'000.00</u>	100.8
Total Anlagevermögen	15'575'000.00	98.5	15'937'000.00	100.8
Total Aktiven	15'815'444.54	100.0	16'127'855.60	102.0

Bilanz

Passiven	2022		2021	
	CHF	%	CHF	%
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	108'983.45		315'541.90	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108'983.45	0.7	315'541.90	2.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschäftern	15'434.78		14'078.23	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	15'434.78	0.1	14'078.23	0.1
Passive Rechnungsabgr. kurzfr. Rückstellungen	345'340.00	2.2	201'485.00	1.3
Total kurzfristiges Fremdkapital	469'758.23	3.0	531'105.13	3.4
Langfristiges Fremdkapital				
Bankverbindlichkeiten	10'900'000.00		11'340'000.00	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10'900'000.00	68.9	11'340'000.00	71.7
Erneuerungsfonds	1'310'000.00	8.3	1'028'000.00	6.5
Solidaritätsfonds	33'904.00		22'000.00	
Total Rückstellungen	1'343'904.00		1'050'000.00	
Total langfristiges Fremdkapital	12'243'904.00	77.4	12'390'000.00	78.3
Total Fremdkapital	12'713'662.23	80.4	12'921'105.13	81.7
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	1'302'600.00	8.2	1'411'300.00	8.9
Gesetzliche Gewinnreserve	161'000.00	2.3	159'000.00	2.3
Freie Reserve	1'412'471.55	9.5	1'412'471.55	9.5
Gewinnvortrag	200'809.42		201'388.72	
Jahresergebnis	24'901.34		22'590.20	
Bilanzgewinn	225'710.76	1.4	223'978.92	1.4
Total Eigenkapital	3'101'782.31	19.6	3'206'750.47	20.3
Total Passiven	15'815'444.54	100.0	16'127'855.60	102.0

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	2022		2021	
	CHF	%	CHF	%
Mietzinserträge	1'239'442.00		1'233'505.50	
Nebenkostenbeiträge	253'547.00		269'204.00	
Betrieblicher Ertrag	1'492'989.00	100.0	1'502'709.50	100.0
Personalaufwand	-141'274.70		-141'902.15	
Unterhalt, Renovationen	-468'722.70		-522'588.95	
Sachversicherungen	-20'107.55		-17'912.75	
Strom, Wasser, Heizung, Gebühren Stafag	-159'449.70		-160'266.70	
Verwaltungsaufwand	-40'902.61		-41'180.20	
Übriger betrieblicher Aufwand	-830'457.26	-55.6	-883'850.75	-58.8
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	662'531.74	44.4	618'858.75	41.2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-362'000.00	-24.2	-162'000.00	-10.8
Einlagen Erneuerungsfonds	-282'000.00	-18.9	-282'000.00	-18.9
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	18'531.74	1.2	174'858.75	11.6
Finanzaufwand	-152'263.10	-10.2	-152'733.35	-10.2
Finanzertrag	-		-	
Betriebliches Ergebnis	-133'731.36	-9.0	22'125.40	1.5
Spenden, Beiträge, periodenfremde Erträge	170'632.70	11.4	7'464.80	0.5
Einlage Solidaritätsfonds	-12'000.00	0.7	-7'000.00	0.7
Jahresergebnis	24'901.34	1.7	22'590.20	1.5

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.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Genossenschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

	2022	2021
	CHF	CHF

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Firma, Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Genossenschaft Alterssiedlung, 8500 Frauenfeld

Gesamtbetrag netto Auflösung stiller Reserven

keine

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Bilanzwert Liegenschaften	15'575'000	15'937'000
Grundpfandrechte total CHF 17 Mio., beansprucht	10'900'000	11'340'000

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

keine

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

keine

Immobilien Sachanlagen

Die ordentlichen Abschreibungen betragen 1 % des Restwertes. 2022 wurde auf dem Neubau Reutenen 2 eine zusätzliche Sonderabschreibung von Fr.200'000 verbucht.

Bankverbindlichkeiten

Festhypothek, 1,5 %, fällig 30.6.2026	8'900'000	9'140'000
Fester Vorschuss, kurzfristig	2'000'000	2'200'000
	<u>10'900'000</u>	<u>11'340'000</u>

Erneuerungsfonds

Eine durch den Vorstand veranlasste Überprüfung des Erneuerungsbedarfs hat ergeben, dass in den nächsten 10 bis 15 Jahren beträchtliche Aufwendungen für die Werterhaltung erforderlich sind. In Anlehnung an eine Vorschrift der Stadt Zürich für gemeinnützige Wohnbauträger werden deshalb jährlich 1 % des Gebäude-Versicherungswertes dem Erneuerungsfonds zugewiesen. Im Gegenzug werden künftig werterhaltende Erneuerungen, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen, dem Erneuerungsfonds belastet.

Details Erneuerungsfonds

	Kesselstrasse	Reutenen 1	Reutenen 2	Wellhauserweg	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Stand 01.01.2022	67'000	393'000	520'000	48'000	1'028'000
Einlagen 2022	73'000	67'000	130'000	12'000	282'000
Bezug 2022	–	–	–	–	–
Stand 31.12.2022	140'000	460'000	650'000	60'000	1'310'000

Solidaritätsfonds

Der Vorstand hat die Schaffung eines Solidaritätsfonds beschlossen. Damit sollen Bewohnerinnen und Bewohner in nicht selbst verschuldeten Notlagen unterstützt werden und das soziale und kulturelle Leben innerhalb der Siedlungen gefördert werden. Im Berichtsjahr wurden Spenden von CHF 12'000 eingelegt und CHF 96 bezogen. Der Bestand beträgt neu CHF 33'904.

Periodenfremde Erträge / Spenden

Es wurden Förderbeiträge über CHF 157'110 ausbezahlt für die im Vorjahr vorgenommene energetische Sanierung Kesselstrasse. Die Spenden betragen CHF 13'422.70.

5. Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2022	2021
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	200'809.42	201'388.72
Jahresergebnis	24'901.34	22'590.20
Bilanzgewinn	225'710.76	223'978.92
Dividende 1,5 (1,5) % Brutto	19'539.00	21'169.50
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	2'000.00	2'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	204'171.76	200'809.42



fecker treuhand

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft Alterssiedlung, Frauenfeld

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Alterssiedlung für das am 31. Dezember 2022 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.

Fecker Treuhand & Revision GmbH
Felben-Wellhausen, 11. April 2023


Alois Fecker
zugelassener Revisionsexperte

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Reinertrages

Fecker Treuhand & Revision GmbH

Buchhaltung | Steuerberatung | Wirtschaftsprüfung | Unternehmensberatung

Bahnhofstrasse 11 | 8552 Felben-Wellhausen | Telefon +41 52 710 16 79 | Telefax +41 52 710 16 78 | UID-Nr.: CHE-248.329.741
info@feckertreuhand.ch | www.feckertreuhand.ch | Mitglied TREUHAND|SUISSE

Werben Sie neue Genosschafterinnen und Genosschafter für die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld

Unsere Genossenschaft besteht seit dem Jahr 1963. Seit der Gründung hat sie 136 Wohnungen erstellt, und vermietet diese an Seniorinnen und Senioren zu günstigen Konditionen. Zuwendungen an die Genossenschaft sind steuerlich abzugsfähig. Die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld ist steuerbefreit.

Damit wir die Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld in den nächsten Jahren erfolgreich betreiben können, benötigen wir neues Genossenschaftskapital.

Werben Sie in Ihrem persönlichen Umfeld neue Mitglieder für unsere Genossenschaft. Der Mindestkapitalbetrag nach Statuten beträgt CHF 500.

Auf der nebenstehenden Seite finden Sie eine entsprechende Beitrittserklärung mit Zeichnungsschein. Selbstverständlich können Sie uns die Namen der interessierten Personen auch schriftlich melden. Weitere Informationen inklusive Zeichnungsschein, finden Sie auf unserer Webseite

www.alterssiedlung-frauenfeld.ch

Wir freuen uns auf viele neue Genosschafterinnen und Genosschafter.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe.

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld
Der Vorstand

Beitrittserklärung und Zeichnungsschein

Der/Die Unterzeichnende erklärt hiermit den Beitritt zur
«Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld».

Er/Sie verpflichtet sich zur Zeichnung eines Anteilscheinkapitals von

CHF

Betrag CHF 500 oder ein Mehrfaches davon

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Adresse	PLZ, Ort
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ort, Datum	Unterschrift

Weitere Schritte:

1. Nach Erhalt Ihrer Beitrittserklärung werden wir im Vorstand Ihre Aufnahme als Genossenschafterin oder Genossenschafter beschliessen.
2. Nach dem Aufnahmebeschluss werden wir Ihnen einen Einzahlungsschein zukommen lassen.
3. Nachdem Ihre Zahlung bei uns eingegangen ist, erhalten Sie von uns den/ die Anteilschein/e zusammen mit den Statuten zugestellt.

Wir freuen uns über Ihren Beitritt zur Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld. Sie treten einer Einrichtung bei, welche in Frauenfeld seit 60 Jahren zeitgemässen und günstigen Wohnraum für ältere Menschen zur Verfügung stellt.

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld
Der Vorstand

Bitte senden Sie die vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Beitrittserklärung an:

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld,
c/o Hansjörg Stettler, Wielsteinstrasse 34, 8500 Frauenfeld

Vorstand im Berichtsjahr

Präsident: Hansjörg Stettler

Bauwesen/Vizepräsident: Martin Jenni

Vermietung: Regula Brunner

Kontaktperson Reuteneu 1 und 2: Anita Schnellmann

Kontaktperson Kesselstrasse und Wellhauserweg: Heidi Hartmann

Finanzen: Hugo Menzi

Aktuarin: Margrit Walt

Vom Stadtrat delegiert: Urban Kaiser

Korrespondenzadresse

Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld

c/o Hansjörg Stettler

Wielsteinstrasse 34

8500 Frauenfeld

E-Mail: info@alterssiedlung-frauenfeld.ch

Webseite

www.alterssiedlung-frauenfeld.ch