



Genossenschaft **Wohnen im Alter** in Wilen

# Einladung

zur 18. Generalversammlung

**Montag, 28. April 2025, 18.00 Uhr**  
**Kirchen- und Gemeindezentrum Wilen**

Jahresbericht 2024  
Jahresrechnung 2024  
Budget 2025  
Ersatzwahl

## Inhalt

<b>Einladung mit Traktanden</b> .....	3	<b>Wahlen</b>	
		- Ersatzwahl Vorstandsmitglied .....	10
<b>Jahresbericht 2024</b> .....	4	<b>Statistik</b>	
		- Entwicklung Anteilscheinkapital .....	11
<b>Jahresrechnung 2024</b>		- Übersicht Mietobjekte .....	11
- Gewinnverwendung .....	5	<b>Adressen</b>	
- Anträge .....	5	- Mitglieder Vorstand .....	12
- Erfolgsrechnung .....	6	- Revisionsstelle .....	12
- Bilanz .....	7		
- Bericht Revisionsstelle .....	8		
<b>Budget 2025</b>			
- Vergleich Rechnung/Budget .....	9		
- Antrag .....	10		

## Einladung zur 18. Generalversammlung

**Montag, 28. April 2025, 18.00 Uhr**  
**Kirchen- und Gemeindezentrum Wilen**

**Geschätzte Genossenschaftsmitglieder**  
**Die diesjährige Generalversammlung findet im gewohnten Rahmen statt. Den Versammlungsbeginn haben wir wiederum auf 18 Uhr festgelegt, damit nach dem statutarischen Teil genügend Zeit für den kulinarisch geselligen Teil bleibt. Der Vorstand heisst Sie herzlich zu diesem Anlass willkommen und freut sich auf eine grosse Beteiligung.**

Im Anschluss an die Generalversammlung (zirka 18.45 Uhr) sind Sie herzlich zu einem kleinen Nachtessen eingeladen.

Die Anmeldung zur Generalversammlung ist bis spätestens Montag, 21. April 2025, der Genossenschaft Wohnen im Alter in Wilen zuzustellen. Sie können diese auch per Mail an das Vorstandsmitglied Claudia Strässle (c.straessle@straessle-immo.ch) senden oder in den Briefkasten der Gemeindeverwaltung Wilen werfen.

### Traktandierete Geschäfte

1. Begrüssung
2. Wahl Stimmzählende
3. Jahresrechnung 2024
  - Gewinnverwendung
  - Verzinsung Anteilscheinkapital
  - Entlastung des Vorstands
4. Budget 2025
5. Wahlen
  - Ersatzwahl Vorstandsmitglied
6. Verschiedenes

Jedes Genossenschaftsmitglied hat unabhängig von der Anzahl Anteilscheine eine Stimme. Eine Vertretung ist gemäss den Statuten zulässig, wobei ein Genossenschaftsmitglied maximal eine weitere Vertretung wahrnehmen kann.

Wir freuen uns, Sie zahlreich an der Generalversammlung begrüssen zu dürfen.

### Formalitäten

Die detaillierten Berichte zu den einzelnen Anträgen des Vorstandes sowie weitere interessante Informationen können Sie dieser Broschüre entnehmen. Der Vorstand empfiehlt Ihnen allen Anträgen zuzustimmen.

Wilen, 10. März 2025

Genossenschaft Wohnen im Alter Wilen  
 Vorstand



## Jahresbericht 2024

**Im Jahr 2024 hat der Vorstand wichtige Weichen für die Zukunft der Genossenschaft gestellt: Am bisherigen Konzept für Alterswohnungen wird festgehalten und das Vorprojekt mit Kostenschätzung für die Aufstockung ist erarbeitet. Die Finanzierung wird eine Herkulesaufgabe.**

Der Vorstand hat sich im abgelaufenen Jahr im Rahmen der Erarbeitung eines Vorprojekts für die Gebäudeaufstockung mit der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft befasst. Daneben widmete er sich dem operativen Alltagsgeschäft, den Finanzen und dem Werterhalt der Liegenschaft.

### Finanzen

Die Genossenschaft ist finanziell sehr gesund. Diese gute Finanzsituation konnte mit einem erfreulichen Jahresabschluss 2024 weiter gefestigt werden. Mit Blick auf das geplante Erweiterungsprojekt sind jährlich solide Rechnungsergebnisse eine wichtige Basis. Die Eigenkapitalbasis konnte nach Mittelabflüssen in den vergangenen Jahren auf dem Niveau von knapp 800'000 Franken behalten werden.

### Vermietung

Die sechs Alterswohnungen waren auch 2024 voll vermietet. Auf eine Anpassung der Mieten an den Referenzzinssatz wurde bisher verzichtet. Aktuell sind 30 Personen auf der Warteliste mit steigender Tendenz, davon 15 mit Wohnsitz in Wilen. Mit dem aktuellen Angebot kann die

Nachfrage nach einer Alterswohnung in Wilen nicht gedeckt werden.

### Strategische Ausrichtung

Im Zuge der Erstellung des Raumkonzepts für das Erweiterungsprojekt hat der Vorstand auch ein Integriertes Wohnen gemäss dem Konzept der Thurvita AG geprüft. Dies hätte bedeutet, dass die Bewohnenden mindestens in einem Teil der Alterswohnungen auch bei Pflegebedürftigkeit bleiben und stationäre Pflegeleistungen durch das Thurvita-Pflege team beanspruchen und kassenpflichtig abrechnen könnten. Aufgrund einer umfassenden Chancen-Risiko-Beurteilung hat der Vorstand entschieden, am Konzept mit Alterswohnungen festzuhalten. Das Pflegeplatzangebot wird von der Thurvita ausreichend abgedeckt, die betrieblichen Auflagen des Kantons und der Investitionsaufwand wären erheblich und das betriebswirtschaftliche Risiko aufgrund der wenigen Plätze gross. In den Alterswohnungen besteht bereits ein grosses Spitex-Angebot und ein Umzug in eine Pflegezimmer ist möglich. Das erarbeitete Vorprojekt basiert auf dieser Strategieentscheid.

### Dank

Der Vorstand dankt allen, die direkt oder indirekt einen Beitrag zur Förderung des Genossenschaftsgedankens leisten. Die Zustimmung zu den Anträgen des Vorstands ist gleichermassen Ehre und Verpflichtung, den eingeschlagenen Weg weiterzugehen. Danke für Ihre Unterstützung.

## Jahresrechnung 2024

**Die Erfolgsrechnung 2024 schliesst mit einem Gewinn von knapp 12'000 Franken ab, rund 4'000 Franken besser als budgetiert. Der Vorstand beantragt, das Genossenschaftskapital wie in den Vorjahren mit einem Prozent zu verzinsen. Der verbleibende Betrag ist dem Gewinnvortrag zuzuweisen.**

Bei einem Aufwand von total Fr. 209'752.78 und einem Ertrag von Fr. 223'583.20 ergibt sich für das Rechnungsjahr 2024 ein Gewinn von Fr. 13'830.42.

### Aufwand- und Ertragspositionen

Das Budget 2024 konnte wiederum bei allen Aufwandpositionen eingehalten werden. Der Zinsaufwand reduzierte sich leicht aufgrund der kurzfristigen Erneuerung der Festzinsvereinbarung bis 31.7.2027. So kann dannzumal eine Neu beurteilung vorgenommen werden in Bezug auf Höhe und Laufzeit für die gesamte Darlehenssumme. Die jährlichen Abschreibungen von Fr. 95'000.— konnten wie budgetiert getätigt werden. Der Mietertrag lag im Rahmen des Budgets. Zwei Parkplätze und zwei Kellerabteile konnten leider immer noch nicht vermietet werden, was zu einem Ertragsausfall führt. Eine attraktive Saron-Festgeldanlage brachte einen erfreulichen Zinsertrag.

### Gebäudeunterhalt

Die Unterhaltsmassnahmen sind schwer planbar: In der Rechnung werden gegenüber dem budgetierten Rahmenkredit zwar Minderkosten ausgewiesen. Die Sanierung

der Abwasserhebeanlage und der Ersatz der Pumpensteuerung von total rund 17'000 Franken wurden jedoch dem Unterhalts- und Erneuerungsfonds belastet.

### Fondseinlagen

Das erfreuliche Jahresergebnis ermöglichte auch die budgetierten Fondseinlagen. Der Erneuerungsfonds weist per Ende 2024 nach der Einlage von Fr. 30'000.— total Fr. 336'710.85 aus. Auch der Fonds für Neubauprojekte wurde geäuft mit Fr. 20'000.— und hat neu einen Stand von Fr. 105'618.55. Die Planungskosten 2024 für das Erweiterungsprojekt von rund Fr. 29'000.— wurden, wie beschlossen, dem Fonds belastet.

### Gewinnverwendung

Der Vorstand beantragt folgende Verbuchung des Gewinns:

– Gewinnvortrag Vorjahr	Fr. 5'079.06
– zuzüglich Gewinn 2024	Fr. 13'830.42
<b>Total zur Verfügung GV</b>	<b>Fr. 18'909.48</b>
– Zuweisung an gesetzliche Reserve	Fr. 700.00
– Verzinsung Genossenschaftskapital 1%	Fr. 7'970.00
<b>Gewinnvortrag 2025</b>	<b>Fr. 10'239.48</b>

### Anträge

1. Die Jahresrechnung 2024 mit einem Gewinn von Fr. 13'830.42 wird genehmigt.
2. Der Gewinnverwendung mit einer Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 1 Prozent wird zugestimmt.
3. Dem Vorstand wird für das Rechnungsjahr 2024 Entlastung erteilt

## Erfolgsrechnung 1.1.2024–31.12.2024

Langwiesenstrasse 38, 9535 Wilen bei Wil

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben
<b>3</b>	<b>AUFWAND</b>		
6470	Hypothekarzinsen	30'733.35	
6400	Verw'aufwand, Abgaben, Gebühren	8'256.00	
6430	Versicherungen	2'168.58	
6471	Unterhalt Liegenschaft	21'223.60	
6480	RST Erneuerungsfonds	30'000.00	
6481	RST Fonds für Neubauprojekte	20'000.00	
6490	Sonstiger Aufwand	2'205.25	
6460	Bankspesen	166.00	
6466	Abschreibungen	95'000.00	
	<b>Total AUFWAND</b>	<b>209'752.78</b>	
<b>4</b>	<b>ERTRAG</b>		
6000	Mietzinse		220'188.00
6085	Mietzinsausfall Leerwohnungen		-4'140.00
3640	Zinsertrag		7'535.20
	<b>Total ERTRAG</b>		<b>223'583.20</b>
	<b>Gewinn</b>	<b>13'830.42</b>	
	<b>Total Soll/Haben</b>	<b>223'583.20</b>	<b>223'583.20</b>

## Bilanz per 31.12.2024

Langwiesenstrasse 38, 9535 Wilen bei Wil

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben
<b>1</b>	<b>AKTIVEN</b>		
1000	Kasse	54.60	
1023	RB Wil Kontokorrent 78608.34	10'944.86	
1025	Genossenschaftsanteil RB Wil	500.00	
1027	Kontokorrent Liegenschaften 7369211.34	275'587.83	
1028	Saron Sparkonto	656'038.75	
1029	Sparkonto Mieterkautionen 2163793.71	22'917.18	
1030	Verrechnungssteuer Bankkonten	3'251.65	
1055	Immobilien	3'969'534.23	
1059	Wertberichtigung Immobilien	-1'330'000.00	
1068	Debitoren	426.31	
1090	Aktive Rechnungsabgrenzung	7'391.72	
	<b>Total AKTIVEN</b>	<b>3'616'647.13</b>	
<b>2</b>	<b>PASSIVEN</b>		
2000	Mietersammelkonto		7'500.47
2040	Akto.-Zhlg. Heizung		14'580.00
2090	Passive Rechnungsabgrenzung		2'810.60
2230	Hypothekendarlehen		2'300'000.00
2240	Mieterkautionen		22'917.18
2251	Fonds Neubauprojekt		105'618.55
2253	Rückstellungen Unterhalt- u. Erneuerungsf.		336'710.85
2190	Erfolgsvortrag Vorjahr		5'679.06
2270	Genossenschaftskapital		797'000.00
2275	Reserve		10'000.00
	<b>Total PASSIVEN</b>		<b>3'602'816.71</b>
	<b>Gewinn</b>		<b>13'830.42</b>
	<b>Total Soll/Haben</b>	<b>3'616'647.13</b>	<b>3'616'647.13</b>

## Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

**Die Revisionsstelle advanto wirtschaftsprüfung ag züberwangen (bisher a wp ag züberwangen) erstattet der Generalversammlung der Genossenschaft Wohnen im Alter in Wilen über ihre Prüfung der Jahresrechnung 2024 der Genossenschaft vorschriftsgemäss Bericht.**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Wohnen im Alter Wilen für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 so-

wie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Einheit 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Züberwangen, 5. Februar 2025

**advanto wirtschaftsprüfung ag**

**Christian Böhi**  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

**Cédric Walter**  
Zugelassener Revisionsexperte

## Budget 2025

**Das Budget der Erfolgsrechnung 2025 rechnet mit einem Gewinn von rund 3'700 Franken. Der Gesamtaufwand steigt gegenüber der Jahresrechnung 2024 wegen dem budgetierten Rahmenkredit für Unterhaltsmassnahmen. Die Finanzlage erlaubt wiederum Fondseinlagen im bisherigen Ausmass.**

Das Budget 2025 weist bei einem Aufwand von Fr. 219'870.– und einem Ertrag von Fr. 223'588.– einen Gewinn von Fr. 3'718.– aus. Der Aufwand für Hypothekarzinsen, Versicherungen, Verwaltungsaufwand, Gebühren, Abgaben und sonstiger Aufwand sind konstant. Beim Liegenschaftenerhalt wird der jährliche Rahmenkredit von Fr. 30'000.– budgetiert.

**Budget 2025** 1.1.2025–31.12.2025

**Langwiesenstrasse 38, 9535 Wilen bei Wil**

Konto	Bezeichnung	2023 effektiv	2024 effektiv	2025 Budget
<b>3</b>	<b>AUFWAND</b>			
6470	Hypothekarzinsen	31'650.00	30'733.35	31'000.00
6400	Verw'aufwand, Abgaben, Gebühren	8'715.20	8'256.00	9'000.00
6430	Versicherungen	2'059.67	2'168.58	2'200.00
6471	Unterhalt Liegenschaft	17'410.65	21'223.60	30'000.00
6480	RST Erneuerungsfonds	30'000.00	30'000.00	30'000.00
6481	RST Fonds für Neubauprojekte	20'000.00	20'000.00	20'000.00
6490	Sonstiger Aufwand	2'461.35	2'205.25	2'500.00
6460	Bankspesen	168.75	166.00	170.00
6466	Abschreibungen	95'000.00	95'000.00	95'000.00
	<b>Total AUFWAND</b>	<b>207'465.62</b>	<b>209'752.78</b>	<b>219'870.00</b>
<b>4</b>	<b>ERTRAG</b>			
6000	Mietzinse	-220'188.00	-220'188.00	-220'188.00
6085	Mietzinsausfall Leerwohnungen	2'530.00	4'140.00	4'200.00
3640	Zinsertrag	-1'773.89	-7'535.20	-7'600.00
	<b>Total ERTRAG</b>	<b>-219'431.89</b>	<b>-223'583.20</b>	<b>-223'588.00</b>
	<b>Gewinn</b>	<b>11'966.27</b>	<b>13'830.42</b>	<b>3'718.00</b>
	<b>Total Soll/Haben</b>	<b>207'465.62</b>	<b>209'752.78</b>	<b>219'870.00</b>

### Rückstellungen

Im Bereich der Fondseinlagen sind auch 2025 wieder Einlagen in der Höhe der Vorjahre budgetiert: Fr. 30'000.– in den Erneuerungsfonds und Fr. 20'000.– in den Fonds für Neubauprojekte.

### Planungskredit

Mit dem 2023 bewilligten Planungskredit von Fr. 40'000.– hat der Vorstand 2024 und 2025 zusammen mit dem Planerteam ein Vorprojekt mit Kostenschätzung erarbeitet. Von diesem Kredit sind bisher rund Fr. 30'000.– verwendet. Der Vorstand prüft aktuell verschiedene Finanzierungsoptionen, was sich jedoch als herausfordernd gestaltet. Für einen Projektierungskredit wird der Vorstand einen separaten Bericht und Antrag unterbreiten.

### Erträge

Die Mieterträge basieren im Budget 2025 immer noch auf dem tiefen Referenzzinssatz von 1.25% (aktuell 1.5%). Vorbehalten bleibt somit eine Mietzinsanpassung durch den Vorstand. Das Budget rechnet wiederum mit einer vollen Vermietung der Alterswohnungen. Aktuell sind zwei Garagenplätze und zwei Kellerräume immer noch nicht vermietet. Die Mieterträge bleiben somit konstant. Die attraktive Festgeldanlage bringt Zinserträge von rund Fr. 7'600.–.

### Antrag

Das Budget 2025 mit einem Gewinn von Fr. 3'718.– wird genehmigt.

## Wahlen

### Vorstand

Anton Spycher hat per Ende 2024 seinen Rücktritt aus der Kirchenvorsteherschaft der Evangelischen Kirchgemeinde erklärt. Damit scheidet er auch als deren Vertreter aus dem Vorstand aus. Als Nachfolger stellt sich Stephan Heim, Freudenbergstrasse 28, 9535 Wilen, zur Wahl.

Die weiteren Vostandsmitglieder Marco Gehrig, Michael Gieseck, Martin Giger, und Claudia Strässle sowie der Präsident Armin Blöchlinger wurden 2023 für die Amtsdauer 2023 bis 2027 gewählt.

### Antrag

Stephan Heim, Wilen, wird als Mitglied des Vorstands für den Rest der Amtsdauer 2023 bis 2027 gewählt.

### Revisionsstelle

Die Generalversammlung hat 2024 auf Antrag des Vorstandes die advanto wirtschaftsprüfung ag züberwangen als Revisionsstelle für die Jahre 2024 und 2025 gewählt. Die Wahl der Revisionsstelle findet somit erst 2026 wieder statt.

## Statistik

### Entwicklung Anteilscheinkapital

Mitglieder*	1.1.2023		1.1.2024		31.12.2024	
	Anzahl	Kapital in 1'000.–	Anzahl	Kapital in 1'000.–	Anzahl	Kapital in 1'000.–
Privatpersonen	94	186	94	186	94	186
Unternehmen	28	129	28	129	28	129
Spitex-Förderverein Thurvita	1	51	1	51	1	51
Politische Gemeinde Wilen	1	150	1	150	1	150
Kath. Kirchgemeinde Wil	1	251	1	251	1	251
Evang. Kirchgemeinde Wil	1	30	1	30	1	30
<b>Total</b>	<b>126</b>	<b>797</b>	<b>126</b>	<b>797</b>	<b>126</b>	<b>797</b>

\*Genossenschafter mit mehr als 30 Anteilscheinen werden separat aufgeführt.

### Übersicht Mietobjekte Langwiesenstrasse 38 in Wilen

Lage	Objekt	Anzahl	Grösse	Mieter
Erdgeschoss	Pflegewohnung	1	573 m <sup>2</sup>	Thurvita AG
Obergeschoss	Alterswohnungen	6	2½ Zimmer	Diverse
Untergeschoss	Kellerräume	Diverse	164 m <sup>2</sup>	Thurvita AG
Untergeschoss	Kellerräume (bisher Lagerraum für Pellets)	2	je 12 m <sup>2</sup>	Diverse
Untergeschoss	Autoeinstellplätze	6		Thurvita AG (3) Diverse (3)
Umgebung	Aussenparkplätze	3		Thurvita AG

---

## Adressen

### Mitglieder Vorstand

**Armin Blöchlinger, Präsident**

Steigstrasse 35  
9535 Wilen  
Telefon 079 882 71 80  
armin.bloechlinger@bl-au.ch

**Martin Giger, Vizepräsident, Aktuar**

Langwiesenstrasse 38  
9535 Wilen  
Telefon 071 923 50 07  
martin.giger@thurweb.ch

**Claudia Strässle, Kassierin**

Schwendetalstrasse 100  
9057 Wasserauen  
Telefon 052 378 14 02  
c.straessle@straessle-immo.ch

**Michael Gieseck, Mitglied**

Hubstrasse 1  
9535 Wilen  
(Vertretung Gemeinde Wilen)  
Telefon 079 405 39 19  
michael.gieseck@wilen.ch

**Marco Gehrig, Mitglied**

Neugrubenstrasse 5  
9500 Wil  
(Vertretung Kath. Pfarr- und  
Kirchgemeinde Wil)  
Telefon 071 912 40 70  
marco.gehrig@ost.ch

**Stephan Heim, Mitglied**

Freudenbergstrasse 28  
9535 Wilen  
(Vertretung Evang. Kirchgemeinde Wil)  
Telefon 079 623 18 17  
stephan.heim@ref-wil.ch

### Revisionsstelle

**advanto treuhand und wirtschafts-  
prüfung ag züberwangen**

Ebnifeld 2  
9523 Züberwangen  
Telefon 071 354 84 44  
info@advanto.ch



Genossenschaft **Wohnen im Alter** in Wilen

---

Langwiesenstrasse 38  
9535 Wilen