



Genossenschaft betreutes Wohnen Appenzell

20. Geschäftsbericht 2022



20. Ordentliche Generalversammlung

Sehr geehrte Genossenschafterinnen
Sehr geehrte Genossenschafter

Wir freuen uns, Sie zur diesjährigen Generalversammlung einladen zu dürfen. Sie findet statt am **Montag, 12. Juni 2023, 18.00 Uhr im Restaurant Alpstein, Appenzell.**


Die Jahresrechnung mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sowie der Bericht der Revisionsstelle liegen ab 1. Juni 2023 bei der Verwaltung, der altrimo ag, Weissbadstrasse 1, 9050 Appenzell, den Genossenschafter/innen zur Einsicht auf.

Die Stimmrechtsausweise werden zusammen mit dieser Einladung versandt. Bringen Sie den Stimmrechtsausweis unbedingt zur Generalversammlung mit, da er gleichzeitig als Zutrittskarte gilt und Sie sonst kein Stimmrecht ausüben können.

Sollten Sie nicht persönlich an der Generalversammlung teilnehmen, bitten wir Sie, die Vollmacht auf dem Stimmrechtsausweis zu unterzeichnen und einem/einer Vertreter/in zu übergeben, den/die Sie namentlich einsetzen möchten. Bitte beachten Sie, dass gemäss Art. 16 der geltenden Statuten der Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell kein/e Genossenschafter/in mehr als eine/n Genossenschafter/in vertreten kann.

Im Übrigen weisen wir Sie darauf hin, dass aus rechtlichen Gründen ausschliesslich eingetragene Genossenschafter/innen Zutritt zur Generalversammlung haben.

Appenzell, 28. April 2023

Verwaltungsrat
Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell

Thomas Mainberger, Präsident

Traktanden

1. Begrüssung / Eröffnung
2. Erläuterungen zum Geschäftsbericht und zur Jahresrechnung 2022
3. Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung über die Jahresrechnung 2022
Antrag des Verwaltungsrates:
Genehmigung der Jahresrechnung 2022
5. Entlastung des Verwaltungsrates für die Geschäftstätigkeit 2022
Antrag des Verwaltungsrates:
Entlastung für die Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses 2022
Antrag des Verwaltungsrates:
Verzinsung des Genossenschaftskapitals mit 1%,
dies entspricht CHF 80'430.00
Einlage in den Reservefonds CHF 4'900.00
Vortrag auf Rechnung 2023 CHF 46'363.25
7. Wahlen
 - a) Verwaltungsratspräsident
Keine Wahl an der diesjährigen Generalversammlung
 - b) Übrige Mitglieder Verwaltungsrat
Herr Noah Neff hat seinen Rücktritt eingereicht.
Kein Wahljahr für die verbleibenden Mitglieder
Antrag des Verwaltungsrates:
Wahl von Frau Andrea Neff als neues Mitglied des Verwaltungsrates.

c) Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Wiederwahl der Revisoren Treuhand AG, Sargans, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2023.

8. Anpassung der Statuten

Die GBWA ist seit Herbst 2021 Mitglied im Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Die damit verbundene Prüfung der Statuten beim Bundesamt bedingt geringfügige Anpassungen. Den Statutenentwurf finden Sie am Ende des Geschäftsberichtes (Seite 23-34).

9. Mitteilungen / allgemeine Umfrage

Im Anschluss an die Generalversammlung sind Sie zum Nachtessen eingeladen.



Mitglieder des Verwaltungsrates

Präsident

Thomas Mainberger-Rechsteiner, Zidler 19, 9057 Weissbad 2025

Amtsdauer bis GV

Vize-Präsident

Dr. Markus Moser-Geiger, Mendlegatter 11, 9050 Appenzell Meistersrüte 2024

Kassier / Finanzen

Daniel Brülisauer-Assalve, lic. oec., Mooshaldenstr. 19, 9050 Appenzell 2024

Weitere Mitglieder

Bruno Sutter, Mendlegatter 12, 9050 Appenzell Meistersrüte 2024

Linda Premerlani-de Korte, MHSc, Unterer Schöttler 17, 9050 Appenzell 2024

Noah Neff, B.A. HSG, untere Blumenrainstrasse 12a, 9050 Appenzell 2024

Aktuariat / Sekretariat

Doris Koch-Gollino, Treuhänderin mit eidg. FA, Mettlenweg 16, 9050 Appenzell

Kontakt:

Post Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell
Eggerstandenstrasse 2a, 9050 Appenzell

Telefon 071 788 06 06

Fax 071 788 06 00

E-Mail betreuung@wohnen-impark.ch
verwaltung@wohnen-impark.ch

Homepage www.wohnen-impark.ch

Geschäftsbericht für das Jahr 2022

des Verwaltungsrates zuhanden der Generalversammlung 2023

Sehr geehrte Damen und Herren

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2022 zu unterbreiten.

Herausforderungen als Chancen

Das betreute Wohnen Appenzell ist eine wichtige Institution für das Wohnen im Alter in Appenzell. Wir haben einen guten Namen und das Angebot ist gefragt. Aber nur mit der jeweiligen Neubesetzung der leer gewordenen Wohnung ist es nicht getan. Verwaltungsrat, Betreuungsteam und Verwaltung sehen sich auf verschiedenen Ebenen mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert. Wir lassen uns dabei vom Gedanken leiten, dass diese Herausforderungen immer auch Chancen bieten. Gerne möchte ich auf einige dieser Herausforderungen/Chancen eingehen.

Restaurant Alpstein

Leider hat sich der erhoffte Aufschwung nicht eingestellt. Es ist Jenny Indermaur nicht mehr gelungen, an den guten Start in den Jahren 2018 und 2019 anzuknüpfen. Sie hat ihren Pachtvertrag per Ende März 2023 gekündigt. Wir danken Jenny für ihr Engagement und wünschen ihr und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern alles Gute für die Zukunft.

Jenny Indermaurs Entscheid kam nicht ganz überraschend. Die ungenügenden Besucherfrequenzen waren dem Verwaltungsrat bekannt. Er hat die Situation einer Analyse unterzogen und sich auch die Grundsatzfrage gestellt, ob überhaupt am bisherigen Konzept festgehalten werden kann, oder ob etwas grundlegend zu ändern sei.

Eine abschliessende Beurteilung kann bis zum Zeitpunkt der Drucklegung des Geschäftsberichtes nicht abgegeben werden. Einige Aussagen lassen sich aber doch machen:

- Branchenkenner äussern die Meinung, dass das Restaurant eine Existenz bieten kann.

- Die Führung des Restaurants im Anstellungsverhältnis ist für den Verwaltungsrat keine Option.
- Tagestouristen und Feriengäste sind aufgrund der weniger attraktiven Lage des Restaurants abseits des Zentrums eher schwer zu erreichende Anspruchsgruppen. Wer Erfolg haben will, ist auf treue Gäste angewiesen.
- Für unsere Gemeinschaft im betreuten Wohnen ist das Restaurant ein wichtiger Treffpunkt, welcher unbedingt erhalten bleiben soll.

Aufgrund der Analyse hat der Verwaltungsrat entschieden, das Restaurant umgehend wieder auszuschreiben. Ein neues Konzept wäre dann anzustreben, wenn es nicht gelingt, eine neue Pächterin/einen neuen Pächter zu finden. Aktuell ist der Verwaltungsrat mit Interessierten im Gespräch und es besteht die berechtigte Hoffnung, dass das Restaurant noch dieses Jahr wieder öffnen wird.

Anpassung der Statuten

Die GBWA ist seit Herbst 2021 Mitglied im Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Sie hat damit die Möglichkeit, über die Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau (EGW) langfristige Hypotheken zu wesentlich günstigeren Konditionen abschliessen zu können. Voraussetzung für die Mitgliedschaft war/ist eine Prüfung unserer Statuten beim Bundesamt für Wohnungsbau. Geringfügige Anpassungen sind notwendig und werden der diesjährigen Versammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Anforderungen an Alterswohnbauten

Entsprechen unsere Infrastrukturen in allen Teilen den Anforderungen an Alterswohnbauten? Diese Frage hat sich der Verwaltungsrat wiederholt gestellt, denn unsere Mieter/innen entscheiden sich für unser Angebot, weil sie älter werden und/oder auch zunehmend mit körperlichen Handicaps umgehen müssen. Die GBWA hat deshalb die Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen beauftragt, eine Stellungnahme zur hindernisfreien Gestaltung zu erarbeiten. Der Schlussbericht vom Juli 2022 zeigt, dass wir die hohen Anforderungen insgesamt sehr gut erfüllen. Verbesserungspotential ortet er in

den Bereichen «Hauseingangstüren» und «Treppenanlagen». Der Verwaltungsrat hat in der Folge erste Abklärungen/Offerten/Erstellungen in Auftrag gegeben. Insbesondere die angestrebte Automatisierung der Türen dürfte einen erheblichen (finanziellen) Aufwand nach sich ziehen.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat tagte im Berichtsjahr an fünf Sitzungen. Neben den ordentlichen Geschäften und den bereits erwähnten Schwerpunkten rund um das Restaurant, die Anpassung der Statuten und den Bericht Procap wurden weitere wichtige Themen behandelt. Einen grossen Stellenwert hatte dabei die Planung des Tages der offenen Türe vom 13. Mai 2023. Damit verbunden war und ist die Hoffnung, neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter gewinnen zu können. Auch wenn sich der Rückzug von Genossenschaftskapital von aktuell jährlich mehreren hunderttausend Franken gut mit neuem Fremdkapital auffangen lässt, möchten wir eine neue Generation von Genossenschafterinnen und Genossenschaftefern aufbauen.

Ein seit längerem verfolgtes Anliegen hat einen grossen Schritt genommen: Die Stiftung Priesterheim Appenzell hat zu einer Neuberechnung des Baurechtszinses und damit einer Annäherung an die heutige Zinssituation grundsätzlich ja gesagt. Neu soll der Baurechtszins dem jeweiligen Zinsfuss für eine erstrangige, fünfjährige Festhypothek auf Wohnliegenschaften abzüglich eines halben Prozents entsprechen.

Bericht der Betriebskommission 2022

Die Betriebskommission hat sich im Berichtsjahr sechs Mal zu einer ordentlichen Sitzung getroffen und sich schwerpunktmässig mit folgenden Themen beschäftigt:

- **Spielnachmittage:** Das Team WiP hat die Zusammenarbeit mit der Pro Senectute gesucht und bietet regelmässige Spielnachmittage im Restaurant Alpstein an, welche auf reges Interesse stossen.
- **Notfalltelefon:** Es besteht die Möglichkeit über eine (Tages-)Taste der Basisstation dem Team zu signalisieren, dass alles in Ordnung ist. Diese neue Möglichkeit wurde von einigen Mieter/innen des WiP getestet und

kann auf Wunsch als Ersatz für den täglichen Anwesenheitskontrollanruf genutzt werden.

- **Notfallblatt:** Das Notfallblatt, welches letztes Jahr eingeführt wurde, hat sich bewährt. Es wurde ergänzt mit Angaben zur weiterführenden Wohnmöglichkeiten, falls das WiP in Zukunft als Wohnform nicht mehr geeignet wäre. Die Auseinandersetzung mit dem Thema ist sowohl für das Team als auch für die Mieter/innen wertvoll und nimmt Druck in Bezug auf die Zukunft weg.
- **Newsletter:** Seit dem Geschäftsjahr erhalten die Mieter/innen regelmässig einen Newsletter. Die Betriebskommission und das Team WiP erhoffen sich, dass dadurch mehr Transparenz entsteht in Bezug auf Anliegen der Mieterschaft.
- **Begehung mit ProCap:** Dieser gemeinnützige Verein setzt sich schweizweit für Menschen mit besonderen Bedürfnissen ein. Es geht dabei vor allem um Barrierefreiheit und Inklusion. Dieser Stiftungszweck passt perfekt für unsere Überbauung. Auf Einladung der Betriebskommission haben Bruno Motzer und Cecilia Souza Poza zusammen mit einem Mitarbeiter des Vereins einen Rundgang durch die Überbauung gemacht. Die Überbauung wurde damals gemäss den gültigen Vorschriften gebaut. ProCap hat Anpassungen vorgeschlagen, welche dem Verwaltungsrat weitergereicht wurden.
- **Fassadenreinigung:** Vor allem bei den hellen Häusern fällt eine Verunreinigung der Fassaden auf. Probesthalber wurde ein Haus gereinigt. Der Verwaltungsrat entscheidet über das weitere Vorgehen.
- **Anlässe:** Nicht alle Anlässe konnten wie geplant durchgeführt werden. Das Team WiP hat in Zusammenarbeit mit der Betriebskommission alles Erdenkliche unternommen, um trotzdem ein ansprechendes Programm anbieten zu können:
 - **Ausflüge:** Die Ausflüge werden weniger rege besucht als früher. Cecilia und das Team passen die Dauer der Ausflüge an oder planen spontan kleinere Ausflüge, welche zum Teil sogar mit Privatautos bestritten werden können. So ging eine Gruppe zum Beispiel ins Restaurant Lehmen zum Mittagessen.

- **Grillfest:** Das traditionelle Grillfest konnte am 25. August 2022 bei schönem Wetter durchgeführt werden. Nebst feinen Grilladen und Salaten wurden die Anwesenden mit einer Dessertauswahl verwöhnt.
- **Glühweinabend:** Der Glühweinabend fand im Restaurant Alpstein statt. Mitglieder des Verwaltungsrates umrahmten das gemütliche Beisammensein mit Instrumentalmusik, wobei das eine oder andere Weihnachtslied mitgesungen werden konnte.
- **Mittagstisch:** Der Mittagstisch konnte erfreulicherweise wieder regelmässig durchgeführt werden. Die Zentrumsleitung lud jeweils interessante Gäste ein, welche zu ihrem Thema referieren konnten, z.B. Andrea Herger über soziale Teilhabe im Alter, Susanne Schneider als neue Leiterin des Tageszentrums Gontenbad u.a.
- **Betreuungsteam WiP:** Das Team hat verschiedene Personalausfälle problemlos ausgleichen können. Dies ist nur möglich, weil sich die Teammitglieder mit viel Herzblut für die Arbeit im WiP einsetzen und sich gegenseitig schätzen. Ein herzliches Dankeschön an alle Teammitglieder für den unermüdlichen Einsatz und ihre besondere Flexibilität. Allen voran gilt ein besonderer Dank der Teamleitung Cecilia Sousa Poza für die Weiterentwicklung des Teams, der Angebote und ihre unentwegt positive Ausstrahlung. Ihre Unkompliziertheit ist auch bei einer Anfrage der Spitex zum Ausdruck gekommen. Wegen Personalengpässen hat Cecilia einige Spitex-Aufträge für «unsere» Mieter/innen übernommen. Dieser Einsatz wurde von allen Seiten sehr geschätzt.

Marie-Theres Koster hat ihr Arbeitsverhältnis auf Ende Oktober gekündigt, weil sie sich anders orientieren möchte. Wir danken Marie-Theres für ihren Einsatz und wünschen ihr für ihre Zukunft alles Gute.

Luzia Zürcher konnte im Dezember ihr 5-jähriges Jubiläum feiern. Dafür hat sie von der Stiftung «Unterstützungsleistungen in den Bereichen Krankenpflege und Betreuung in Appenzell Innerrhoden» einen CHF 500.00 Gutschein erhalten. Dank an Luzia für ihre Flexibilität und Zuverlässigkeit.

Neu gehören auch Konrad Saller und Ana Sousa zum Team unter der Führung von Cecilia.

Mieterinnen und Mieter: Die Wohnungen der Genossenschaft konnten meistens lückenlos vermietet werden. Im Betriebsjahr sind folgende Mutationen zu vermerken:

- 6 Mieterinnen/Mieter sind ausgezogen oder verstorben: Herr Josef Schiegg, Frau Ida Keller, Frau Heidi Schmid, Frau Bea Breitenmoser, Frau Berta Zürcher, Frau Emilia Gmünder.

Finanzielles

Die Jahresrechnung 2022 der Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell schliesst bei einem Gesamtertrag von CHF 1'124'017.20 und einem Aufwand von CHF 1'027'533.19 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 96'484.01 ab. Die Bilanzsumme beträgt per 31.12.2022 CHF 19'110'143.10.

Der Ertrag – bestehend aus Mieterträgen und Erträgen für erbrachte Dienstleistungen – liegt rund CHF 15'000.00 über dem Vorjahr. Der direkte Aufwand - bestehend aus Liegenschaftsaufwand und Aufwand für Dienstleistungen - liegt rund CHF 19'000.00 unter dem Vorjahresniveau.

Der Personalaufwand beträgt im Berichtsjahr CHF 198'985.45 und liegt rund CHF 4'000.00 unter dem Vorjahr. Der übrige betriebliche Aufwand ist gegenüber 2021 um CHF 14'000.00 gestiegen und liegt bei CHF 84'135.94. Diese Zunahme ist hauptsächlich auf Mehrausgaben für die Durchführung der Generalversammlung (2021 wurde die GV auf dem Zirkularweg durchgeführt), Abokosten der Smartlife Care AG (Notrufuhren) und höhere Ausgaben für Werbemassnahmen und Inserate zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen liegt mit CHF 623'227.48 rund CHF 25'000.00 über dem Ergebnis 2021.

Die Abschreibungen auf Liegenschaften, Mobiliar, Betriebseinrichtungen und immateriellen Anlagen betragen im Berichtsjahr CHF 369'100.00. Die Überbauung „Wohnen im Park“ steht per 31.12.2022 mit CHF 18'850'000.00 in den Büchern.

Das Genossenschaftskapital hat im Berichtsjahr um CHF 499'000.00 abgenommen und liegt per Ende 2022 bei CHF 8'043'000.00. Dieses wird von 416 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern (Vorjahr 419) gehalten.

Das Eigenkapital der Genossenschaft ist im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um CHF 446'035.99 auf CHF 8'524'253.25 gesunken.

Dank

Ein ganz grosser Dank gilt zuallererst allen unseren Angestellten. Sie haben wiederum hervorragende Arbeit geleistet. Ein kompetentes, gut funktionierendes und harmonisierendes Team ist für unsere Genossenschaft von unschätzbarem Wert und trägt massgeblich zur positiven Stimmung im betreuten Wohnen bei!

Ein herzliches Dankeschön gilt den Mitgliedern der Betriebskommission sowie der Liegenschaftsverwaltung für die im Jahre 2022 äusserst zuverlässige und kompetent geleistete Arbeit.

Der Präsident dankt seinen Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat für ihren Einsatz, für ihre grosse Unterstützung und die immer gute und lösungsorientierte Zusammenarbeit.

Ihnen, sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Wir versichern Ihnen, dass wir uns auch weiterhin mit allen Kräften dafür einsetzen werden, unser «Wohnen im Park» erfolgreich weiterzuführen!

Appenzell, 27. April 2023

Für den Verwaltungsrat der
Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell

Thomas Mainberger, VR-Präsident



Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	2022	2021
Betrieblicher Ertrag		
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		
Liegenschaftsertrag	974'284.80	973'485.50
Dienstleistungsertrag	149'732.40	136'369.80
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	1'124'017.20	1'109'855.30
Total Betrieblicher Ertrag	1'124'017.20	1'109'855.30
Direkter Aufwand		
Liegenschaftsaufwand	-217'047.38	-218'376.61
Aufwand für Dienstleistungen	-620.95	-19'585.20
Total Direkter Aufwand	-217'668.33	-237'961.81
Bruttoergebnis I	906'348.87	871'893.49
Personalaufwand	-198'985.45	-203'271.05
Bruttoergebnis II	707'363.42	668'622.44
Übriger betrieblicher Aufwand		
Unterhalt, Reparaturen	0.00	0.00
Geschäftsversicherungen	-1'734.35	-1'060.55
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-73'675.23	-63'663.01
Werbeaufwand	-2'644.90	0.00
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-6'081.46	-5'115.27
Total Übriger betrieblicher Aufwand	-84'135.94	-69'838.83
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	623'227.48	598'783.61
Abschreibungen Sachanlagen	-368'800.00	-377'581.75
Abschreibungen Immaterielle Anlagen	-300.00	-400.00
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	254'127.48	220'801.86

Betriebsergebnis vor Finanzerfolg (EBIT)	254'127.48	220'801.86
Finanzaufwand	-144'891.24	-143'749.09
Finanzertrag	5.93	3.51
Betriebsergebnis vor Steuern	109'242.17	77'056.28
Ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	3'836.84	3'576.94
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	113'079.01	80'633.22
Direkte Steuern	-16'595.00	-11'778.50
Jahresgewinn (EAT)	96'484.01	68'854.72

Bilanz per 31. Dezember

(in Schweizer Franken)

Aktiven	31.12.2022	31.12.2021
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	140'075.85	136'959.06
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	3'250.80	8'751.20
Gegenüber Beteiligten und Organen	0.00	30.95
Übrige kurzfristige Forderungen		
Gegenüber Dritten	264.25	264.35
Gegenüber Beteiligten und Organen	69'995.90	70'704.38
Aktive Rechnungsabgrenzungen	252.30	0.00
Total Umlaufvermögen	213'839.10	216'709.94
Anlagevermögen		
Finanzanlagen		
Wertschriften	5'000.00	5'000.00
Sachanlagen		
Mobile Sachanlagen		
Maschinen und Apparate	1.00	1.00
Mobiliar und Einrichtungen	31'502.00	42'102.00
EDV Anlagen	9'400.00	15'600.00
Immobilien	18'850'000.00	19'202'000.00
Immaterielle Werte	401.00	701.00
Total Anlagevermögen	18'896'304.00	19'265'404.00
Total Aktiven	19'110'143.10	19'482'113.94

Passiven	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	88'914.65	83'513.05
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	5'533.25	7'491.45
Gegenüber Beteiligten und Organen	243'335.00	252'768.25
Passive Rechnungsabgrenzungen	44'408.95	30'778.95
Kurzfristige Rückstellungen	13'152.00	7'000.00
Total Kurzfristiges Fremdkapital	395'343.85	381'551.70
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten	100'000.00	100'000.00
Gegenüber Beteiligten und Organen		
Banken	9'450'000.00	9'350'000.00
Übrige Beteiligte	640'546.00	680'273.00
Total Langfristiges Fremdkapital	10'190'546.00	10'130'273.00
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	8'043'000.00	8'542'000.00
Fondskapital (zweckgebunden/steuerfrei)	274'460.00	275'270.00
Gesetzliche Kapitalreserven		
Übrige Kapitalreserven	32'600.00	32'600.00
Gesetzliche Gewinnreserven	42'500.00	39'000.00
Bilanzgewinn		
Vortrag vom Vorjahr	35'209.24	12'564.52
Jahresgewinn	96'484.01	68'854.72
	131'693.25	81'419.24
Total Eigenkapital	8'524'253.25	8'970'289.24
Total Passiven	19'110'143.10	19'482'113.94

Anhang zur Jahresrechnung per 31. Dezember 2022

(in Schweizer Franken)

1 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.

In der Jahresrechnung wurden die nachfolgenden Grundsätze angewendet:

1.1 Mobile Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten erfasst. Die Abschreibungen erfolgen nach der degressiven Methode. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

1.2 Immobille Sachanlagen

Die Immobilien Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder zu Herstellungskosten erfasst. Die Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

2 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Keine.

3 Weitere gesetzlich vorgeschriebene Angaben

3.1 Anzahl Mitarbeiter

Bandbreite der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Bis zehn Vollzeitstellen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x	x

3.2 Leasingverbindlichkeiten

Vertrag mit St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG,
9001 St. Gallen, vom September 2008

p.m.

p.m.

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

Buchwert Immobilien	18'850'000	19'202'000
Grundpfandgesicherte Kredite	12'925'000	12'925'000
davon beansprucht	9'450'000	9'350'000

3.4 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Auflösung Rückstellung Notfalltelefonie	1'352	1'686
Überschussbeteiligungen 2016-2020	0	0
Spenden, Legate etc.	2'485	652
Zuschuss aus Sicherheitsfonds	0	1'239
Unwesentlicher Posten	0	0
Total Ertrag	3'837	3'577
Total ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	3'837	3'577

3.5 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31. Dezember (in Schweizer Franken)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vortrag vom Vorjahr	35'209.24	12'564.52
Jahresgewinn	<u>96'484.01</u>	<u>68'854.72</u>
Zur Verfügung der Generalversammlung	<u>131'693.25</u>	<u>81'419.24</u>
Einlage in gesetzliche Reserven	-4'900.00	-3'500.00
Verzinsung Genossenschaftskapital mit 1.0% / 0.5%	<u>-80'430.00</u>	<u>-42'710.00</u>
Vortrag auf die neue Rechnung	<u>46'363.25</u>	<u>35'209.24</u>

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Generalversammlung der
Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell, Schwende-Rüte

Sargans, 01.05.2023

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der
Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell 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 Fehlausträge in der
Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich
Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene
Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind
Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und
weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer
Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen
müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht
dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen. Ferner bestätigen wir, dass das
Genossenschaftsverzeichnis korrekt geführt wird.

Revison Treuhand AG



Nicole Reifler
zugelassene Revisorin RAB

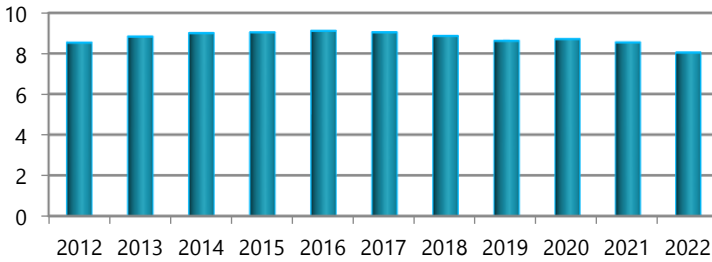
Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Reinertrags

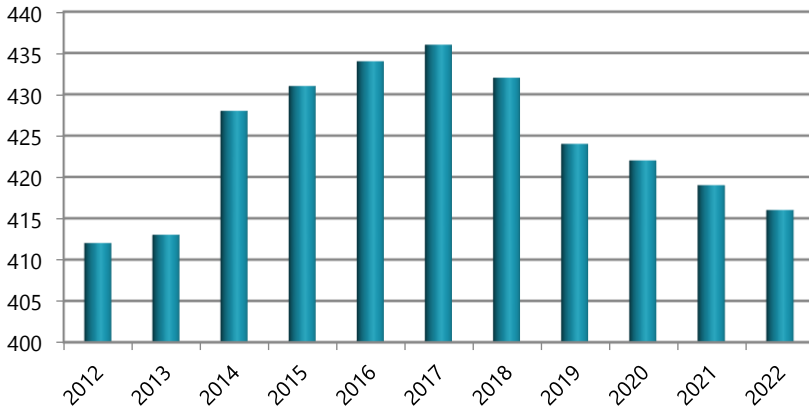
Statistiken

Genossenschaftskapital

Mio. CHF

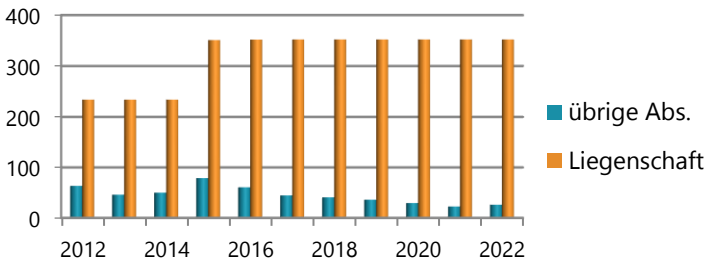


Anzahl Genossenschafter



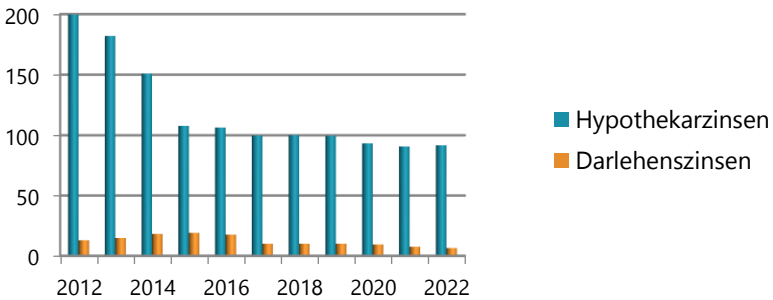
Abschreibungen

TCHF



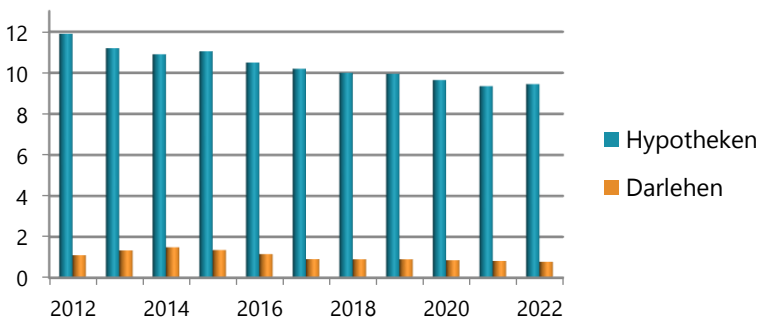
Hypothekar- / Darlehenszinsen

TCHF



Hypotheken / Darlehen

Mio. CHF





Statuten

der

Genossenschaft Betreutes Wohnen

Appenzell

vom 31. Oktober 2005/ 30. Mai 2012/ 12. Juni 2023

A.

Name, Sitz, Dauer und Zweck der Genossenschaft

Artikel 1 – Name, Sitz und Dauer

Unter dem Namen "**Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell**" besteht mit Sitz in Schwende-Rüte eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Die Dauer der Genossenschaft ist zeitlich nicht beschränkt.

Artikel 2 – Zweck

- ¹ Die Genossenschaft bezweckt die Realisierung und den Betrieb von Alterssiedlungen im Raum Appenzell. Sie kann den Bau einer Alterssiedlung in eigener Regie vornehmen oder derartige Projekte fördern oder unterstützen. Zudem achtet sich die Genossenschaft darauf, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und diesen dauerhaft zu erhalten.
- ² Die Genossenschaft kann alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sind, den Zweck der Gesellschaft zu fördern, oder die direkt oder indirekt damit im Zusammenhang stehen. Sie kann sich an anderen Unternehmen beteiligen, Liegenschaften und Wertschriften erwerben, verwalten und verkaufen.
- ³ Spenden und Vermächtnisse etc., welche der Genossenschaft von dritter Seite zufließen, sind ausschliesslich und unwiderruflich zur Schaffung von Wohnraum für wirtschaftlich schwache, teilweise betreuungsbedürftige Menschen zu verwenden. Nach der Realisierung des Projektes sind solche Mittel für die Unterstützung wirtschaftlich schwacher Personen einzusetzen. Der Einsatz dieser Mittel hat gemeinnützigen Charakter. Über diese Mittel ist getrennt Rechnung zu führen.
- ⁴ Der Zweck der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

B.

Mitgliedschaft

Artikel 3 – Erwerb

- ¹ Jede natürliche und juristische Person, die sich zu Zweck und Zielen der Genossenschaft bekennt und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt, kann sich um Aufnahme in die Genossenschaft bewerben.
- ² Zur Erlangung der Mitgliedschaft bedarf es der Zeichnung und Bezahlung eines Anteilscheines und einer vom Bewerber (die männliche Form gilt in gleicher Weise für die weibliche) persönlich unterzeichneten Erklärung, in welcher die Anerkennung der Statuten enthalten sein muss.
- ³ Über die Aufnahme entscheidet der Verwaltungsrat endgültig. Er kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern.
- ⁴ Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.

Artikel 4 – Austritt und Tod

- ¹ Der Austritt aus der Genossenschaft ist auf Ende eines jeden Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten möglich.
- ² Bei Todesfall eines Mitgliedes treten dessen Erben oder einzelne davon in dessen Mitgliedschaftsrechte und -pflichten ein, wenn sie innerhalb von sechs Monaten seit dem Erbgang dem Verwaltungsrat eine entsprechende schriftliche Mitteilung machen. Die Erbengemeinschaft hat für die Beteiligung an der Genossenschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.
- ³ Der Verwaltungsrat kann den Eintritt von Erben ohne Angabe von Gründen ablehnen.

Artikel 5 – Ausschluss

Aus wichtigen Gründen kann ein Genossenschafter ausgeschlossen werden. Über den Ausschluss entscheidet der Verwaltungsrat, gegen dessen Entscheidung innert Monatsfrist an die nächste Generalversammlung rekurriert werden kann. Der Entscheid der letzteren kann innert drei Monaten beim zuständigen Richter angefochten werden. Die diesbezüglichen Entscheide sind dem Genossenschafter durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen.

Artikel 6 – Abfindungsanspruch

- ¹ Der ausscheidende Genossenschafter oder seine Erben verlieren jeden Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen.
- ² Die einbezahlten Genossenschaftsanteile werden gemäss Art. 11 zurückbezahlt.

C.

Rechte und Pflichten der Genossenschafter

Artikel 7 – Anteilsschein

- ¹ Jedes Mitglied der Genossenschaft ist zur Übernahme mindestens eines Anteilsscheines von Fr. 1'000.00 verpflichtet, zahlbar innert 30 Tagen.
- ² Die Mitgliedschaft und der Anteil am Genossenschaftskapital können dem Genossenschafter in Form von auf den Namen lautenden Beweisurkunden bestätigt werden.
- ³ Es werden auch Anteilsscheine ohne Berechtigung auf Rückzahlung gemäss Art. 11 ausgestellt. Diese werden als Anteilsscheine ohne Rückzahlungsbezeichnung bezeichnet. Eine Übertragung gemäss Art. 8 bleibt indes möglich.

Artikel 8 – Übertragung

¹ Eine Übertragung der Mitgliedschaft oder einzelner Anteilscheine ist nur mit Zustimmung des Verwaltungsrates möglich. Dieser entscheidet endgültig.

² Die Genossenschaft hat das Vorkaufsrecht.

Artikel 9 – Darlehen

Die weiteren Mittel der Genossenschaft werden durch Darlehen der einzelnen Genossenschafter oder von schweizerischen Finanzinstituten und ähnlichen Institutionen beschafft. Die Höhe der Darlehen wird vom Verwaltungsrat bestimmt.

Artikel 10 – Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit oder Nachschusspflicht der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

Artikel 11 – Rückzahlungen

¹ Anteilscheine können unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf Ende jedes Geschäftsjahres zur Rückzahlung gekündigt werden, insbesondere bei Ausscheiden eines Genossenschafters.

² Der Verwaltungsrat entscheidet über den Wert der zurückzuzahlenden Anteilscheine. Die Berechnung des Wertes erfolgt aufgrund des bilanzmässigen Reinvermögens unter Ausschluss der Reserven gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalbetrag.

³ Der Verwaltungsrat ist befugt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erfordert.

D.

Organisation der Genossenschaft

Artikel 12 – Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Verwaltungsrat
- c) Die Revisionsstelle

Artikel 13 – Generalversammlung

Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung. Ihr stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten;
- b) Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrates, des Präsidenten und der Revisionsstelle;
- c) Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns;
- d) Beschlussfassung über die Verzinsung der Anteilscheine gemäss Art. 859 Abs. 3 OR bis maximal den Höchstzinssatz gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a Bundesgesetz über die Stempelabgabe, derzeit 6 Prozent;
- e) Entlastung des Verwaltungsrates;
- f) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind.

Artikel 14 – Einberufung

- ¹ Die Generalversammlung ist ordentlicherweise alle Jahre innerhalb sechs Monaten nach Rechnungsabschluss einzuberufen.
- ² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Verwaltungsrates oder auf Verlangen des zehnten Teiles der Genossenschafter, sofern die Genossenschaft aus 30 oder mehr Mitgliedern besteht, sonst auf Verlangen von mindestens 3 Genossenschaf tern.
- ³ Die Einladung erfolgt schriftlich, mindestens zehn Tage vor der Versammlung, unter Angabe der zu behandelnden Gegenstände **und der Art und des Ortes der Generalversammlung**. Sobald die Genossenschaft über 30 Mitglieder zählt, ist die Einberufung auch durch öffentliche Auskündigung zulässig.
- ⁴ Mindestens zehn Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind die Jahresrechnung und Bilanz mit dem Revisionsbericht zur Einsicht der Genossenschafter am Sitz der Genossenschaft aufzulegen.
- ⁵ Sofern die Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Genossenschafter während eines Jahrs nach der Generalversammlung verlangen, dass ihm der Geschäftsbericht in der von der Generalversammlung genehmigten Form sowie der Revisionsbericht zugestellt werden.

Artikel 15 – Stimmrecht

- ¹ Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- ² Bei Beschlüssen über die Entlastung des Verwaltungsrates haben die Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.
- ³ Dieses Verbot gilt nicht für die Mitglieder der Revisionsstelle.

Artikel 16 – Vertretung

Bei der Ausübung des Stimmrechts in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschafter mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Genossenschafter vertreten lassen. Kein Genossenschafter kann mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Artikel 17 – Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung

- ¹ Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist und nur in Bezug auf traktandierte Geschäfte.
- ² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen offen und, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende.
- ³ Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft sowie für die Abänderung der Statuten bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.
- ⁴ Sobald die Genossenschaft mehr als 300 Mitglieder zählt, können nach Beschluss des Verwaltungsrates die Befugnisse einer Generalversammlung ganz oder zum Teil durch schriftliche Stimmabgabe (Urabstimmung) der Genossenschafter ausgeübt werden.

Artikel 18 – Vorsitz

Den Vorsitz führt ein Mitglied des Verwaltungsrates.

Artikel 19 – Protokoll

Über die Verhandlungen wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Artikel 20 – Verwaltungsrat

- ¹ Der Verwaltungsrat, der sich ausser dem Präsidenten selber konstituiert, besteht aus mindestens fünf Mitgliedern.
- ² Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.
- ³ Für besondere Geschäfte kann der Verwaltungsrat Kommissionen bestellen, die sich auch aus Nicht-Genossenschaf tern zusammensetzen können.
- ⁴ Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben und die Vertretung an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Genossenschaf ter zu sein brauchen.

Artikel 21 – Zeichnungsberechtigung

Der Verwaltungsrat bezeichnet die zeichnungsbefugten Personen und bestimmt die Art der Zeichnung.

Artikel 22 – Aufgaben und Befugnisse

Der Verwaltungsrat hat die Geschäfte mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftliche Aufgabe mit besten Kräften zu fördern. Er hat insbesondere:

- a) die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen;

- b) die mit der Geschäftsführung und Vertretung Beauftragten im Hinblick auf die Beachtung der Gesetze, Statuten und Reglemente zu überwachen und sich über den Geschäftsgang regelmässig unterrichten zu lassen;
- c) die Protokolle, Geschäftsbücher und das Register der Genossenschafter regelmässig zu führen, die Jahresrechnung und Bilanz nach den gesetzlichen Vorschriften zu erstellen und der Revisionsstelle zu unterbreiten;
- d) alle anderen Geschäfte zu tätigen, die ihm durch Gesetz oder Statuten übertragen sind oder für die kein anderes Organ zuständig ist.

Artikel 23 – Revisionsstelle

- ¹ Die Genossenschaft hat ihre Geschäftsführung und Bilanz für jedes Geschäftsjahr durch eine Revisionsstelle prüfen zu lassen.
- ² Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für die Dauer eines Jahres gewählt und besteht aus einem oder mehreren Revisoren. Die Revisoren brauchen nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein. Als Revisionsstelle kann auch eine Revisions- oder Treuhandgesellschaft gewählt werden.
- ³ Die Aufgaben und Befugnisse der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Artikel 24 – Entschädigungen

- ¹ Den Mitgliedern der Organe und Kommissionen können ein Sitzungsgeld und Spesenersatz ausgerichtet werden.
- ² Mitglieder der Organe und Kommissionen sowie besonders Beauftragte können für spezielle Aufgaben separat nach Zeitaufwand entschädigt werden.
- ³ Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an Mitglieder der Organe und/oder der Genossenschaft sind ausgeschlossen. Davon

ausgenommen ist die Verzinsung der Anteilscheine gemäss Art. 13 lit. d dieser Statuten.

E.

Verschiedene Bestimmungen

Artikel 25 – Auflösung

Für die Auflösung der Genossenschaft oder die Fusion mit einer anderen Gesellschaft gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, muss einer Organisation mit dem Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus zugewendet werden.

Artikel 26 – Geschäftsjahr

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Jahresrechnung ist alljährlich auf den 31. Dezember zu erstellen.

Artikel 27 – Publikationen

¹ Publikationsorgane sind das Schweizerische Handelsamtsblatt und der Appenzeller Volksfreund.

² Die von der Genossenschaft ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen durch gewöhnlichen, erforderlichenfalls durch eingeschriebenen Brief an die Genossenschafter. Ab einer Genossenschafterzahl von mehr als 30 ist auch die Bekanntmachung durch Publikation im Appenzeller Volksfreund zulässig.

Artikel 28 – Gesetz

Soweit diese Statuten keine abweichenden Bestimmungen enthalten, gelten die gesetzlichen Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR).

Artikel 29 – Inkraftsetzung

- ¹ Vorstehende Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 9. Dezember 2002 genehmigt worden und in Kraft getreten.
- ² Die vorliegende Fassung entspricht der von der ordentlichen Generalversammlung vom 12. Juni 2023 angenommenen Gesamtrevision der Statuten und tritt sofort in Kraft.

Artikel 30 – Genehmigungsvorbehalt

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden, sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

Appenzell, 12. Juni 2023

Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell

Der Vorsitzende:

Thomas Mainberger

Die Protokollführerin:

Doris Koch

Genossenschaft Betreutes Wohnen Appenzell
Eggerstandenstrasse 2a, 9050 Appenzell

Tel. 071 788 06 06

Fax 071 788 06 00

betreuung@wohnen-impark.ch

verwaltung@wohnen-impark.ch

www.wohnen-impark.ch