

# Jahresbericht 2019 des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der **Verwaltungsrat** hat sich im vergangenen Jahr wiederum zu fünf Sitzungen getroffen. Feste Traktanden waren das Quartalsreporting der Geschäftsführerin, mit dem sich der Verwaltungsrat regelmässig über den laufenden Betrieb und das finanzielle Ergebnis informieren lässt, sowie in der ersten Jahreshälfte – abschliessend nach insgesamt über vier Jahren - das Projekt „Weiterentwicklung Stoffel“ mit dem Bau einer Tiefgarage und eines neuen Mehrzwecksaals.

**Strategisches Ziel** ist es, die Alterssiedlung Arbon entsprechend den im Leitbild unter dem Claim „Gutes Wohnen im Alter“ formulierten Grundsätzen zu positionieren und mit einer bedürfnisgerechten Weiterentwicklung ihres Angebotes die langfristige Ertragsfähigkeit sicherzustellen. Zentrale Werte sind das Wohlbefinden der Bewohner dank Eigenständigkeit/Selbstbestimmung, Sicherheit, sozialem Netzwerk und bedürfnisgerechten Dienstleistungen, welche den Alltag erleichtern, sowie erschwingliche Preise und die Genossenschaft als fairer Partner.

## **Projekt „Weiterentwicklung Stoffel“ erfolgreich realisiert**

Am Anfang stand ein Strategietag des Verwaltungsrates im Jahre 2014 über die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft. Dann folgte ein Studienwettbewerb, mit dem die Grundlagen des Projektes erarbeitet wurden. Am 21. Januar 2019 schliesslich konnte der neue Saal als Herzstück des Projektes „Weiterentwicklung Stoffel“, zu dem insbesondere auch eine neue Tiefgarage für unseren Mieter Spitex und die vollständige Neugestaltung des Aussenraumes zwischen den Häusern Stoffel und Bellevue gehören, anlässlich der a.o. GV offiziell eingeweiht werden.

Mit diesen Bauvorhaben wurden verschiedene Aufwertungen im Sinne unserer strategischen Zielsetzungen erreicht, aber auch ein wichtiger Beitrag zur Werterhaltung der Liegenschaft Stoffel geleistet. Im Zentrum stand die Erstellung eines zeitgemäss ausgestatteten und flexibel nutzbaren Mehrzweckraums für Mittagstisch, Aktivierung, Sitzungen, Schulungen etc., der auch für unsere Generalversammlungen und andere Veranstaltungen genügend Platz bietet, sowie die Schaffung eines attraktiven und wohnlichen Aufenthaltsraums als Begegnungsort für die Bewohner des Hauses Stoffel.

Am Tag der offenen Tür am 31. März, der sehr rege genutzt wurde, konnte sich auch die Öffentlichkeit ein Bild machen vom gelungenen Projekt und sich von den damit erreichten Verbesserungen für Bewohnerinnen und Bewohner der Alterssiedlung überzeugen.

Die Baukosten lagen erfreulicherweise leicht unter dem bewilligten Gesamtkredit vom Fr. 3'990'000, trotz darin enthaltenen Kosten von rund Fr. 300'000 für zwingende oder freiwillige Mehrleistungen.

## **Erneuerung Haus Stoffel kommt voran**

Nachdem im Jahre 2012 die Erneuerung des Bildgartens, dem ersten von der Genossenschaft Alterssiedlung realisierten Haus, mit der Sanierung von Aussenfassade, Allgmeineräumen und technischen Anlagen weitgehend abgeschlossen werden konnte, und auch das Haus Bellevue 2016 ein neues Kleid erhalten hatte, galt das Augenmerk in den letzten Jahren vermehrt der Erneuerung des Hauses Stoffel aus dem Jahr 1974. Neben der sukzessiven Erneuerung der Wohnungen entsprechend der Verfügbarkeit bei Mieterwechseln wurden sämtliche Fenster ersetzt und im Zuge des Saalbaus die Heizung und im Haus A die Elektroanlagen saniert. Im vergangenen Jahr erfolgte nun am Haus B die erste Etappe der Sanierung der Aussenfassade sowie der Erneuerung des Treppenhauses. Gleichzeitig wurden im Sinne einer Aufwertung die exponierten Balkone mit einem Windschutz ergänzt. 2020 folgen in der zweiten Etappe die gleichen Erneuerungen für das Haus A sowie ein Sonnenschutz für alle nach Süden exponierten Balkone.

## **Weiterer Ausbau der Dienstleistungen**

Mit Abschluss des Saalbaus konnte der Fokus der Verwaltung vermehrt wieder auf andere Themen gelegt werden, etwa auf den weiteren Ausbau der Dienstleistungen, zumal mit dem neuen Saal auch die räumlichen Verhältnisse dafür verbessert worden sind. So für den Mittagstisch zweimal pro Woche, der grossen Anklang findet, oder für das Gesundheitsturnen. Mit der Anschaffung eines Kleinbusses konnte das Angebot für Einkaufsfahrten ausgebaut werden, die sich grosser Beliebtheit erfreuen. An beiden Tagen ist der Bus jeweils fast voll. Neu angeboten werden auch Reinigungsarbeiten sowie ein Wäsche-, Bügel- und Nähservice.

Ein Teil der Dienstleistungen ist im Standard-Dienstleistungspaket enthalten, dessen Preis aufgrund des Leistungsausbaus auf den 1.1.2020 um zehn Franken auf Fr. 45/Monat erhöht worden ist. Für die übrigen, individuellen Dienstleistungen wird ein moderater, kostendeckender Tarif verrechnet.

## **Hohe Auslastung – dank aktiver Verwaltung und attraktiven Dienstleistungen**

Der betriebliche Erfolg eines Wohnungsvermieters wie der Genossenschaft Alterssiedlung hängt entscheidend von der Auslastung bzw. vom Vermietungsstand ab. Wiederum waren dieses Jahr rund 20 Wohnungswechsel zu bewältigen. Dank der aktiven Verwaltung sowie vielfältiger und hilfreicher (und vergleichsweise immer noch günstiger) Dienstleistungen ist es wiederum gelungen, alle Wohnungen innert nützlicher Frist wieder zu vermieten. So waren erfreulicherweise auch per Ende Jahr - bis auf eine Wohnung, die sich in Sanierung befand - alle 132 Wohnungen vermietet.

## **Ausgezeichneter Audit-Bericht für das Pflegeheims Bellevue**

Anfangs Februar nahm eine Delegation von Fachexperten im Auftrag des Gesundheitsamtes Thurgau nach vier Jahren wieder einen kurzfristig angekündigten Aufsichtsbesuch im Pflegeheim Bellevue vor. Der Besuch mit der Überprüfung aller relevanten Bewilligungskomponenten verlief problemlos und in einer guten Atmosphäre. So hält der schriftliche Audit-Bericht einleitend wörtlich fest:

*Das Auditteam wurde sowohl von der Institutsleitung als auch von der Bereichsleitung Pflege sehr offen empfangen. Alle Mitarbeitenden gaben bereitwillig und spontan Auskunft. Es herrschte eine entspannte und familiäre Atmosphäre.*

*Die Bewohnerinnen und Bewohner scheinen sich, soweit dies vom Auditteam beurteilt werden kann, im Haus Bellevue wohl zu fühlen. Sehr beeindruckend ist der individuelle und sorgsame Umgang mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. Die Pflege und die Hauswirtschaft arbeiten eng zusammen. Jede Berufsgruppe hat einen eigenen Zuständigkeitsbereich, für den sie verantwortlich ist.*

*Es ist spürbar, dass alle Mitarbeitenden zum Wohle der Bewohnerinnen und Bewohner ihr Bestes geben. Die Mitarbeitenden äussern eine ausserordentlich hohe Zufriedenheit mit ihrem Arbeitsplatz, und insbesondere die Unterstützung in der beruflichen Weiterbildung wird sehr geschätzt. Die Kontinuität in der Leitung und die kurzen Entscheidungswege tragen wahrscheinlich sehr viel zur stabilen Situation im Haus Bellevue bei.*

Der detaillierte Bericht enthielt denn auch nur einige wenige untergeordnete Auflagen, die umgehend erfüllt werden konnten, sowie einige Empfehlungen. Wesentliche Änderungen oder gar bauliche Massnahmen sind keine erforderlich.

Der Verwaltungsrat gratuliert den Mitarbeitenden und den Verantwortlichen des Pflegeheims Bellevue zu diesem ausgezeichneten Audit-Bericht und dankt ihnen im Namen der Bewohnerinnen und Bewohner für ihren grossen täglichen Einsatz und die hohe Identifikation mit ihrer Aufgabe.

## **Pflegeheim Bellevue voll belegt**

Auch im Pflegeheim Bellevue waren die 18 Zimmer praktisch das ganze Jahr voll belegt: 98,2 % der verfügbaren Pensionstage konnten verrechnet werden, sowie 96,9 % der verfügbaren Pflagestage. Und das trotz etlichen Wechseln und nicht weniger als neun Kurzaufenthalten. Zusammen mit dem etwas erhöhten durchschnittlichen Pflegebedarf stellte das höhere Anforderungen an den Personaleinsatz.

Im Pflegeheim Bellevue machen sich die Investitionen in den vergangenen Jahren in die Erneuerung und Aufwertung bezahlt. Die überschaubare Grösse des Heims und das kompetente und freundliche Personal sorgen für eine familiäre Atmosphäre und eine persönliche Betreuung. Das sind zusammen mit der grossen Flexibilität, mit der auf individuelle Bedürfnisse eingegangen werden kann, wichtige Trümpfe im Wettbewerb zwischen den verschiedenen Anbietern auf dem Platz Arbon.

## **Finanzielles Ergebnis**

Finanziell haben wir wiederum ein erfreuliches Jahr hinter uns. Die Jahresrechnung 2019 weist zwar mit einem **Jahresgewinn** von **Fr. 39'222.17** ein Ergebnis aus, das etwas tiefer liegt als im Vorjahr und im Budget vorgesehen. Es reicht jedoch aus, um die Verzinsung des Genossenschaftskapitals mit dem von 2 % auf 1,5 % reduzierten Satz (siehe an der GV vom 17.6.2019 beschlossene Statutenänderung) zu finanzieren.

Entgegen dem Budget konnte jedoch der gesamte bauliche Unterhalt im Umfang von 875'000 Franken aus den laufenden Erträgen finanziert werden. Auf die geplante Auflösung von Rückstellungen in der Höhe von Fr. 480'000 konnte verzichtet werden. Damit verfügen wir weiterhin über Fr. 1'283'000 an Rückstellungen für die Erneuerung der Liegenschaften.

Das ist zum einen – dank der hohen Auslastung – auf Betriebserträge zurückzuführen, die insgesamt Fr. 253'000 über dem Budget und Fr. 130'000 über dem Vorjahr liegen. Im Pflegeheim Bellevue wurde der Vorjahresertrag um Fr. 35'000 übertroffen. Die Mieterträge liegen Fr. 64'000 über dem Vorjahr, die Erträge aus Dienstleistungen um Fr. 30'000, wobei diese im Vorjahr infolge der Bautätigkeit nur beschränkt erbracht werden konnten.

Zum andern lag der Personalaufwand zwar Fr. 140'000 über dem Vorjahr, jedoch Fr. 108'000 unter dem (eher vorsichtigen) Budget. Der Ausbau der Dienstleistungen sowie der höhere Pflegebedarf im Bellevue hatten ihre Auswirkungen auf den benötigten Personalbestand.

Der Aufwand für Unterhalt und Renovation von Liegenschaften und Mobilien lag Fr. 90'000 unter dem budgetierten Betrag, der insbesondere für die Aussenrenovation Stoffel B nicht voll ausgeschöpft werden musste.

Das **Eigenkapital** inkl. Gewinnzuweisung blieb mit Fr. 3'317'000 praktisch unverändert. Das Genossenschaftskapital nahm - trotz einiger Rückzahlungen per Ende Jahr - per Saldo um Fr. 7'000 zu und beläuft sich nun auf Fr. 2'235'000. Die Rückstellungen reduzierten sich um Fr. 63'000 auf Fr. 1'315'000. Aufgelöst und bei der Aktivierung der Investition verwendet wurden die zweckgebundenen Rückstellungen für das Projekt „Weiterentwicklung Stoffel“ (zweckgebundene Spenden sowie Finanzierung des Brunnens aus dem Legat von Rosmarie Ludin). Die aufgelaufenen Nettoinvestitionen für das Projekt „Weiterentwicklung Stoffel“ von insgesamt Fr. 3'808'000 (gemäss der an der a.o. GV vom 20.1.2020 präsentierten Schlussrechnung) wurden auf die betreffenden Liegenschaften Bildgarten (+ 808'000) und Stoffel (+ 3'290'000) übertragen.

Der Buchwert des Anlagevermögens reduzierte sich um Fr. 50'000 (aktivierte Investitionen ./ Fr. 510'000 verbuchte Abschreibungen). Das langfristige Fremdkapital von Dritten nahm trotz Amortisationen von Fr. 360'000 nochmals um Fr. 170'000 auf Fr. 17'298'000 zu. Die relativ hohe Liquidität von gut zwei Millionen Franken ist erforderlich um den laufenden Betrieb sicherzustellen, spiegelt aber auch den hohe Rückstellungsbestand von Fr. 1,3 Mio. Franken wider, der es uns erlaubt, die noch anstehenden baulichen Sanierungsmassnahmen vollständig mit eigenen Mitteln zu finanzieren.

## Dank

Ich möchte mich an dieser Stelle ganz herzlich bedanken:

- Zuallererst bei unserem Personal, unter der motivierten und kompetenten Leitung von Geschäftsführerin Franziska Stübi, für die engagierte, verlässliche und einfühlsame Arbeit. In der Alterssiedlung Arbon stehen die Bedürfnisse und das Wohlergehen unserer Bewohner im Mittelpunkt, und wenn sie sich hier wohl fühlen, dann ist das in erster Linie das Verdienst unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
- Dann bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat für die gute Zusammenarbeit, die offene und konstruktive Diskussionskultur und die Unterstützung bei unserer Aufgabe, die Genossenschaft Alterssiedlung Arbon weiterhin auf Kurs zu halten und die Herausforderungen der Zukunft aktiv anzugehen.
- Und schliesslich auch bei Ihnen, geschätzte Genosschafterinnen und Genosschafter, zum einen für Ihr Vertrauen und zum anderen für Ihre Unterstützung und Ihre Solidarität. Eine gemeinnützige Genossenschaft lebt davon und ist auf eine breite Abstützung angewiesen.
- Besonders danken möchte ich den zahlreichen Genosschafterinnen und Genosschaftern, welche durch einen Verzicht auf die statutarische Verzinsung ihres Anteil-scheinkapitals ein besonderes Zeichen der Solidarität und der Wertschätzung gegenüber unserer Genossenschaft setzen.

Arbon, 27. Februar 2020



Dr. Christoph Tobler, Präsident