

Jahresbericht 2017 des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der **Verwaltungsrat** hat sich im vergangenen Jahr zu fünf Sitzungen getroffen. Neben dem festen Quartalsreporting der Geschäftsführerin, mit dem sich der Verwaltungsrat regelmässig über den laufenden Betrieb und das finanzielle Ergebnis informieren lässt, beschäftigte ihn insbesondere 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 Eigenständigkeit/ Selbstbestimmung, Sicherheit, soziales Netzwerk, bedürfnisgerechte Dienstleistungen, welche den Alltag erleichtern, fairer Partner und erschwingliche Preise.

Pflegeheim „Bellevue“ auf Kurs

Nach Abschluss der Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten herrscht im Pflegeheim „Bellevue“ wieder Normalbetrieb. Obwohl sich die Marktsituation verändert hat und es in den Pflegeheimen der Region seit einiger Zeit kaum mehr Wartelisten gibt, konnte die Auslastung gegenüber dem Vorjahr verbessert werden. Zeitweise waren alle 18 Zimmer voll belegt. Die Belegungsschwankungen und die häufigeren Kurzaufenthalte erfordern allerdings von der Betriebsleitung, vom Pflege- und Betreuungspersonal sowie von der Hauswirtschaft/Reinigung eine grosse Beweglichkeit. Im Vordergrund steht jedoch immer das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner.

Dank der verschiedenen baulichen Aufwertungen und dem engagierten und kompetenten Personal konnten die gesteckten Ziele erreicht und erstmals seit drei Jahren wieder ein positives Betriebsergebnis erzielt werden.

Projekt „Weiterentwicklung Stoffel“ in der Realisierungsphase

Nach einer intensiven Planungs- und Projektierungsphase haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der a.o. Generalversammlung am 6. Februar 2017 den beiden vorgelegten Baukrediten des Projektes „Weiterentwicklung Stoffel“ einstimmig zugestimmt:

- Fr. 2'885'000 für Neubau Mehrzwecksaal/Aufenthaltsraum, Umnutzung bestehender Saal und Erneuerung Hautechnik sowie Umgebungsgestaltung mit Aufwertung Areal zwischen „Stoffel“ und Bellevue“
- Fr. 885'000 für Erstellung Tiefgarage neben Haus „Bildgarten“

Mit diesen Bauvorhaben sollen verschiedene Aufwertungen, ausgerichtet auf die Erhaltung und Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit unserer Angebote und damit auf die langfristige Ertragssicherung für die Genossenschaft, erreicht werden:

- Schaffung eines attraktiven und wohnlichen Aufenthaltsraums als Begegnungsort auch für die Bewohner des Hauses Stoffel
- Erstellung eines zeitgemäss ausgestatteten und flexibel nutzbaren Mehrzweckraums für Mittagstisch, Aktivierung, Sitzungen, Schulungen etc.
- Kombination der beiden Räume zu einem ausreichend grossen Saal für die Genossenschafterversammlungen und andere grössere Veranstaltungen
- Schaffung eines bisher fehlenden Aufenthaltsraums für das Personal
- Bereitstellen einer ausreichenden Zahl von Autoabstellplätzen für die Einsatzfahrzeuge unseres Mieters Spitex; gleichzeitig Aufhebung der Autoabstellplätze hinter dem Haus Bellevue und Entlastung des Zugangs zum Haus Stoffel von der Rebhaldenstrasse vom Verkehr
- Aufwertung des Aussenraums zwischen den Häusern Bellevue und Stoffel als erweiterter Aufenthalts- und Begegnungsraum sowie als sichere Fusswegverbindung zwischen Rebenstrasse (Haus Bildgarten) und Rebhaldenstrasse (Richtung Stadtzentrum St. Gallerstrasse)

Anfangs September konnte mit der ersten Etappe der Bauarbeiten begonnen werden, dem Aushub für die Tiefgarage. Am 15. Januar 2018 war der Spatenstich für die zweite Etappe, die mit dem Abbruch des eingeschossigen Anbaus zum Haus „Stoffel“ begann. Im März 2018 wird die Tiefgarage bezogen werden können. Im 4. Quartal sollten dann der Saal und die Umgebung fertiggestellt sein.

Parallel dazu wurde bei Genossenschaftern und Partnern eine Aktion zur Beschaffung zusätzlicher Eigenmittel für das Bauprojekt gestartet und mit einer Kunstauktion am 20. Januar 2018 als letztem Anlass im alten Saal richtig lanciert. Erfreulicherweise sind schon zahlreiche Zusagen von Spenden und Zeichnungen von Genossenschaftskapital eingegangen. Die Aktion läuft weiter. Wir sind dankbar für Ihre Unterstützung, die uns hilft, die erforderliche Bankfinanzierung so niedrig wie möglich zu halten.

Grosszügiges Legat von Rosemarie Ludin

Gegen Ende Jahr durfte die Genossenschaft Alterssiedlung ein äusserst grosszügiges Legat von Rosemarie Ludin in der Höhe von rund 350'000 Franken entgegennehmen, die ihr testamentarisch einen grossen Teil ihres Vermögens vermacht hatte. Rosmarie Ludin, langjährige Mitarbeiterin der Amtsvormundschaft Arbon, wohnte mehrere Jahre im Haus Bildgarten und in den letzten Lebensjahren verschiedentlich im Pflegeheim Bildharten, wo sie sich offenbar sehr gut aufgehoben und betreut gefühlt hatte.

Das Legat, das in der Rechnung zurückgestellt wurde, erlaubt uns einerseits, bei der Neugestaltung der Umgebung den zuerst geplanten Brunnen, der später aus Kostengründen gestrichen wurde, trotzdem zu realisieren. Andererseits können notwendige, bisher hinausgeschobene Erneuerungen der Fenster und der Rollläden im Haus Stoffel A vorgezogen werden.

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. Obwohl 2017 mit 26 wiederum vergleichsweise viele Wohnungswechsel zu bewältigen waren, konnten die leer werdenden Wohnungen dank gezielten Aktivitäten durch die Verwaltung jeweils innert nützlicher Frist wieder vermietet werden, sodass per Ende Jahr erfreulicherweise annähernd eine Vollbelegung unserer (nach einem Umbau mit Wohnungszusammenlegung) noch 132 Wohnungen registriert werden konnte.

Die absehbare Zunahme des Wohnungsangebotes aufgrund der anhaltend regen Wohnbautätigkeit auf dem Platz Arbon wird die Genossenschaft Alterssiedlung in Zukunft noch stärker fordern. Umso wichtiger ist es, die Genossenschaft und ihre Wohnungen auf dem Markt mit einem attraktiven Angebot an Unterstützungen und ergänzenden Dienstleistungen zu positionieren.

Finanzielles Ergebnis

Die Jahresrechnung 2017 weist mit einem **Jahresgewinn** von **Fr. 63'907.65** ein Ergebnis im Rahmen des Budgets aus. Trotzdem war es möglich, zusätzlich Fr. 480'000 den Rückstellungen zur Erneuerung der Liegenschaften zuzuweisen, die damit einen Bestand von gut einer Million Franken erreichen.

Das ist zum einen darauf zurückzuführen, dass eine Wohnungssanierung noch nicht ausgeführt werden konnte und auf 2018 verschoben werden musste. Zum andern ist es aber auch einem deutlich besseren Betriebsergebnis zu verdanken.

Im Pflegeheim „Bellevue“ lag der Betriebsertrag zwar nur leicht über dem Budget, aber rund Fr. 100'000 über dem Vorjahr. Demgegenüber lag der Personalaufwand zwar über dem Vorjahr aber rund Fr. 90'000 unter dem Budget. Auch bei Betrieb und Unterhalt musste das Budget nicht ganz ausgeschöpft werden.

Bei den Wohnungen resultierte dank weitgehender Vollvermietung ein Mehrertrag von Fr. 87'000 gegenüber dem Budget bzw. von Fr. 14'000 gegenüber dem Vorjahr. Dazu kommt ein Mehrertrag von Fr. 13'000 bzw. Fr. 7'000 aus den Dienstleistungen. Einsparungen gegenüber dem Budget gab es – neben dem verschobenen Gebäudeunterhalt – insbesondere bei Energie und Wasser.

Mehrkosten sind dagegen im Bereich Verwaltung zu verzeichnen, Fr. 23'000 gegenüber dem Budget bzw. Fr. 35'000 gegenüber dem Vorjahr. Hauptgründe sind Mehraufwendungen im Bereich der Informatik, wo Vorleistungen für die anstehende Gesamterneuerung der Informatik anfielen, sowie zusätzliche Entschädigungen an einzelne VR-Mitglieder für den grossen Zusatzaufwand im Zusammenhang mit den aktuellen Bauprojekten.

Nicht in der Erfolgsrechnung erscheint dagegen der externe Aufwand für das Projekt „Weiterentwicklung Stoffel“. Die 2017 angefallenen Projektierungs- und Baukosten von Fr.

576'000 wurden ebenso aktiviert wie die bereits vorher aufgelaufenen Kosten für die verschiedenen Planungsschritte.

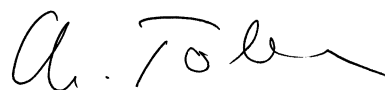
Das **Eigenkapital** erhöhte sich dank Gewinnzuweisungen um Fr. 12'000 auf Fr. 3'262'000, obwohl sich das Genossenschaftskapital aufgrund einer grösseren Rückzahlung von Fr. 50'000 per Saldo um rund 20'000 reduzierte. Dazu kommen Rückstellungen für insgesamt Fr. 1 370'000 (+ 847'000). Der Buchwert des Anlagevermögens erhöhte sich um Fr. 87'000, der Differenz zwischen aktivierten Investitionen und Abschreibungen. Gleichzeitig konnte das langfristige Fremdkapital von Dritten um 180'000 Franken reduziert werden.

Dank

Ich möchte mich an dieser Stelle ganz herzlich bedanken:

- Zuallererst 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 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, 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 Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern, welche durch einen Verzicht auf die statutarische Verzinsung ihres Anteil scheinkapitals ein besonderes Zeichen der Solidarität und der Wertschätzung gegenüber unserer Genossenschaft setzen.

Arbon, 7. März 2018



Dr. Christoph Tobler, Präsident