

Jahresbericht 2018 des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der **Verwaltungsrat** hat sich im vergangenen Jahr wiederum 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 bzw. die Baukommission insbesondere das Projekt „Weiterentwicklung Stoffel“ mit dem Bau einer Tiefgarage und eines neuen Mehrzwecksaals, das Ende Jahr weitgehend abgeschlossen werden konnte.

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“ vor dem Abschluss

Im Mittelpunkt des Geschehens – sei es optisch, betrieblich oder bezüglich Beanspruchung der Leitungsorgane – stand im vergangenen Jahr die Realisierung der zweiten Etappe des Projektes „Weiterentwicklung Stoffel“ und damit die Baustelle im und um das Areal Stoffel. Die dafür eingesetzte Baukommission - seitens der Genossenschaft bestehend aus dem Ressortchef Bau, Andreas Brüscheweiler, als Baukommissionspräsident, dem Verwaltungsratspräsidenten und der Geschäftsführerin - hat sich bislang zu 30 Baukommissionssitzungen getroffen. Die Geschäftsführerin war bei diesem anspruchsvollen Bau zudem als Vermittlerin zwischen den Anliegen und den Bedürfnissen der Mieter und den Auswirkungen der Bautätigkeit gefordert.

Ende Jahr waren die Bauarbeiten weitgehend erledigt, sodass der neue Saal als Herzstück des Projektes anfangs Januar in Betrieb und an der a.o. GV am 21. Januar 2018 offiziell eingeweiht werden konnte. Noch ausstehend sind insbesondere der gedeckte Verbindungsgang zum Haus Bellevue sowie die abschliessende Gestaltung des Vorplatzes mit dem Brunnen.

Mit diesen Bauvorhaben wurden verschiedene Aufwertungen erreicht, aber auch ein wichtiger Beitrag zur Werterhaltung der Liegenschaft Stoffel geleistet:

- 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 Räumen zu einem ausreichend grossen Saal für die Genossenschafterversammlungen und andere Veranstaltungen
- Schaffung eines bisher fehlenden Aufenthaltsraums für das Personal

- Bereitstellen einer ausreichenden Zahl von Autoabstellplätzen für die Einsatzfahrzeuge unseres Mieters Spitex in einer gut zugänglichen Tiefgarage; gleichzeitig Aufhebung der Autoabstellplätze hinter dem Haus Bellevue und Entlastung des Zugangs zum Haus Stoffel von der Rebenstrasse vom Verkehr
- Aufwertung des Aussenraums zwischen den Häusern Bellevue und Stoffel als erweiterter Aufenthalts- und Begegnungsraum mit einem durchgehenden Wegnetz als sichere Fusswegverbindung zwischen Rebenstrasse (Haus Bildgarten) und Rebhaldenstrasse (Richtung Stadtzentrum St. Gallerstrasse)
- Ergänzung mit einem neuen Velohäuschen für die Bewohner des Hauses Stoffel B und die Mitarbeiterinnen der Spitex und einem gedeckten Durchgang zwischen Bellevue und dem Saal
- Im gleichen Zug wurden noch einige andere Dinge erledigt, so etwa:
 - Ersatz der Ölheizungen in den Häusern Stoffel und Bellevue durch eine gemeinsame Gasheizung
 - Erneuerung der Elektroverteilung im Haus Stoffel A, ergänzt mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach
 - Verlegung der Waschküche im Haus Stoffel A, sodass der Zugang neu innerhalb des geschlossenen Bereichs liegt
 - Schaffung von zusätzlichen Lagerräumen im Untergeschoss unter dem Saal
 - Einbau eines Server-Raums, gleichzeitig mit der Vernetzung der Häuser

Die Baukosten dürften im Rahmen des bewilligten Gesamtkredits vom Fr. 3'988'000 liegen. Die Bauabrechnung sollte bis Mitte 2019 vorliegen.

Ein erfreulicher Beitrag an die Finanzierung resultierte aus dem Spendenaufruf: Fr. 32'380 Barspenden (inkl. Kunstauktion) sowie für Fr. 93'000 neu gezeichnetes Genossenschaftskapital. Dazu hat der Stadtrat Arbon einen Beitrag von Fr. 50'000 an den künftig auch öffentlich benutzbaren Weg gesprochen. Recht herzlichen Dank!

Ausserordentliche Einnahmen ermöglichten ausserordentliche Investitionen

Zwei ausserordentliche Einnahmepositionen eröffneten dem Verwaltungsrat im vergangenen Jahr die Möglichkeit, zusätzliche nicht budgetierte Investitionen zu tätigen.

Zum einen das bereits im letzten Jahresbericht erwähnte Ende 2017 eingegangene Legat von Rosemarie Ludin in der Höhe von rund 350'000 Franken. Einerseits wird daraus der neue Brunnen auf dem Vorplatz des Hauses Stoffel A, der bei der Neugestaltung der Umgebung zuerst geplant, später aber aus Kostengründen gestrichen wurde, finanziert. Andererseits konnte mit einem Betrag von rund Fr. 286'000 die notwendige, bisher aber hinausgeschobene Erneuerung der Fenster und der Rollläden im Haus Stoffel A vorgezogen werden. Die Bewohner nahmen die damit verbundene Komfortsteigerung dankbar entgegen. Der verbleibende Restbetrag wird dem Spendenfonds zugewiesen werden, aus dem wiederum Sonderleistungen für die Bewohner finanziert werden können.

Zum andern schlug eine Rückerstattung von Arbon Energie in der Höhe von rund Fr. 107'000 zu Buch. Dank der Aufmerksamkeit unserer Verwaltung wurde ein Verrechnungsfehler entdeckt, der über mehrere Jahre zu zu hohen Stromrechnungen geführt hatte. Aus diesen

zusätzlichen Mitteln konnte gleichzeitig mit der Erneuerung der Elektroverteilung für rund Fr. 67'000 die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses Stoffel A realisiert werden, welche in Zukunft nicht nur tiefere Stromkosten verspricht sondern auch einen Beitrag an die Klimaproblematik leistet.

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. Erfreulicherweise waren dieses Jahr mit 20 weniger Wohnungswechsel zu bewältigen als im Vorjahr (27). Trotzdem bedarf es seitens der Verwaltung jeweils einiger Anstrengungen, um die Wohnungen innert nützlicher Frist wieder zu vermieten. Umso erfreulicher ist die Feststellung, dass per Ende Jahr bis auf eine wiederum alle 132 Wohnungen vermietet waren.

Die Dienstleistungen, insbesondere der Mittagstisch im Haus Stoffel, konnten im vergangenen Jahr infolge des fehlenden Saals nur beschränkt angeboten werden. Mit dem neuen Saal sind nun aber die Voraussetzungen gegeben, um das Dienstleistungsangebot weiter auszubauen.

Die laufende Zunahme des Wohnungsangebotes auf dem Platz Arbon, insbesondere auch im Alterssegment, wird die Genossenschaft Alterssiedlung in Zukunft noch stärker fordern. Umso wichtiger ist es, die Alterssiedlung und ihre Wohnungen auf dem Markt mit einem bedürfnisgerechten Angebot an Unterstützungen und ergänzenden Dienstleistungen attraktiv zu positionieren.

Pflegeheim Bellevue voll belegt

Im Pflegeheim Bellevue machen sich die Investitionen in den vergangenen Jahren in die Erneuerung und Aufwertung bezahlt. Fast das ganze Jahre herrschte Vollbelegung der 18 Zimmer: 99,1 % der verfügbaren Pensionstage konnten verrechnet werden!

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, der sich ab 2019 mit einem neuen Player in Arbon noch verschärfen wird.

Finanzielles Ergebnis

Finanziell haben wir ein sehr erfreuliches Jahr hinter uns, nicht nur wegen der ausserordentlichen Einnahmen. Die Jahresrechnung 2018 weist mit einem **Jahresgewinn** von **Fr. 61'326.16** zwar ein Ergebnis im Rahmen des Budgets und des Vorjahres aus. Trotz der zusätzlich getätigten Unterhaltsinvestitionen war es indes möglich, daneben noch - nicht budgetiert - Fr. 280'000 den Rückstellungen zur Erneuerung der Liegenschaften zuzuweisen, die damit einen Bestand von Fr. 1'283'000 erreichen.

Das ist zum einen – dank der hohen Auslastung – auf Betriebserträge zurückzuführen, die insgesamt Fr. 200'000 über dem Budget und Fr. 83'000 über dem Vorjahr liegen. Im Pflegeheim Bellevue wurde der Vorjahresertrag um Fr. 110'000 übertroffen. Die Mieterträge liegen zwar Fr. 19'000 unter dem Vorjahr, aber trotzdem Fr. 65'000 über dem Budget, in dem die Mietzinsreduktionen für die Wohnungen im Haus Stoffel A während der Bauzeit einkalkuliert worden waren.

Zum andern lag der Personalaufwand – trotz höherer Auslastung im Bellevue - insgesamt Fr. 31'000 unter dem Vorjahr. Gegenüber dem (vorsichtigen) Budget beträgt die Einsparung gar Fr. 139'000.

Dem gegenüber steht ein Mehraufwand im Bereich des Unterhalts und der Renovation der Liegenschaften im Vergleich zum Budget von Fr. 450'000, die jedoch wie erwähnt weitgehend aus ausserordentlichen Einnahmen finanziert werden konnten.

Einen Mehraufwand in der Betriebsrechnung von Fr. 59'000 gegenüber dem Budget weist auch der Bereich Informatik auf. Der bei der Budgetierung erst grob abschätzbare Bedarf für die Erneuerung der gesamten Informatikanlage und die Verkabelung der Häuser mit Erschliessung durch WLAN wurde mit ca. Fr. 100'000 beziffert und vollständig als zu aktivierende Investitionen gerechnet. Das gute Ergebnis ermöglichte es nun, nur Fr. 57'000 für die festen Anlagen zu aktivieren und den Rest der Erfolgsrechnung zu belasten und damit direkt abzuschreiben.

Nicht in der Erfolgsrechnung erscheint dagegen der externe Aufwand für das Projekt „Weiterentwicklung Stoffel“. Die 2018 angefallenen Projektierungs-, Bauleitungs- und Baukosten von Fr. 2'754'000 wurden ebenso aktiviert wie die bereits in den Vorjahren aufgelaufenen Kosten. Insgesamt wurden bis Ende 2017 vom bewilligten Kredit von knapp 4 Mio. Franken Fr. 3'686'000 beansprucht.

Das **Eigenkapital** inkl. Gewinnzuweisung erhöhte sich um Fr. 53'000 auf Fr. 3'314'000, Das Genossenschaftskapital nahm per Saldo um Fr. 32'000 zu und beläuft sich nun auf Fr. 2'228'000. Dazu kommen Rückstellungen von insgesamt Fr. 1'378'000 (+ 8'000). Der Buchwert des Anlagevermögens erhöhte sich um Fr. 2'321'000, der Differenz zwischen aktivierten Investitionen und Abschreibungen. Gleichzeitig nahm das langfristige Fremdkapital von Dritten um Fr. 2'430'000 zu. Daraus ergibt sich per Stichtag eine gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöhte Liquidität, die zur Finanzierung der noch ausstehenden Baurechnungen sowie der für 2019 geplanten Fassadensanierungen erforderlich ist.

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 Be-

wohner 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 Genossenschaftern, 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. Februar 2019



Dr. Christoph Tobler, Präsident