

Jahresbericht 2021 des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Auch das Jahr 2021 war nochmals stark geprägt von der Corona-Pandemie und deshalb ein schwieriges und anspruchsvolles Jahr, insbesondere für die operative Ebene. Die Folgen davon beschäftigten natürlich auch den Verwaltungsrat. Daneben verlief das Jahr auf strategischer Ebene eher ruhig.

Der **Verwaltungsrat** hat sich im vergangenen Jahr wie üblich zu fünf Sitzungen getroffen. Feste Traktanden sind jeweils das Quartalsreporting der Geschäftsführerin, mit dem sich der Verwaltungsrat regelmäßig über den laufenden Betrieb informieren lässt, sowie die Quartalsabschlüsse, welche ein aktuelles Bild des finanziellen Ergebnisses zeigen. Daneben stand der Präsident – insbesondere bezüglich den Folgen von Corona - in engem direktem Austausch mit der Geschäftsführerin, die im vergangenen Jahr bis an die Grenzen ihrer Belastbarkeit gefordert war.

Stets im Auge behält der Verwaltungsrat das **strategische Ziel**, 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.

Wernerhaltung der Liegenschaften steht im Vordergrund

Nachdem die grossen Sanierungsmassnahmen in den vor rund 50 Jahren erstellten Häusern Bildgarten und Stoffel abgeschlossen sind, stehen nun die Wernerhaltung und punktuelle Verbesserungen im Vordergrund:

- 2021 konnten im Haus Stoffel drei weitere Wohnungen grundlegend saniert werden (im Haus Bildgarten sind die Wohnungsanierungen abgeschlossen). Damit sind von den insgesamt 39 Wohnungen 26 saniert, 13 sind noch ausstehend.
- Im Untergeschoss des Hauses Bildgarten wurden Bad, Dusche und WC umgebaut zur Verbesserung der Nutzung und der Zugänglichkeit.
- Auf dem Dach der Liegenschaft Bildgarten wurde (wie vor drei Jahren auf dem Haus Stoffel A) eine Photovoltaikanlage montiert.
- Auf dem Vorplatz vor dem Saal Haus Stoffel wurde ein Beschattungssystem installiert

In den Häusern Schützenwiese wurde eine Bestandesaufnahme vorgenommen als Grundlage für die Planung der längerfristig erforderlichen Erneuerungsmassnahmen.

Gefragte Alterswohnungen – mit attraktiven Dienstleistungen

Erfreulicherweise ist die Nachfrage nach unseren Alterswohnungen sehr gut. Daran konnte auch der Wegfall der Zusatzverbilligungen des Bundes für die Wohnungen in der Schützenwiese nach 25 Jahren per 1.1.2020 nichts ändern. Unsere Wohnungen sind gut gelegen, gut unterhalten, auf einem zeitgemässen Stand und gegenüber den zahlreichen Neubauwohnungen preislich vorteilhaft. Entscheidend dürfte aber unser attraktives, vielfältiges Angebot an Dienstleistungen sein, welche das alltägliche Leben der Mieterinnen und Mieter erleichtern. Das Standard-Dienstleistungspaket ist mit 45 Franken pro Monat deutlich günstiger als verschiedene Konkurrenzangebote. Und auch für die individuellen ergänzenden Dienstleistungen werden nur kostendeckende Tarife verlangt.

Zunehmend nachgefragt werden insbesondere die vor zwei Jahren neu eingeführten hauswirtschaftlichen Dienstleistungen. Leider konnten auch 2021 Corona-bedingt zeitweise nicht alle Dienst-

Leistungen angeboten werden, so etwa der beliebte Mittagstisch zweimal pro Woche.

Insgesamt kam es 2021 zu 17 Wohnungswechseln. Trotz einem stark zunehmenden Wohnungsangebot auf dem Platz Arbon ist es der aktiven Verwaltung gelungen, die frei werdenden Wohnungen jeweils praktisch ohne Unterbruch wieder zu vermieten. Per Stichtag Ende Jahr waren lediglich zwei der insgesamt 132 Wohnungen nicht vermietet, fanden aber kurz darauf wieder neue Mieterinnen.

Corona fordert Personal im Pflegeheim Bellevue und dämpft Nachfrage

Im Pflegeheim Bellevue stellte die nach wie vor wütende Corona-Pandemie das Personal weiterhin vor grosse Herausforderungen. Nicht nur erforderten die verordneten Schutzmassnahmen zusätzlichen Aufwand und erschwerten die Pflege- und Betreuungsaufgaben merklich. Anfangs Jahr traf das Virus auch unser Heim mit voller Wucht: Zahlreiche Mitarbeitende und Bewohnerinnen und Bewohner mussten in Isolation. Zum Glück blieben wir vor Todesfällen verschont. Hingegen belastete der mehrmonatige Ausfall der Pflegedienstleiterin die Heimleiterin und die Mitarbeitenden massiv.

Die Corona-Pandemie belastete uns aber noch auf andere Weise. Sie führte – nicht nur in unserem Heim sondern praktisch in der ganzen Schweiz – zu einer grossen Zurückhaltung bei Neueintritten. Offenbar schreckten die Einschränkungen aufgrund der behördlichen Vorschriften zu sehr ab. So waren zeitweise nur noch die Hälfte der 18 Zimmer belegt. Ab Herbst besserte sich die Situation wieder. Ende Jahr war noch ein Zimmer frei. Übers Jahr gerechnet lag die Bettenbelegung jedoch nur etwas über 70 %, während sie in den Vorjahren jeweils so um die 95 % lag.

Wertschätzung für ausserordentliche Leistung des Personals

Der Verwaltungsrat anerkennt die schwierigen Arbeitsbedingungen des Personals im Bellevue während der Corona-Krise und schätzt dessen Flexibilität und Einsatzbereitschaft, insbesondere auch während des Ausfalls der Pflegedienstleitung, sehr. Es war uns gelegen, trotz geringer Auslastung des Heims, das bewährte Personal im gewohnten Rahmen weiter zu beschäftigen, um nach der Krise wieder gut gerüstet zu sein. Dazu war allerdings eine Reduktion der Schichten und damit der Penssen erforderlich, die geleistet werden konnten. Diese Minusstunden führten zu keinen Lohneinbussen, hätten jedoch im nächsten Jahr kompensiert werden müssen. Als Zeichen der Wertschätzung wurde den Mitarbeitenden des Pflegeheims deshalb Ende Jahr eine Stunden-Gutschrift in der Höhe eines halben Monatspensums gewährt.

Finanzielles Ergebnis

Entgegen der Einschätzung, die wir Ihnen in den Erläuterungen zum Budget 2022 abgegeben haben, müssen wir das Rechnungsjahr 2021 nicht mit einem Verlust abschliessen. Obwohl die Ertragsausfälle im Pflegeheim Bellevue als Folge der Corona-Pandemie massiv waren, konnten diese dank Mehrertrag aus der Wohnungsvermietung und reduziertem Personalaufwand sowie verschiedenen weiteren Einsparungen weitgehend kompensiert werden.

Der ausgewiesene **Jahresgewinn von Fr. 19'393.48** liegt zwar tiefer als im Budget vorgesehen, doch er reicht um das Genossenschaftskapital zum statutarischen Höchststanz von 1.5 % zu verzinsen. Entgegen dem Budget mussten jedoch zur Finanzierung des geplanten baulichen Unterhalts aus der Rückstellung für die Erneuerung der Liegenschaften nur Fr. 105'000 statt Fr. 245'000 entnommen werden. Dies entspricht einer Verbesserung um Fr. 140'000. Per Saldo ergibt sich somit gegenüber dem Budget eine **Verbesserung des finanziellen Ergebnisses um Fr. 117'700.**

Erläuterungen zu einzelnen Positionen finden Sie im Anschluss an die Darstellung der Jahresrechnung 2021 gegen Ende dieser Broschüre.

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 einfühlbare Arbeit – trotz erschwelter Bedingungen. 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. Ein besonderer Dank gebührt Rosmarie Wusk, die mit der GV 2022 nach 19 Jahren aus dem Verwaltungsrat zurücktritt, für ihre langjährige, engagierte Mitarbeit.
- Und schliesslich bedanke ich mich auch bei Ihnen, geschätzte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, 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 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, welche durch einen Verzicht auf die statutarische Verzinsung ihres Anteilscheinkapitals ein besonderes Zeichen der Solidarität und der Wertschätzung gegenüber unserer Genossenschaft setzen.

Arbon, 16. März 2022

Dr. Christoph Tobler, Präsident



Jahresbericht 2021 der Geschäftsführerin

Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Auch 2021 war wieder geprägt von coronabedingten Einschränkungen. Waren wir Ende 2020 noch glücklich, dass wir in der Alterssiedlung von der Krankheit verschont geblieben waren, traf es uns in den ersten Tagen des neuen Jahres mit voller Härte. Aber trotz der intensiven Zeit, den Ängsten und Sorgen haben wir auch das zusammen gemeistert und können nun dank der Impfung und dem Abklingen der Pandemie entspannter in die Zukunft blicken.

Am 18. Januar und 9. Februar 2021 konnten sich alle Personen der Alterssiedlung – Bewohner, Mieter und Mitarbeitende - impfen lassen. Die Auffrischimpfung fand dann am 26. November 2021 statt.

Pflegeheim Bellevue

Allgemein:

Anfangs des neuen Jahres, kurz vor dem ersten Impftermin, traf es auch uns im Pflegeheim. Acht Bewohner und sechs Mitarbeitende musste sofort in Isolation. Aufgrund des reduzierten Personals und der Mehrarbeit aufgrund dieser Isolation waren alle bis an ihre Grenzen gefordert. Der mehrmonatige Ausfall der Pflegedienstleitung wirkte sich nicht nur beim Personalbestand aus, sondern drückte auch allen auf das Gemüt. Nach und nach gesundeten die Betroffenen - glücklicherweise überstanden alle das Virus. Trotzdem hat es den Bewohnern einige Energie abgerungen und sie geschwächt.

Bewohner:

Aufgrund der kantonalen Einschränkungen konnten sich bis in den Herbst viele ältere Personen nicht für einen Heimtritt entscheiden. Wir hatten deshalb über mehrere Monate eine tiefe Bettenbelegung, teilweise war das Pflegeheim nur knapp über die Hälfte der Kapazität gefüllt. Ende Jahr war dann aber bis auf ein Bett wieder alles belegt.

Insgesamt hatten wir 18 Heimeintritte, davon sechs aus Mietwohnungen der Alterssiedlung. Sieben Bewohner sind im Laufe 2021 verstorben, 10 Personen (davon 8 Kurzaufenthalte) sind nach Hause zurückgekehrt.

Veranstaltungen:

Trotz Corona haben wir verschiedene Aktivitäten durchgeführt und die speziellen Tage wie Geburtstage, Feiertage etc. entsprechend gestaltet. Dies lenkte die Bewohner ab und gab ihnen eine Abwechslung im Alltag.

Räume und Mobiliar:

Die Ausfälle bei der Bettenbelegung haben wir genutzt, die Zimmer wo nötig zu renovieren, z.B. neue Bodenbeläge, neuer Anstrich und/oder neue Kantenschutzleiste.

Weiterbildungen:

Aufgrund der Corona-Situation konnten die verschiedenen geplanten Weiterbildungen nur sehr beschränkt durchgeführt werden. Ein wichtiges Thema war aber wiederum die Sicherheit – einerseits von Geräten und Installationen andererseits die Schutzmassnahmen und das Verhalten in der Pandemie.

Alterswohnungen Bildgarten, Stoffel, Schützenwiese

Anfangs 2021 hatten wir nur vereinzelt Wohnungskündigungen. Die Wohnungen konnten innert kürzester Zeit wieder vermietet werden. Ein grosser Umbruch kam gegen Ende Jahr – so wurden innerhalb der letzten 2 Monate im Jahr elf Wohnungen gekündigt. Diese sind aber alle bereits wieder vermietet.

Auch 2021 wurde wieder umgebaut. Im Stoffel wurden drei Wohnungen grundsanitiert und konnten im Anschluss an die neuen Mieter übergeben werden.

Im Haus Bildgarten wurde im Untergeschoss der Bereich Bad/Dusche/WC umgebaut und den heutigen Bedürfnissen angepasst. Zudem wurde auf dem Dach Haus Bildgarten im ersten Halbjahr eine Photovoltaikanlage installiert.

Im Juni wurde auf dem Vorplatz Stoffel ein Sonnensegel montiert, so dass einige der Bänke nun ein Sitzen im Schatten ermöglichen. Eingeweiht wurde diese Neuerung mit einem Apéro.

Veranstaltungen

Da anfangs Jahr wegen Corona keine regulären Veranstaltungen durchgeführt werden konnten, haben wir im Frühling den Mietern eine Frühlings-Grillwurst mit Bürlü und ein Schoggihässli offeriert und fanden damit grossen Anklang.

Ab Mai konnten wir den Kurs «Kraft und Bewegung» wieder anbieten und ab Juni starteten wir wieder mit dem Mittagstisch. Beides wird seither wieder rege genutzt.

Auch der Einkaufsbus ist eine beliebte Dienstleistung, welche wir unter Berücksichtigung der Coronavorschriften so schnell als möglich wieder durchführten.

Auch der beliebte Grillanlass hat wieder – etwas später als üblich im Jahr – stattgefunden.

Am 2. August führten wir einen «verspäteten» 1. August-Apéro auf dem Vorplatz Stoffel A durch. Die Mieter der Schützenwiese wurden mit dem Bus hin- und zurückgefahren.

Im September luden wir die Mieterinnen und Mieter zu einem feinen Essen in den Seegarten ein. Der 1. Teil des Ausflugs – Museum Momi – fiel leider aufgrund von Reservationsproblemen ins Wasser.

Anfangs Oktober erfreuten uns die Arboner Sängler im Stoffelsaal mit ihrem Gesang und zu Weihnachten haben wir dann eine Weihnachtsfeier durchgeführt. Die Mieter haben es sehr genossen, wieder einmal zusammen zu sitzen.

Ergänzende Angebote

Hauswirtschaftliche Dienstleistungen

Die verschiedenen Dienstleistungen finden immer mehr Anklang, so haben wir bei den regelmässigen Reinigungsaufträgen und Grundreinigungen zugelegt. Stark nachgefragt wird die Wohnungsreinigung, da die Wohnungen ohne grosse Umtriebe abgegeben werden können.

Dank

Dieses Jahr war erneut geprägt von Corona und deren Folgen. Eine positive Einstellung und gegenseitige Unterstützung halfen über schwierige Momente hinweg. Unseren Mitarbeitenden, die trotz

Druck und Ungewissheit voll motiviert ihre Verantwortung gegenüber unseren Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Mieterinnen und Mietern wahrgenommen haben, ist ein grosser Dank geschuldet. Wieder einmal hat sich erwiesen, dass man im Team stark ist – herzlichen Dank an alle – Pflege, Hauswirtschaft/Reinigung, Hauswarte und Verwaltung. Gemeinsam können wir entspannt und erstarakt aus den gemeisterten Schwierigkeiten in die Zukunft blicken.

Ebenfalls ein grosses Dankeschön gilt dem Verwaltungsrat, welcher wiederum unterstützend zur Seite stand und auch seine Wertschätzung gegenüber dem Personal mit einem Sonderbonus ausgedrückt hat.



Franziska Stübi, Geschäftsführerin

Arbon, 31. Januar 2022