

Jahresbericht 2022 des Präsidenten

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Nach zwei anspruchsvollen Pandemie-Jahren, in denen insbesondere die operative Ebene stark gefordert war, brachte uns 2022 Schritt für Schritt die langersehnte Normalisierung. Nachdem die Bewältigung der Krise nicht mehr im Vordergrund stand, konnte sich der Verwaltungsrat auf strategischer Ebene wieder vermehrt Fragen der Positionierung und der Weiterentwicklung zuwenden.

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. Dazu kommen das Budget und die Jahresrechnung sowie die Aktualisierung der mittelfristigen Planung.

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.

Werterhaltung und Optimierung 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 Werterhaltung und punktuelle Verbesserungen im Vordergrund.

Folgende Projekte konnten 2022 realisiert werden:

- Im Haus Stoffel wurden zwei weitere Wohnungen grundlegend saniert. Damit sind von den insgesamt 39 Wohnungen 28 saniert, 11 sind noch ausstehend. Im Haus Bildgarten ist die Sanierung der Wohnungen abgeschlossen.
- Im Aussenbereich des Pflegeheims Bellevue wurde die Pergola grundlegend erneuert und aufgewertet.
- Im Zuge der Wiederherstellung des durch die Bauarbeiten auf der Nachbarparzelle beanspruchten Grenzbereichs wurde die Umgebung auf der Westseite des Hauses Stoffel neu gestaltet und bepflanzt. Die Arbeiten werden im Frühjahr 2023 abgeschlossen.

Weitere Projekte wurden bearbeitet:

- In jüngerer Zeit zeigte sich zunehmend ein Bedarf nach Abstellmöglichkeiten für Elektromobile. Während sich dazu in der Schützenwiese in der geräumigen Tiefgarage ausreichend Möglichkeiten bieten, fehlen solche für die Häuser Bildgarten und Stoffel weitgehend. Um eine nachhaltige Lösung für dieses neue Bedürfnis unserer Mieterinnen und Mieter zu schaffen, liess der Verwaltungsrat ein Projekt für eine unterirdische Einstellhalle unter dem westlichen Vorplatz des Hauses Bildgarten erarbeiten. Der entsprechende Baukredit von Fr. 390'000 wurde von der a.o. Generalversammlung am 16. Januar 2023 genehmigt.
- Nachdem in den letzten Jahren auf den Häusern Stoffel und Bildgarten Photovoltaikanlagen installiert worden sind, soll nun eine solche Anlage auch auf dem Pflegeheim Bellevue folgen. Das entsprechende Projekt wurde vorbereitet, die Realisierung verzögerte sich infolge Lieferschwierigkeiten.
- Als Grundlage für die Planung der längerfristig erforderlichen Erneuerungsmassnahmen in der 1995 erstellten Liegenschaft

Schützenwiese wurde ergänzend zur vorgenommenen Bestandsaufnahme eine Zweitbeurteilung eingeholt.

Gefragte Alterswohnungen – mit attraktiven Dienstleistungen

Erfreulicherweise ist die Nachfrage nach unseren Alterswohnungen sehr gut. 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 drei Jahren neu eingeführten hauswirtschaftlichen Dienstleistungen. Hingegen erreichte der zweimal pro Woche angebotene Mittagstisch noch nicht ganz die Frequenz der Zeit vor Corona.

Insgesamt kam es 2022 zu 25 Wohnungswechseln, in der Regel infolge Todesfall oder Wechsel ins Pflegeheim. In zwei Fällen war ein Wegzug aus Arbon der Grund und in lediglich zwei Fällen ein Wohnungswechsel innerhalb Arbon. 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 denn auch alle 132 Wohnungen vermietet.

Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die Energiepreise - insbesondere auf den Gaspreis, der im Laufe des Jahres mehrmals angehoben wurden - trafen auch die Genossenschaft Alterssiedlung. Die Liegenschaften Schützenwiese (seit der Erstellung) sowie Stoffel und Bellevue (seit der Umstellung nach der Sanierung der Heizanlage) werden nämlich mit Gas geheizt. Die Preise für Pellets für die Holz-

heizung im Bildgarten werden nach Ablauf des festen Vertrages 2023 stark steigen. Diese Mehrkosten mussten von der Genossenschaft vorderhand selbst getragen werden, da die Nebenkosten an die Mieter pauschal verrechnet werden. Eine Anpassung soll auf Mitte 2023 erfolgen.

Pflegeheim Bellevue wieder im Normalbetrieb

Im Pflegeheim Bellevue kehrte im Laufe des Jahres wieder Normalbetrieb ein. Die Aufhebung der Corona-Massnahmen stellte im Betrieb eine grosse Erleichterung dar. Und auch die Nachfrage nach den Pflegebetten in unserem überschaubaren und familiär geführten Pflegeheim erreichte wieder den Stand von Vor-Corona.

Nach wie vor angespannt ist die Situation auf dem Arbeitsmarkt für Pflege- und Betreuungsfachpersonen. Abgänge beim Personal sind nur schwer zu ersetzen. Umso wichtiger ist es, den Mitarbeitenden gute Arbeitsbedingungen zu bieten. Dazu gehört ein wertschätzendes Arbeitsklima ebenso wie konkurrenzfähige Arbeitsbedingungen. Deshalb hat der Verwaltungsrat dem Personal per 1.1.2023 nicht nur den vollen Teuerungsausgleich von 3% gewährt, sondern bei der Besoldung des Pflegepersonals auch strukturelle Anpassungen gemäss den Empfehlungen von Curaviva Thurgau vorgenommen.

Erfolgreicher Tag der offenen Tür

Nach der Überwindung der Corona-Pandemie bot die Fertigstellung der erneuerten Pergola beim Bellevue einen geeigneten Anlass, mit einem Tag der offenen Tür der Öffentlichkeit wieder einmal die Alterssiedlung und ihr Angebot in Erinnerung zu rufen. Ein solcher Anlass dient nicht nur dazu, neue Mieter oder Genossenschaftler zu werben, er hilft auch, die Alterssiedlung mit ihrem stets weiterentwickelten Dienstleistungsangebot im „Alterswohnungs-, Pflege- und

Betreuungsmarkt“ zu positionieren. Der Tag war sehr gut besucht und wurde - auch dank dem grossen ausserordentlichen Einsatz des gesamten Personals – zu einem schönen Erfolg.

Finanzielles Ergebnis

Als wir gegen Ende 2021 das Budget 2022 erstellen, steckten wir noch mitten in der zweiten Welle der Corona-Pandemie. Entsprechend zurückhaltend fiel angesichts der schwer abschätzbaren weiteren Entwicklung das budgetierte Ergebnis aus. Bei einer auf Fr. 200'000 begrenzten Entnahme aus den Rückstellungen für die Erneuerung der Liegenschaften wurde mit einem Verlust von Fr. 26'150 gerechnet.

Erfreulicherweise fällt das effektive Ergebnis 2022 sehr viel besser aus. Der Vermietungsstand der Wohnungen war weiterhin sehr gut, und auch die Belegung im Pflegeheim Bellevue erreichte wieder den guten Vor-Corona-Stand. Auf der anderen Seite lag der Aufwand in verschiedenen Bereichen, insbesondere beim Personal, zum Teil deutlich unter dem (vorsichtigen) Budget.

Ausgewiesen wird ein **Jahresgewinn von Fr. 45'023.37**. Das Betriebsergebnis erlaubte es, auf die budgetierte Auflösung von Rückstellungen von Fr. 200'000 zu verzichten und vielmehr Fr. 270'000 neue Rückstellungen für die Erneuerung der Liegenschaften zu bilden. Per Saldo ergibt sich somit gegenüber dem Budget eine **Verbesserung des finanziellen Ergebnisses um Fr. 541'000**.

Erläuterungen zu einzelnen Positionen finden Sie im Anschluss an die Darstellung der Jahresrechnung 2022 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 einflussreiche 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 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 statistische Verzinsung ihres Anteilsscheinkapitals ein besonderes Zeichen der Solidarität und der Wertschätzung gegenüber unserer Genossenschaft setzen.

Arbon, 7. März 2023



Dr. Christoph Tobler, Präsident

Jahresbericht 2022 der Geschäftsführerin

Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Ein Jahr von wechselnden Gefühlen ist zu Ende gegangen. Starteten wir ins neue Jahr in der Hoffnung auf ein Ende der Pandemie und sahen dann die ersten Anzeichen, dass das Virus allmählich abklingt, so holten uns im März die negativen Schlagzeilen zu Krieg, Energieverknappung, Fachkräftemangel und Preisentwicklungen ein.

Nichtsdestotrotz haben wir zusammen das Jahr mit Höhen und Tiefen gut gemeistert und können doch etwas beruhigt und zufrieden auf die vergangenen Monate zurückblicken.

Pflegeheim Bellevue

Allgemein:

Im Laufe des Jahres konnte der Betrieb wieder zu den normalen Abläufen übergehen - keine Masken und Einschränkungen mehr. Das bedeutete eine grosse Erleichterung im Alltag und im Zusammenleben.

Bewohner:

Zurück war dieses Jahr auch wieder eine fast volle Bettenbelegung. Einige Bewohnerinnen und Bewohnern kamen zuerst als Kurzaufenthalter und entschlossen sich dann, bei uns zu bleiben.

Insgesamt hatten wir 11 Heimeintritte, davon waren fünf Kurzaufenthalte. Acht Personen kamen von einer Mietwohnung der Alterssiedlung ins Bellevue. Sechs Bewohner sind im Laufe 2022 verstorben, vier Personen konnten nach Hause zurückkehren.

Veranstaltungen:

Durch das Jahr fanden wieder verschiedene Aktivitäten statt. Vom Neujahrsapéro über Ostereiermalen und Ausflüge bis hin zu Weihnachtsdeko erstellen und Weihnachtsfest feiern. Die Bewohnerinnen

und Bewohner schätzen die Abwechslung und das gemeinsame Erlebnis.

Räume und Mobiliar:

Im Frühjahr 2022 wurde die Pergola erneuert und konnte kurz vor dem Tag der offenen Tür freigegeben werden.

Weiterbildungen:

Mit einem Jahr Verspätung konnten wir 2022 die BLS/AED-Weiterbildung (Notfall) durchführen. Jährlich geschult wird das Personal zum Thema Sicherheit und Brandschutz. Einzelne Mitarbeitende haben noch Weiterbildungen zu Themen wie RAI-Einstufungssystem, Demenz, Aggression, Alter und Ernährung, Kochen für Menschen mit Schluckstörungen usw. absolviert und ihr erlerntes Wissen mit den anderen Mitarbeitenden in internen Schulungen geteilt.

Im Frühjahr haben wir die Bewilligung für die Ausbildung «Fachfrau Hauswirtschaft» erhalten und konnten im Sommer mit der ersten Auszubildenden starten. Um der Auszubildenden einen umfassenden Einblick in den Beruf zu ermöglichen, haben wir unseren Ausbildungsplan mit drei externen Praktika ergänzt.

Alterswohnungen Bildgarten, Stoffel, Schützenwiese

Wir hatten auch dieses Jahr wieder einige Wohnungskündigungen. Die frei gewordenen Wohnungen konnten aber wieder gut weitervermietet werden. Ende Jahr waren alle Wohnungen besetzt.

Auch 2022 haben wir im Stoffel wieder zwei Wohnungen (je eine im Haus A und B) umgebaut und konnten diese nach Abschluss der Arbeiten den neuen Mietern übergeben.

Die Bauwand zum Grundstück Rebenpark ist der ersten Begrünung gewichen. Im Frühjahr 2023 kann fertig angesät werden.

Da das Bedürfnis unserer Mieter nach Mobilität gewachsen ist und immer mehr über ein Elektromobil verfügen, muss die Alterssiedlung für das Abstellen dieser Fahrzeuge eine Lösung finden. Im Moment stehen diese Fahrzeuge in ungenutzten Räumen, welche aber wie-der vom Betrieb benötigt werden. So haben beim Haus Bildgarten Abklärungen für eine Garage für Elektromobile stattgefunden. Mit der Zustimmung der Genossenschaftern für dieses Projekt können so 16 Elektromobile und Spezialräder sicher parkiert werden.

Ergänzende Angebote: Hauswirtschaftliche Dienstleistungen

Die angebotenen individuellen Dienstleistungen erfreuten sich auch im Jahr 2022 einer grossen Nachfrage und Beliebtheit. Nebst den regelmässigen Reinigungsaufträgen gab es auch verschiedene Einzelaufträge für Grundreinigungen und bei Wohnungswechsel für Endreinigungen.

Veranstaltungen

Im März starteten wir mit einem Morgenkaffee und im Mai konnten wir den beliebten Grillanlass durchführen.

Im Juni fand das Dankesessen für die Mieter statt, welche Ihre Wohnung am Tag der offenen Tür gezeigt haben.

Im Herbst fuhren wir mit den Mietern nach Appenzell, flanieren durch die Gassen und im Anschluss genossen wir ein feines Mittagessen.

Im Oktober erfreuten uns die Arboner Sänger mit Ihrem Auftritt.

Im Dezember führten wir im Saal Stoffel erstmals ein Raclette-Essen für unsere Mieterinnen und Mieter aus allen Liegenschaften durch. Der Anlass war gut besucht und die Kommentare sehr positiv.

Verwaltung

Aufgrund von gesetzlichen Vorgaben haben wir seit Frühjahr 2022 die Möglichkeit für das Arbeiten mit dem EPPD (Elektronisches Patientendossiers) geschaffen. Im Moment besteht aber noch kein Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner für das EPPD.

Am 18. Juni 2022 führten wir einen Tag der offenen Tür durch. Der Tag war sehr gut besucht und ein grosser Erfolg. Die Möglichkeit, Alterswohnungen und das Pflegeheim zu besichtigen, wurde stark genutzt. Wir konnten neue Genossenschaftler gewinnen und Anmeldungen für Wohnungen entgegennehmen.

Überaus geschätzt wurde das Kuchenbuffet. Alle Torten, Cakes und Leckereien waren ausschliesslich vom Personal der Alterssiedlung hergestellt worden – herzlichen Dank.

Dank

Zuerst ein grosses Danke an unser Personal. Nur dank ihnen konnten und können wir für Mieterinnen und Mieter, aber auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des Pflegeheims einen professionellen, und Menschen zugewandten Betrieb führen. An erster Stelle steht immer der Mensch trotz manchmal schwierigen Bedingungen. Herzlichen Dank an alle: Pflege, Hauswirtschaft/Reinigung, Technischer Dienst und Verwaltung. Ich freue mich auf das neue Jahr und die weiterhin gute Zusammenarbeit mit dem tollen Team.

Ebenfalls einen herzlichen Dank an den Verwaltungsrat, welcher wiederum für Anliegen und Probleme ein offenes Ohr hatte.



Franziska Stübi, Geschäftsführerin

Arbon, 31. Januar 2023