

JAHRESBERICHT DER TRÄGERSCHAFT UND DES HEIMS
GESELLSCHAFT ALTERSHEIM UNTERLÖCHLI
LANDGUT UNTERLÖCHLI

JAHRESBERICHT 2024



INHALT

Vorwort des Präsidenten Urs W. Studer	5
Bericht des Delegierten des Vorstands Toni Göpfert	6
Bericht des Geschäftsführers des Heims Werner Sägesser	12
Bericht des Bauverantwortlichen Manuel Wyss	16
Landgut Unterlöchli Statistik	20
Bericht des Finanzverwalters Markus Aeberhard	22
Bilanz	24
Betriebsrechnung	25
Bericht der Revisionsstelle	26
Organe	29
Organigramm	30
Impressum und Kontakte	32





VORWORT DES PRÄSIDENTEN URS W. STUDER

LIEBE VEREHRTE VEREINSMITGLIEDER, GESCHÄTZTE LESERINNEN UND LESER

Eine Gesellschaft, deren Hauptzweck seit bald einmal hundert Jahren der Betrieb eines Alters- und Pflegeheims ist, bedarf des konstruktiven Zusammenwirkens vieler. Das beginnt beim Vorstand, dem eigentlichen Strategiegremium der Gesellschaft, auf das ich noch näher eingehen will. Das Gebot der konstruktiven Zusammenarbeit gilt selbstverständlich auch für das gesamte Personal, das sich im Idealfall täglich mit seiner Arbeit und dem geltenden Heimleitbild identifiziert. Konstruktiv bedeutet hier ein erspriessliches, nutzbringendes, zukunftsgerichtetes, den andern miteinbeziehendes Zusammenarbeiten. Das wiederum setzt nebst anderem flache Hierarchien voraus, die bei uns seit Jahren alltäglich sind. Natürlich bedarf es auch eines von Vertrauen geprägten empathischen und freundlichen Umgangs mit allen Vertragsnehmerinnen und Vertragsnehmern. Ich denke da zuallererst an unsere zu betreuende Bewohnerschaft. Nicht vergessen möchte ich indes auch unsere anderen Vertragspartner, mit denen wir dauernd oder punktuell zusammenarbeiten.

Wenn ich ein Zurückkommen auf den Vorstand der Gesellschaft angekündigt habe, so nicht zuletzt, weil er in der derzeitigen personellen Zusammensetzung ein äusserst fachkompetentes Strategiegremium abbildet. Jede Person bringt neben ihrer Ausbildung, ihrer langjährigen Berufs- und Führungserfahrung ein gerüttelt Mass an Fachwissen mit, das dem Vorstand bei seinen Entscheiden nützt. Weil im Berichtsjahr 2024 eine Vielzahl von baulichen Massnahmen für den Werterhalt und die Optimierung des Heims und

der gesellschaftseigenen Wohnüberbauung anfielen, erhält unser Vorstandsmitglied Manuel Wyss, Architekt, die Gelegenheit, seine Tätigkeit für die Gesellschaft näher zu beschreiben. Zu guter Letzt schliesse ich mich den Dankesworten von Toni Göpfert an die Adresse aller voller Überzeugung an. So macht es Freude, der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli als Präsident zu dienen.

Euer/Ihr Urs W. Studer, Präsident



2024 war ein äusserst arbeitsreiches Jahr. Neben den ordentlichen Aufgaben gab es viele bauliche Tätigkeiten im Alters- und Pflegeheim und in der Wohnüberbauung. Diese hier alle darzustellen würde den üblichen Berichtsrahmen sprengen. Sie werden daher gesondert ab Seite 16 von Manuel Wyss, Vorstandsmitglied und Architekt, zusammengefasst. Daneben sind folgende Ereignisse besonders erwähnenswert:

Schwerpunkte

Der Vorstand traf sich wie üblich zu seinen ordentlichen vier Sitzungen in den Monaten März, Mai, September und ausnahmsweise Dezember. Diese letzte Sitzung fand erst kurz vor Weihnachten statt, weil der Geschäftsführer des Heims Ende Oktober bis Anfang Dezember in einem wohlverdienten, rund siebenwöchigen Urlaub weilte. In der Zwischenzeit lag die Führung des Heims in den Händen seiner Stellvertreterin

Jetmire Berisha, unterstützt durch die Mitglieder der Geschäftsleitung. Diese Stellvertretung funktionierte bestens. Im zweiten Teil der Dezembersitzung war wie gewohnt die gesamte Geschäftsleitung anwesend. Mit dem gemeinsamen Nachtessen verdankte der Vorstand auch in diesem Jahr deren ausserordentliche Leistungen.

Am 18. Juni 2024 fand die 114. ordentliche Vereinsversammlung statt. Die 54 anwesenden stimmberechtigten Vereinsmitglieder behandelten die üblichen statutarischen Traktanden und wählten Martin Merki, Luzern, für den Rest der Amtsdauer als neues Vorstandsmitglied. Damit wurde der seit Jahren vakante Sitz im Vorstand wieder besetzt. Zudem beschloss die Versammlung ein neues Reglement über den Käch-Zembrod-und-Suter-Personalfonds, das das bestehende aus dem Jahr 1998 ersetzt.





Neben dem ständigen Traktandum Heimbetrieb und den verschiedenen Bauprojekten befasste sich der Vorstand hauptsächlich mit folgenden Themen:

- Erfreulicherweise konnten drei neue Vereinsmitglieder aufgenommen werden.
- Im Anschluss an die Verabschiedung des Budgets 2025 wurden der von Finanzverwalter Markus Aeberhard nachgeführte Finanzplan wie auch der von Manuel Wyss erstellte Unterhalts- und der Investitionsplan 2026 bis 2029 zur Kenntnis genommen.
- Im Beisein der Geschäftsleitung des Heims wurde die Risikobeurteilung im Rahmen des internen Kontrollsystems (IKS) mit den daraus abgeleiteten Jahreszielen zur Kenntnis genommen. Über deren Umsetzung wird der Vorstand jeweils laufend informiert.
- Per 1. Juli 2024 wurden die Altersrenten der ehemaligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um ein Prozent erhöht (Teuerungszulage). Der kapitalisierte Teuerungsausgleich von rund 52 500 Franken wurde der Pensionskasse der Stadt Luzern in Form einer Einmalzahlung vergütet.

Entwicklung Baufeld C

Der Wettbewerb Studienauftrag als Auswahlverfahren für die Beauftragung eines Architektenteams wurde im Frühling des Berichtsjahres erfolgreich durchgeführt. Alle fünf eingeladenen Architekturbüros haben teilgenommen. Bei der Jurierung wurden Jäger Charpié Architekten, Luzern, ausgewählt. Grundlage des Wettbewerbs bildete der Gestaltungsplan G 312 aus dem Jahr 2006. Bei der letzten Revision der städtischen Bau- und Zonenordnung 2011 bis 2013 wurde neu die Überbauungsziffer (ÜZ) eingeführt und für das Baufeld C auf 0,15 festgelegt. Damit kann der G 312 inhaltlich nicht realisiert werden. Dieser ist zwar formell noch in



Kraft, kann aber gemäss der städtischen Baudirektion nicht mehr angewendet werden. Mit deren verantwortlichen Personen wurde daher abgesprochen, dass im Zuge der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung die ÜZ auf 0,2 oder 0,25 angepasst werden soll. Anschliessend kann die Projektierung der Überbauung erfolgen. Wir gehen davon aus, dass der Baubeginn frühestens Ende 2028 möglich sein wird.

Angesichts dieser Situation haben wir die bestehende Terrainmiete mit der KITA der St. Anna Stiftung auf dem Baufeld C bis mindestens Mitte 2028 verlängert. Die KITA soll im Übrigen in die Überbauung integriert und damit weitergeführt werden.

Überbauung Unterlöchlstrasse 33–55

In ihrem Jahresbericht teilt uns die Liegenschaftsverwaltung Arlewo AG mit, dass im Berichtsjahr sechs Wohnungsmietverträge gekündigt worden sind (Vorjahr: 5). Die Wohnungen sind beliebt und konnten gut wieder vermietet werden. Aktuell sind vier Einstellhallenplätze nicht vermietet (Vorjahr: 3). Die im Jahr 2022 in Veloparkplätze umgewandelten sechs Einstellplätze sind gut belegt. Ein Einstellplatz ist als Motorradplatz umgenutzt und für zwei Motorräder vermietet. Inzwischen sind sechs Ladestationen für Elektroautos installiert (Vorjahr: 4).

Erwähnenswert sind die Unterhaltsarbeiten in den Wohnungen (Malerarbeiten, Storenersatz). Es mussten 14 Geräte (Waschmaschinen, Geschirrspüler usw.) ersetzt werden. Auch wurden alle Lüftungsleitungen gereinigt. Diese Reinigung erfolgt zirka alle acht Jahre und kostete rund 80 000 Franken, die neu in den Nebenkosten ausgeschieden werden.



Ausblick

In betrieblicher Hinsicht bleibt die Situation anspruchsvoll. Die personelle Situation ist und bleibt angespannt. Das Ziel eines möglichst ausgeglichenen Betriebsergebnisses konnte in den letzten beiden Jahresrechnungen trotz grosser Anstrengungen und voller Auslastung des Heims nicht erreicht werden. Unsere Bemühungen werden weitergeführt.

In baulicher Hinsicht steht die Einrichtung von Free-Cooling in den Häusern der Wohnüberbauung an. Der Kredit dazu von 325 000 Franken wurde an der Vereinsversammlung 2023 bewilligt. Zudem sollen der Fussballplatz neben der KITA und der Fussweg westlich der Wohnüberbauung saniert werden.

Dank

Die hohe Arbeitsbelastung, die weiterhin anspruchsvolle Situation und die grossen Herausforderungen verlangten einen besonderen Einsatz aller Beteiligten. Nicht zuletzt deshalb ist unser Alters- und Pflegeheim nach wie vor sehr gut unterwegs und genießt weitherum einen ausgezeichneten Ruf. Das ist nicht selbstverständlich! Ich danke allen Mitarbeitenden auf allen Stufen, namentlich dem Geschäftsführer Werner Sägesser, für den tollen Einsatz. Ein grosser Dank gebührt auch den Mitgliedern des Vorstands. Sie sorgen für die guten Rahmenbedingungen, die ein erfolgreicher Heimbetrieb benötigt. So schauen wir weiterhin zuversichtlich in die Zukunft.

Toni Göpfert
Delegierter des Vorstands



BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS DES HEIMS WERNER SÄGESSER

EINANDER TRAGEN



Unsere Bewohnenden, ihre Angehörigen und unsere Mitarbeitenden sind zweifelsohne unsere wichtigsten Anspruchsgruppen. Unseren Bewohnenden wollen wir einen Ort bieten, wo sie sich wohl und sicher fühlen. Ihre Angehörigen sollen ebenfalls ein gutes und sicheres Gefühl haben, wenn sie an den Aufenthalt ihrer Liebsten bei uns denken. Unsere Mitarbeitenden wiederum sollen sich in einem beruflichen Umfeld bewegen, in dem sie sich entwickeln können und wertgeschätzt fühlen. All das möchten, sollen, ja vermutlich müssen wir sein. Es wird von diesen Anspruchsgruppen erwartet und ist auch unser eigener Anspruch. Und es ist unter dem Strich meine finale Verantwortung, dass uns das gelingt. Doch gelingt es uns? Schaffe ich es, als operativer Leiter für eine Umgebung besorgt zu sein, die all das nicht nur zulässt und begünstigt, sondern im eigentlichen Sinne auf der Basis der gegebenen Rahmenbedingungen «generiert»? Und dies natürlich zu vernünftigen Preisen und wirtschaftlich erfolgreich. Umgeben vom omnipräsenten Fachkräftemangel, den unsere Branche schon vor der Pandemie kannte. Umgeben auch von einer demografischen Entwicklung und einer Fokussierung auf ambulante Angebote, die unsere Arbeitsrealität beeinflussen.

Schriftliche Umfragen bei den Angehörigen der BewohnerInnen im August/September 2024 und unseren Mitarbeitenden im Dezember 2024 gaben uns einige Hinweise darauf, wie nahe wir in vielerlei Hinsicht offenbar an der Bejahung obenstehender Fragen sind, aber auch, wo wir uns noch steigern müssen.

Mein persönlicher Ansatz und mein Führungsverständnis waren und sind sehr simpel: Meine primäre Kernaufgabe ist es, eine Arbeitsumgebung zu ermöglichen, die dazu führt, dass unsere Mitarbeitenden ihre Aufgaben bestmöglich wahrnehmen können. Wenn mir (und im Endeffekt meine ich damit natürlich uns allen) dies gelingt, ist auch die Arbeitszufriedenheit hoch. Dies führt zu guten Leistungen, diese wiederum zu einer hohen Aufenthaltsqualität, zu zufriedenen Bewohnenden und zufriedenen Angehörigen. Ich bin nun 15 Jahre im Unterlössli und hoffe, dass mir das während dieser Zeit meistens gelungen ist.



Ich habe bereits im letztjährigen Bericht meiner grossen Besorgnis über gewisse Entwicklungen im Gesundheitswesen deutlich Ausdruck verliehen. Manchmal fehlt mir die gesellschaftliche Bereitschaft, grundsätzliche Themen losgelöst von individuellen Eigeninteressen zu betrachten. Dieses Gefühl beschleicht mich, wenn ich erlebe, dass zum Beispiel Krankenkassen auf Biegen und Brechen bei uns Pflegestufen drücken wollen. Und dies trotz offensichtlicher Gegenargumente. Oder wenn gewisse Interessenvertreter und -vertretungen horrend Pauschalhohnforderungen stellen, ohne Rücksicht auf deren Finanzierung. Auch die Politik hat den Ernst der Lage nicht vollumfänglich erkannt, wenn ich an die Zaghaftigkeit und Unvollständigkeit gewisser Massnahmen denke. Oder glaubt jemand von Ihnen, dass die Umsetzung der Pflegeinitiative ein sogenannter «Gamechanger» ist? Unser Hauptproblem sind nicht (nur) zu wenig Ausbildungsplätze, sondern die BerufsaussteigerInnen, die wegen der Belastung oder zu wenig attraktiver Rahmenbedingungen (Arbeitszeiten, Lohn) nach kurzer Zeit aus dem Pflegebereich aussteigen.

Auch uns im Unterlössli werden die Themen nicht ausgehen, denn wir sind naturgemäss ein Teil dieser Dynamiken. Das erste Mal mussten auch wir im Berichtsjahr, zumindest vereinzelt und vorübergehend, auf temporäre Mitarbeitende zurückgreifen, was übrigens jeweils mit dem Kostenfaktor 2 einhergeht. Weiterhin hervorzuheben ist unser erfreulicher Ruf und die damit verbundene Vollaustlastung bei den Aufenthaltstagen. Bei den Pflagetagen und bei den dokumentierten Pflegeminuten konnten wir den Rückgang der letzten Jahre stoppen und uns wieder etwas steigern.

Trotz wiederum hoher Auslastung ist der betriebswirtschaftliche Druck nochmals deutlich gestiegen, insbesondere im Personalsektor. Die Ertragsseite hinkt der Kostenseite weiterhin stark nach. So schliessen wir 2024 das zweite Jahr in Folge trotz hoher Auslastung mit einem deutlichen (budgetierten) Defizit ab. Und auch für nächstes Jahr sind die betriebswirtschaftlichen Prognosen sehr herausfordernd. Dies ist für mich



als Gesamtleiter sehr schwierig zu akzeptieren, denn ehrlich gesagt kann man uns diesbezüglich nicht viel vorwerfen. Wir können nur alle gemeinsam versuchen, dieser unerfreulichen betriebswirtschaftlichen Tendenz von 2023 und 2024 entgegenzuwirken. Wir tun dies mit teilweise azyklischen Entscheidungen, indem wir erst recht in unsere Mitarbeitenden und ihre Entwicklung (auch) monetär investieren. Es geht aber auch darum, Gutes zu tun und vielleicht häufiger als bisher darüber zu sprechen. Ein Ausspruch, den ich manchmal auch von unserem verdienstvollen, Anfang 2024 leider verstorbenen Ehrenpräsidenten, Franz Kurzmeyer, hören durfte. Und im Herbst dieses Jahres auch im Rahmen unseres Audits von unserer Auditorin.

Im Jahr 2024 konnten wir verschiedene wichtige Projekte zumindest anschieben. Erwähnen möchte ich zum Beispiel die Softwareumstellung der Pflegedokumentation auf BESA Doc, die Implementierung des neuen Datenschutzgesetzes und der herbstliche Start unserer Bauprojekte. Diese umfassten die Neugestaltung unserer Besucherparkplätze mit deutlich mehr und komfortableren Veloparkplätzen sowie die Installation einer Unterflur-Entsorgungslösung. Ebenso

wichtig war für uns die Formalisierung der ärztlichen Zusammenarbeit mit dem renommierten Hausarztzentrum Altstadt in Person des geschätzten Dr. Christoph Merlo. Des Weiteren haben wir auch erste Schritte bezüglich unserer Socialmedia-Präsenz unternommen.

Tagtäglich erlebe ich, was Menschen in unserem Haus leisten. Ich erlebe Beispiele grandioser, berührender Momente. Empathie, Selblosigkeit, menschliche Grossartigkeiten. Natürlich manchmal auch Ärger, Enttäuschung und Leid. Ich bin dankbar dafür, in einem Umfeld mit vielen tollen Menschen arbeiten zu dürfen. Und damit meine ich gleichermassen Mitarbeitende, Bewohnende, Angehörige und viele andere Menschen, mit denen ich täglich in Kontakt bin. Im Jahr 2024 war ich 40 Jahre in der Arbeitswelt. Ich bewege mich seit 40 Jahren im Gesundheits- und Sozialbereich, arbeite dabei mit Menschen für Menschen. Ich bin dankbar für alle, die meinen Arbeitstag interessant und mich hoffentlich zu einem besseren Mitarbeiter machen. Ich habe fast mein ganzes Berufsleben für und mit Menschen gearbeitet, die nicht eine grosse gesellschaftliche Lobby haben: Menschen mit Behinderung, Kinder und Jugendliche mit psychiatrischen Diagnosen und seit 15 Jahren ältere Damen und Herren in der

Zeit weit nach ihrem Erwerbsleben. Ihnen gemeinsam ist, dass die Gesellschaft zwar möchte, dass es ihnen gut geht, aber gleichzeitig möglichst wenig Geld dafür aufgewendet werden soll. Ich bin sehr froh, dass wir uns trotz des betriebswirtschaftlichen Drucks immer wieder auch inhaltlichen Themen widmen können und dies auch weiterhin tun werden. Ich bin sehr dankbar und halte es für ein starkes Zeichen, dass unsere strategische Leitung, auch in den vergangenen zwei Jahren, stets an ihrer Vorwärtsstrategie festgehalten hat. Das ist nicht selbstverständlich. Es ist aus meiner Sicht alternativlos, dass wir weiterhin, trotz der beschriebenen Umstände, offen bleiben und an unserer Verbesserung permanent arbeiten.

Sehr herzlich bedanken möchte ich mich bei unserem Vorstand, der es mir ermöglicht hat, im November des Berichtsjahres unbezahlten Urlaub zu beziehen, so dass ich mir inklusive Restferien eine siebenwöchige Pause gönnen durfte. Unsere Mitarbeitenden, unsere Geschäftsleitung, unser Delegierter des Vorstands, Toni Göpfert, und insbesondere Jetmire Berisha (Stellvertretung) und Heidi Waller (Assistenz) haben mich bestens vertreten. Herzlichen Dank dafür. Es hat mir gutgetan.

Auch in diesem Jahr durften wir wieder mit unseren Dienstjubilarens gemeinsam feiern.

10 Jahre
Annett Henke

25 Jahre
Isabel Baptista
Annamaria Studer

30 Jahre
Irene Boog

Herzlichen Dank auch an alle, die uns unterstützen und uns gewogen sind. Danke unseren tollen Mitarbeitenden, unseren Bewohnenden und ihren Angehörigen. Danke auch unserer Trägerschaft, die uns unterstützt und trägt. Dies ist gerade in diesen Zeiten umso wertvoller. Gehen wirs an.

Werner Sägesser
Geschäftsführer des Heims

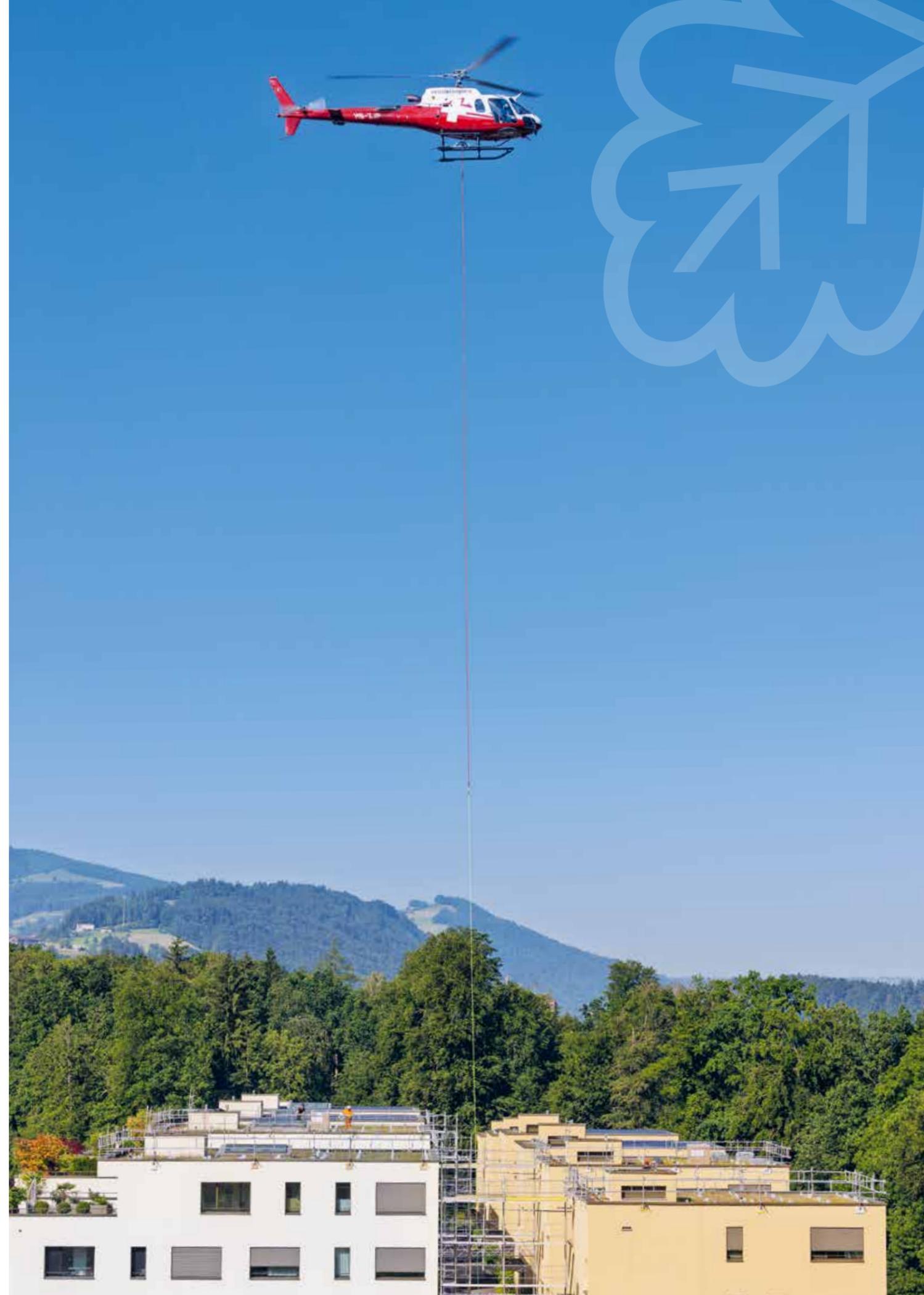
ÜBERBLICK ÜBER BAULICHE PROJEKTE



Seit sechs Jahren darf ich unsere Gesellschaft bezüglich architektonischer Themen begleiten. In dieser Zeit wurden eine Vielzahl von baulichen Massnahmen im Unterhalt oder als Erweiterungsprojekt für das Heimgebäude und die Wohnüberbauung behandelt. Gerne gebe ich Ihnen einen Einblick in aktuelle Projekte.

Im Berichtsjahr konnten die Photovoltaikanlagen auf den zwölf Mehrfamilienhäusern erfolgreich realisiert werden. 624 Module erzeugen seit Sommer 2024 umweltfreundlichen Solarstrom, der zu 45 bis 50% in den Wohnungen eigenverbraucht werden kann. Die Ertragsprognose beträgt rund 250 000 kWh/Jahr, mit den beiden Anlagen auf dem Heimgebäude sind es über 300 000 kWh/Jahr. Bislang war es aus gesetz-

lichen Gründen nicht zulässig, das Heimgebäude Strom aus dieser Produktion beziehen zu lassen, obschon sämtliche Infrastruktur vorhanden ist. Aufgrund des positiven Ausgangs der Volksabstimmung über die sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien ändert sich das nun. Wir befinden uns in Gesprächen mit der ewl als Netzeigentümerin, um den Zusammenschluss von Baubereich und Heimgebäude voranzubringen. Im Endergebnis wird sich der Anteil Eigenverbrauch über alle Liegenschaften auf 90 bis 100% steigern, da das Heimgebäude einen Strombedarf von rund 470 000 kWh/Jahr hat. Die solare Stromproduktion der künftigen Überbauung des Baubereichs C soll dereinst in diesen Zusammenschluss eingebunden werden.



Von der Generalversammlung 2023 wurde ein Kredit von 690 000 Franken bewilligt. Die Gesamtkosten gemäss Schlussabrechnung betragen 643 625 Franken, wobei 121 947 Franken an Förderbeiträgen an die Gesellschaft enthalten und ausbezahlt worden sind.

Das Projekt Parkierung&Entsorgung beim Heimgebäude befindet sich im Abschluss. Neben den gedeckten Velounterständen stellt die Unterflurentsorgung eine hohe Qualitätssteigerung gegenüber der Containerentsorgung dar. Die Bepflanzungen und die Ersatzbäume werden im Frühling 2025 erstellt.

Die Geländer auf den Terrassen EG und TG weisen verdeckte bauliche Mängel auf. Sie sind jedoch derzeit gebrauchstauglich und stehen unter Beobachtung. Noch vor seiner vereinbarten Nachbesserung ist der Unternehmer in Konkurs gegangen und unserer Forderung konnte durch das Konkursamt nicht entsprochen werden.

Die Flachdachabdichtung über dem Kurzmeyer-Saal wurde wegen Undichtigkeit vollständig erneuert. Das Dach ist neu extensiv begrünt, was den ökologischen Bestrebungen der Gesellschaft und der Stadt Luzern entspricht.

Im Heimgebäude wurden zur Sturzprävention vor fünf Treppenabgängen integral gestaltete Türen realisiert. Herausfordernd war dabei die Vereinbarkeit der Bedürfnisse von Bewohnenden und Mitarbeitenden sowie der Fluchtwegfunktion.

Mein herzlicher Dank gilt allen Vorstandsmitgliedern sowie insbesondere den Co-Bereichsleitenden Hotellerie, Mia Bründler und Daniel Barbato.

Manuel Wyss
Bauverantwortlicher





EIN SOLIDES ERGEBNIS IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN UMFELD

Ergebnis Heim

Die Heimrechnung offenbart im Berichtsjahr mit einem Betriebsverlust von rund 340 000 Franken wiederum ein negatives Ergebnis. Dieses ist zwar um 130 000 Franken besser als budgetiert, aber gegenüber dem Jahr 2023 nochmals um rund 85 000 Franken schlechter.

Der Ertrag konnte gegenüber dem Vorjahr um 4,6% gesteigert werden und übertraf damit erstmals 8 Mio. Franken. Der Personalaufwand jedoch verzeichnet mit einer Zunahme von 5,7% einen stärkeren Anstieg. Damit entfielen fast drei Viertel des Ertrags auf den Personalaufwand. Das ist den enorm schwierigen Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt im Pflegebereich geschuldet. Der Betriebsaufwand lag mit 2,3 Mio. Franken oder 30% des Ertrags im Bereich des Vorjahres.

Das Heim war, wie in den Vorjahren, zu hundert Prozent belegt.

Der Heimrechnung wurde ein Mietzins von 1,25 Mio. Franken belastet.

Das negative Betriebsergebnis des Heims widerspiegelt die ausserordentlichen Bedingungen, die aktuell in unserer Branche herrschen. Trotzdem werden wir weiterhin ein möglichst ausgeglichenes Heimergebnis anstreben.

In der Übersicht Seite 23 sind die Heimrechnungen der Jahre 2021 bis 2024 abgebildet.

Ergebnis Gesellschaft

Die Mitgliederbeiträge beliefen sich auf 4 000 Franken. Im Aufwand von 311 000 Franken sind 167 000 Franken für Projektkosten des Baufelds C enthalten.

Liegenschaftsergebnis

Aus der Liegenschaftsrechnung resultierte ein Überschuss von 1,584 Mio. Franken. Das ist eine Zunahme von 90 000 Franken gegenüber dem Vorjahr.

Auf den Liegenschaften wurden die maximal zulässigen Abschreibungen von rund 1,2 Mio. Franken vorgenommen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis beinhaltet einerseits das Ergebnis der Finanzanlagen und andererseits den Zinsaufwand für die Hypotheken. Mit einem Verlust von 149 000 Franken resultiert praktisch das gleiche Ergebnis wie im Vorjahr. Die Kursgewinne und Kursverluste auf den Finanzanlagen sind buchmässig, d.h. nicht realisiert.

Der Zinsaufwand für die Hypotheken belief sich auf 459 000 Franken. Das entspricht einer Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 41 000 Franken. Im Berichtsjahr erfolgte eine Amortisation der Hypotheken um insgesamt 1 Mio. Franken. Sie betragen per 31. Dezember 2024 noch 19,6 Mio. Franken.

Gesamtergebnis

Im Berichtsjahr wurde vor Veränderung des Organisationskapitals ein Überschuss von insgesamt 787 623 Franken erzielt.

Die Veränderungen des Organisationskapitals betreffen eine Zuweisung in die Schwankungsreserve von 67 982 Franken zufolge höherer Kurswerte der Finanzanlagen sowie eine Entnahme aus dem Fonds Heimbetrieb von 345 000 Franken zur Deckung des Heimdefizits.

Das Organisationskapital hat gegenüber dem Vorjahr um 787 623 Franken zugenommen. Per 31. Dezember 2024 betrug es rund 28 Mio. Franken.

In der Jahresrechnung 2024 resultierte unter dem Strich ein Überschuss von rund 1 Mio. Franken. Dieser wird dem Vereinskaptal zugeschlagen.

Markus Aeberhard
Finanzverwalter

Landgut Unterlöchli

Heimrechnungen 2021–2024	2024		2023		2022		2021	
Aufwand		%		%		%		%
Personalaufwand	5 918 878	70.7	5 599 543	70.6	5 273 585	69.1	5 062 004	67.2
Medizinischer Aufwand	48 835	0.6	39 106	0.5	59 431	0.8	63 899	0.8
Lebensmittel und Haushalt	485 948	5.8	468 872	5.9	395 124	5.2	388 494	5.2
Unterhalt und Reparaturen	102 099	1.2	118 593	1.5	107 834	1.4	130 893	1.7
Mietzins	1 250 000	14.9	1 300 000	16.4	1 400 000	18.4	1 400 000	18.6
Anlagennutzung, Abschreibungen	122 958	1.5	64 305	0.8	71 861	0.9	127 128	1.7
Energie	183 323	2.2	106 231	1.3	100 513	1.3	102 333	1.4
Verwaltungsaufwand	191 022	2.3	146 291	1.8	104 119	1.4	97 417	1.3
Übriger Aufwand	67 860	0.8	89 568	1.1	114 587	1.5	159 010	2.1
Ertrag	8 031 270	100.0	7 678 098	100.0	7 640 971	100.0	7 615 721	100.0
Pensionstaxen	4 637 367	57.7	4 415 296	57.5	4 365 658	57.1	4 303 477	56.5
Pflegebeitrag HeimbewohnerInnen	502 246	6.3	487 696	6.4	493 118	6.5	499 939	6.6
Pflegekosten Krankenkassen	1 251 043	15.6	1 192 205	15.5	1 271 601	16.6	1 331 146	17.5
Pflegekosten Restfinanzierer	1 384 598	17.2	1 358 484	17.7	1 286 473	16.8	1 317 230	17.3
Medizinische Nebenleistungen	39 533	0.5	30 485	0.4	43 174	0.6	23 242	0.3
Übrige Erträge	91 883	1.1	95 671	1.2	92 160	1.2	73 613	1.0
Cafeteria und Verpflegung	124 601	1.6	98 261	1.3	88 787	1.2	67 074	0.9
Betriebsergebnis	-339 653	-4.2	-254 411	-3.3	13 917	0.2	84 543	1.1
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag	345 000		250 000				-50 000	
Jahresergebnis	5 347		-4 411		13 917		34 543	

BILANZ

Aktiven	Anhang	31.12.2024		Vorjahr	
		CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel	3.1	1 018 505	2.0	1 052 542	2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.2	761 197	1.5	706 164	1.4
Übrige kurzfristige Forderungen	3.3	440 269	0.9	124 938	0.3
Vorräte	3.4	95 932	0.2	97 881	0.2
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3.5	208 776	0.4	75 036	0.2
Umlaufvermögen		2 524 679	5.1	2 056 561	4.2
Anlagevermögen					
Finanzanlagen	3.6	3 869 172	7.8	3 642 566	7.4
Sachanlagen	2.0	43 386 399	87.2	43 772 067	88.5
Anlagevermögen		47 255 571	94.9	47 414 633	95.8
Aktiven		49 780 251	100.0	49 471 195	100.0
Passiven					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.7	577 235	1.2	401 291	0.8
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.8	13 472 921	27.1	2 604 069	5.3
Passive Rechnungsabgrenzungen	3.9	138 514	0.3	61 877	0.1
Kurzfristiges Fremdkapital		14 188 670	28.5	3 067 237	6.2
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	3.11	7 000 000	14.1	18 600 000	37.6
Rückstellungen	3.10	45 408	0.1	45 408	0.1
Langfristiges Fremdkapital		7 045 408	14.2	18 645 408	37.7
Fremdkapital		21 234 078	42.7	21 712 645	43.9
Fondskapital		507 516	1.0	507 516	1.0
Organisationskapital					
Vereinskapital		23 854 300	47.9	22 789 659	46.1
Gebundenes Kapital		4 184 357	8.4	4 461 375	9.0
Organisationskapital		28 038 657	56.3	27 251 034	55.1
Passiven		49 780 251	100.0	49 471 195	100.0

BETRIEBSRECHNUNG

Betriebsrechnung	Anhang	1.1.2024–31.12.2024		Vorjahr	
		CHF	%	CHF	%
Ertrag aus Aufenthalts- und Pflgetaxen	3.12	7 814 787		7 484 167	
Andere betriebliche Erträge	3.13	216 483		193 931	
Betriebsertrag		8 031 270	100.0	7 678 098	100.0
Personalaufwand		-5 918 878		-5 599 543	
Honorar und Leistungen Dritter		0		0	
Personalaufwand		-5 918 878	-73.7	-5 599 543	-72.9
Medizinischer Aufwand		-48 835		-39 106	
Lebensmittel und Haushalt		-485 948		-468 872	
Anlagennutzung		-1 286 978		-1 324 712	
Abschreibungen		-85 980		-39 593	
Unterhalt und Reparaturen		-102 099		-118 593	
Energie- und Entsorgungsaufwand		-183 323		-106 231	
Verwaltungsaufwand		-191 022		-146 291	
Übriger Betriebsaufwand		-67 860		-89 568	
Betriebsaufwand		-2 452 045	-30.5	-2 332 966	-30.4
Betriebsergebnis Heim		-339 653	-4.2	-254 411	-3.3
Ergebnis Gesellschaft	3.14	-306 781		-77 897	
Liegenschaftsergebnis	3.15	1 583 556		1 494 058	
Finanzergebnis	3.16	-149 499		-147 456	
Ergebnis (vor Veränderung des Fondskapitals)		787 623	9.8	1 014 294	13.2
Zuweisung zweckgebundene Fonds		0		0	
Entnahme zweckgebundene Fonds		0		0	
Jahresergebnis (vor Zuweisung an Organisationskapital)		787 623	9.8	1 014 294	13.2
Zuweisungen/Verwendung Schwankungsreserve		-67 982		-87 174	
Zuweisungen gebundenes Kapital (Legat)		0		-76 158	
Entnahme gebundenes Kapital		345 000		250 000	
Jahresergebnis		1 064 641	13.3	1 100 962	14.3

Bericht der Revisionsstelle

an die Vereinsversammlung der

Gesellschaft Altersheim Unterlöchli, Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung und Rechnung über die Veränderung des Kapitals, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 24. März 2025
rk/asc

Balmer-Etienne AG



Reto Klausner
Zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)



ppa. Aline Schürmann
Zugelassene Revisionsexpertin





GESELLSCHAFT ALTERSHEIM UNTERLÖCHLI, LUZERN ORGANE

Vorstand Gesellschaft Altersheim Unterlöchli



Gesellschaft Altersheim Unterlöchli

Ehrenmitglied
Ehrenmitglied

Urs Hangartner
Hans Lustenberger

Vorstand

Präsident
Vizepräsident
Finanzverwalter
Archivar
Personelles

Urs W. Studer
Markus Aeberhard
Markus Aeberhard
Niklaus Zeier
André Hobi
Christina Ineichen
Cornelia Nellen
Martin Merki
Tamara Renner
Manuel Wyss

Delegierter des Vorstands

Toni Göpfert

Protokollführung
Revisionsstelle

Simone Hodel
Balmer-Etienne AG, Luzern

Projektleiterinnen Kultur im Landgut

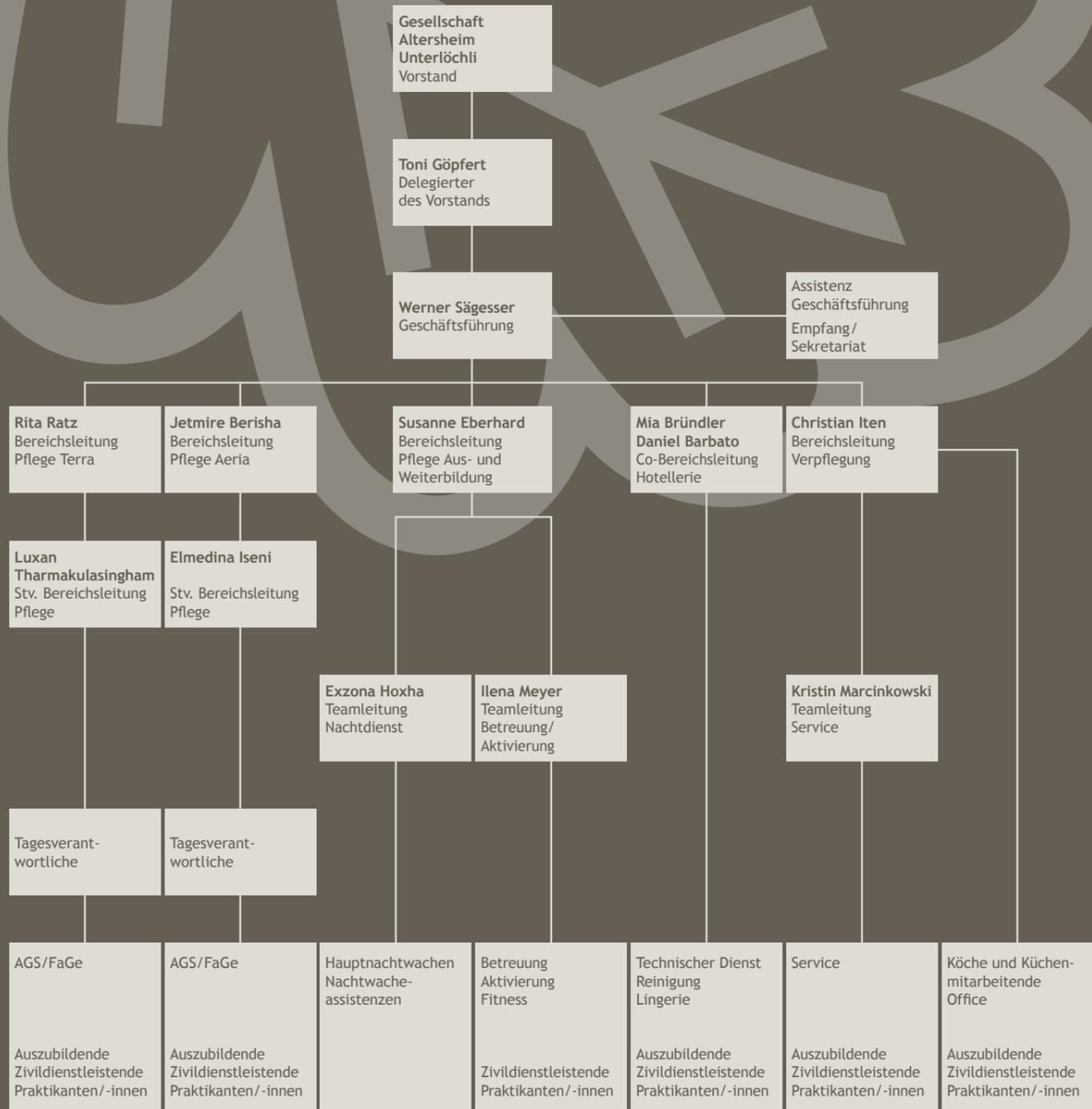
Isolde Bühlmann
Antoinette Gnos

Verwaltung Liegenschaften Unterlöchli

Arlewo AG



ALTERS- UND PFLEGEHEIM LANDGUT UNTERLÖCHLI



IMPRESSUM UND KONTAKTE

ALTERS- UND PFLEGEHEIM LANDGUT UNTERLÖCHLI

Landgut Unterlöchli

Alters- und Pflegeheim
Adligenswilerstrasse 85
6006 Luzern

Kontaktperson:

Werner Sägesser, Geschäftsführer
werner.saegesser@unterloechli.ch
Telefon 041 429 63 63
E-Mail info@unterloechli.ch
Web www.unterloechli.ch

Druck:

Druckerei Ebikon AG
www.druckerei-ebikon.ch
Auflage: 800 Exemplare

Fotos:

Dany Schulthess
www.fotos.ch

Gestaltung:

1000HERZ, Artworks Luzern
Franco Gritti
www.1000herz.ch

Für noch mehr Informationen
besuchen Sie uns auf
unserer Webseite:

www.unterloechli.ch

LANDGUT



UNTERLÖCHLI

ALTERS- UND PFLEGEHEIM