

JAHRESBERICHT DER TRÄGERSCHAFT UND DES HEIMS
GESELLSCHAFT ALTERSHEIM UNTERLÖCHLI
LANDGUT UNTERLÖCHLI

JAHRESBERICHT 2023





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 von Isolde Bühlmann über Kunst im Landgut Unterlöchli	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



Ich kann nicht umhin, einleitend zu diesem Bericht über 2023 den Tod unseres langjährigen Vorstandsmitglieds und späteren Präsidenten Franz W. Kurzmeyer zu beklagen. Franz hat zwar seine Seele in den ersten Tagen des Jahres 2024 dem Schöpfer zurückgegeben, aber es wäre nicht angebracht, erst mit dem nächsten Jahresbericht auf ihn zu sprechen zu kommen. Die Gesellschaft Altersheim Unterlöchli hat Franz enorm viel zu verdanken: Während seiner Präsidentschaft wurde die erste Etappe der Wohnüberbauung realisiert. Ebenso wurde das Heim um den Powalla-Saal sowie den «Raum der Stille» erweitert. Zu Recht hat ihn die Vereinsversammlung 2013 zum Ehrenpräsidenten unserer Gesellschaft ernannt. Er blieb dem Heim auch nach seiner Aktivzeit stets eng verbunden. Noch letztes Jahr nahm er – obwohl gesundheitlich angeschlagen – an der Vereinsversammlung persönlich teil. Auch hatte er sich riesig gefreut, dass zur Erinnerung an ihn und seinen Vater, der die Gesellschaft ebenfalls präsierte, nach der Renovation und Erweiterung des Heims 2017 der grosse Verpflegungsraum als Kurzmeyer-Saal bezeichnet und angeschrieben worden war. Wir alle werden Franz Kurzmeyer ein ehrendes Andenken voller Dankbarkeit bewahren.

Viele vermissen auch die Anwesenheit unseres Ehrenmitglieds Werner Schnieper, der im vergangenen September diese Welt für immer verlassen hat. Werni gehörte dem Vorstand während 13 Jahren (2006–2019) an und präsierte gekonnt und mit viel Routine die Baukommission, welche die Errichtung unserer Wohnüberbauung mit den 84 Mietwohnungen und 95 unterirdischen Parkplätzen begleitete. Ich erinnere mich gut, wie er jeweils nicht nur die Traktanden, sondern auch die Begleitpapiere zu den Vorstandssitzungen im Detail studiert hatte und sich nie scheute, auch kritische Fragen zu stellen oder Bemerkungen zu machen. Auch an ihn wollen wir uns voller Dankbarkeit erinnern.

Der inhaltliche Geschäftsbericht, verfasst vom Delegierten des Vorstands sowie vom Geschäftsführer des Heims, liegt in gedruckter Form vor. Er ist allen Gesellschaftsmitgliedern mit der Einladung zur Versammlung am 18. Juni 2024 zugestellt worden. Während der Ersteren in seinen Ausführungen das 2023 für die Gesellschaft als gesamthaft erfolgreich bezeichnet, schreibt der Geschäftsführer über ein aktuell krankes Gesundheitssystem. Er beklagt namentlich den Kostendruck, den uns der angespannte Arbeitsmarkt, die Krankenkassen und auch die Politik auferlegen. Der Heimbetrieb musste erstmals seit vielen Jahren ein Defizit budgetieren und die Rechnung schloss denn auch mit roten Zahlen ab. Der Vorstand hat in Kenntnis dieser Tatsachen nicht nur in Tablets investiert, damit das Pflegepersonal unsere Pflegeleistungen an die Bewohnerschaft effizienter dokumentieren kann. Dies in der Erwartung, dass unsere Pflegeleistungen leichter erfasst und nachfolgend von den Krankenkassen vergütet werden. Sodann haben wir die Tagestaxen im Bereich des allgemeinen Aufenthalts für alle um Fr. 8.– je Tag anheben müssen. Ich darf euch/Ihnen versichern, dass wir weiter dranbleiben.

Schliesslich enthält der Jahresbericht informative Ausführungen von Isolde Bühlmann zu den von ihr seit Jahren verantworteten Anstrengungen im Zusammenhang mit der bildenden Kunst im Alters- und Pflegeheim Unterlöchli.

Ihr/euer
Urs W. Studer, Präsident

BERICHT DES DELEGIERTEN DES VORSTANDS TONI GÖPFERT

EIN HERAUSFORDERNDES, ABER ERFOLGREICHES JAHR!



Meine Ausführungen im Jahresbericht 2022 standen unter der Überschrift «Zurück zum Normalbetrieb». Das hier interessierende Berichtsjahr 2023 konnten wir glücklicherweise wieder vollständig ohne Covid-19-Pandemie erleben. Folgende Ereignisse sind besonders erwähnenswert:

Schwerpunkte

Der Vorstand traf sich wie üblich zu seinen ordentlichen vier Sitzungen in den Monaten April, Mai, September und November. Im Januar fand zudem eine ausserordentliche Sitzung statt. An der November-Sitzung waren im zweiten Teil wie gewohnt die Mitglieder der Geschäftsleitung des Heims anwesend. Mit dem anschliessenden inzwischen traditionellen gemeinsamen Nachtessen brachte der Vorstand seine Wertschätzung für ihre ausserordentlichen Leistungen zum Ausdruck.

Am 20. Juni 2023 fand die 113. ordentliche Vereinsversammlung statt. Die 46 anwesenden und stimmberechtigten Vereinsmitglieder wählten den erneut kandidierenden Präsidenten und die bisherigen sieben weiteren Vorstandsmitglieder für die Amtsdauer 2023–2027 wieder. Nebst der Genehmigung der Jahresberichte und der Jahresrechnung 2022 sowie der Entlastung des Vorstands wählten sie die Balmer Etienne AG, Luzern, für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle. Zudem stimmten sie zwei Krediten von 690 000 Franken für Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Häuser und 325 000 Franken für die Einrichtung von Free-Cooling in den Häusern der Wohnüberbauung an der Unterlöchlstrasse 33–55, Luzern, zu.







Neben dem ständigen Traktandum Heimbetrieb befasste sich der Vorstand hauptsächlich mit folgenden Themen:

- Verabschiedung der Kreditvorlagen zuhanden der Vereinsversammlung für Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Häuser in der Wohnüberbauung sowie Free-Cooling (siehe Seite 6).
 - Nachdem die Abklärungen ergeben hatten, dass das Baufeld C am besten durch unsere Gesellschaft selbst entwickelt werden sollte, beschloss der Vorstand die Durchführung eines Studienauftrags als Auswahlverfahren zur Beauftragung eines Architektenteams mit Kosten von 210000 Franken. Die Beratung und Begleitung dabei erfolgt höchst verdankenswert durch unser Vereinsmitglied Walter Graf. Das Verfahren wurde inzwischen gestartet. Eingeladen wurden fünf Architektenteams. Die Jurierung erfolgt im Frühling 2024.
- Erfreulicherweise konnten 21 neue Vereinsmitglieder gewonnen und aufgenommen werden.
 - Der Anstellung der neuen Bereichsleitung Pflege Aus- und Weiterbildung, Susanne Eberhard, wurde zugestimmt. Sie folgte auf Monika Wipfli, die uns auf Ende Mai 2023 verlassen hatte.
 - Die Bereichsleitung Hotellerie wurde neu geregelt. Dabei wurde eine Co-Leitung eingerichtet und deren Aufgaben festgelegt. Neben der bisherigen Leiterin Mia Bründler wurde ihr Stellvertreter Daniel Barbato neuer Co-Leiter.
 - Im Anschluss an neue Datenschutzregelungen des Bundes wurde ein Datenschutzkonzept beschlossen und Mia Bründler zur Datenschutzverantwortlichen ernannt.
 - Eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Vorstands und der Geschäftsleitung befasste sich mit der Attraktivitätssteigerung unsers Heims als Arbeitgeberin



und einer aktiveren und breiteren Ausschreibung offener Stellen. Als Reaktion auf die angespannte Situation am Arbeits- und Stellenmarkt wurden diverse Massnahmen beschlossen und umgesetzt.

- Wiederum wurde die Risikobeurteilung im Rahmen des internen Kontrollsystems (IKS) mit den daraus von der Geschäftsleitung des Heims abgeleiteten Jahreszielen zustimmend zur Kenntnis genommen. Über den Stand der Umsetzung der Jahresziele wird der Vorstand jeweils laufend informiert.
- Der von Finanzverwalter Markus Aeberhard nachgeführte Finanzplan 2024–2028 wurde zur Kenntnis genommen. Er zeigt die finanzielle Entwicklung in der Planperiode auf und dass unsere Gesellschaft nach wie vor in finanzieller Hinsicht gut unterwegs ist.
- In baulicher Hinsicht reichten wir das Gesuch für die neue Unterflur-Entsorgungslösung für das Heim und den neuen Unterstand für die Zweiradparkierung ein. Die Vereinsversammlung 2022 hatte den dazu nötigen Kredit von 350 000 Franken bereits gesprochen. Inzwischen ist das Vorhaben bewilligt und kann umgesetzt werden. Im Heim wurden zudem verschiedene Unterhaltsarbeiten ausgeführt, die eine Steigerung des Wohlbefindens unserer Bewohnenden zum Ziel hatten. So wurde beispielsweise zur Verhinderung von Stürzen die Montage von geeigneten Treppensperren abgeklärt, geplant und durchgeführt.

Überbauung Unterlöchlistrasse 33–55

Die Planung der Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Häuser wurde abgeklärt und die Arbeiten vergeben. Die Installation soll im kommenden Sommer erfolgen. Ende 2023/Anfang 2024 wurden alle Lüftungsrohre gereinigt. Ferner wurde der Zustand der Fassaden gutachterlich abgeklärt. Kleinere Sofortmassnahmen sind in Überprüfung.

In ihrem Jahresbericht teilt uns die Liegenschaftsverwaltung Arlewo AG mit, dass im Berichtsjahr 5 (Vorjahr 9) Wohnungsmietverträge gekündigt worden sind. Die Wohnungen konnten gut weitervermietet werden. Aktuell sind wie im Vorjahr 3 Einstellhallenplätze nicht vermietet. Einer davon wird als Parkplatz für 3 Motorräder verwendet. Inzwischen sind 4 Ladestationen für Elektroautos installiert. Infolge der ersten Erhöhung des Referenzzinssatzes wurden alle Mietzinse angepasst, nachdem die vorherigen Senkungen jeweils der Mieterschaft weitergegeben wurden. Es ging eine Einsprache ein, die bereinigt werden konnte. Bei der zweiten Erhöhung des Referenzzinssatzes erfolgte keine generelle Anpassung der Mietzinse, sondern bei jeder Wohnung eine individuelle Abklärung. Diese führten bei 60% der Wohnungen zu einer ganzen oder teilweisen Anpassung der Mietzinse.

Zugenommen haben die Unterhaltsarbeiten in den Wohnungen bei Mieterwechseln. Zudem mussten 28 Geräte (Geschirrspüler, Waschmaschinen usw.) ersetzt werden.



Ausblick

In betrieblicher Hinsicht wird die Situation, wie vom Geschäftsführer des Heims dargelegt, immer anspruchsvoller. Wir wollen trotzdem den erreichten erfolgreichen Weg fortsetzen und streben ein möglichst ausgeglichenes Betriebsergebnis an. Weiter vorantreiben wollen wir die Entwicklung des Baufelds C.

Dank

Trotz der immer anspruchsvolleren Situation und den grossen Herausforderungen war und ist unser Alters- und Pflegeheim nach wie vor ausgezeichnet unterwegs. Unsere Institution hat weitherum einen sehr guten Ruf. Das ist nicht selbstverständlich, sondern das Ergebnis harter und ausgezeichneter Arbeit aller Mitarbeitenden. Ich danke ihnen allen, vom Geschäftsführer Werner Sägesser über die Bereichs- und die Teamleitungen bis zur Basis, für ihren tollen Einsatz. Ein grosser Dank gebührt auch den Mitgliedern des Vorstands, namentlich unserem Präsidenten Urs W. Studer und Finanzverwalter Markus Aeberhard. Sie sorgen immer wieder dafür, dass der Heimbetrieb unter guten Rahmenbedingungen erfolgen kann. Dies alles ist uns Ansporn für die künftige Tätigkeit zum Wohle unserer Bewohnenden und im Interesse unseres Betriebs!

Toni Göpfert,
Delegierter des Vorstands



BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS DES HEIMS WERNER SÄGESSER

EIN KRANKES GESUNDHEITSSYSTEM



Im Gegensatz zu den drei Vorjahren spielte Corona 2023 bei uns glücklicherweise keine grosse Rolle mehr. Am Anfang des Jahres und im Herbst stellten wir unseren Bewohnenden und Mitarbeitenden zwar noch ein Impfangebot zur Verfügung, das Interesse daran war aber deutlich tiefer als zuvor. Dennoch mangelte es nicht an Herausforderungen im Arbeitsalltag.

Schwerpunktmässig beschäftigte uns der weiter zunehmende Fachkräftemangel, welcher das termingerechte und gute Besetzen von freien Stellen zu einer äusserst anspruchsvollen Aufgabe machte und weiterhin macht. Die Rahmenbedingungen und der enorme Kostendruck, welche uns der Arbeitsmarkt, die Krankenkassen und die Politik auferlegen, haben ein gutes und erfolgreiches Arbeiten in einer Langzeitinstitution weiter erschwert. Dieses äusserst anspruchsvolle berufliche Umfeld bestimmt leider zunehmend das Leben und Arbeiten in einer Institution wie der unsrigen, wobei das gesellschaftliche und öffentliche Bewusstsein dafür weitgehend fehlt. Wir durften auch in diesem Jahr, wie immer unter meiner Leitung (14 Jahre), eine durchgehende Vollbelegung zur Kenntnis nehmen. Trotz dieser wiederum hohen Auslastung ist der betriebswirtschaftliche Druck nochmals deutlich gestiegen, insbesondere im Personalsektor. Auch uns belasten die Teuerung mit ihren steigenden Preisen in allen Bereichen, die höheren Energiepreise und auch die Dynamik im Arbeitsmarkt. Die Ertragsseite hinkt der Kostenseite stark nach. So schliessen wir 2023 trotz hoher Kosteneffizienz und 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 schwierig zu akzeptieren. Es ist aber aus meiner Sicht Sinnbild für ein Gesundheitssystem, das krank ist.

Wie bei anderen Gesellschaftsfeldern auch zeigte sich ein Teil der Bewohnenden und Angehörigen tendenziell fordernder, kritischer und manchmal vereinzelt gar destruktiv. Diese nach meiner Wahrnehmung



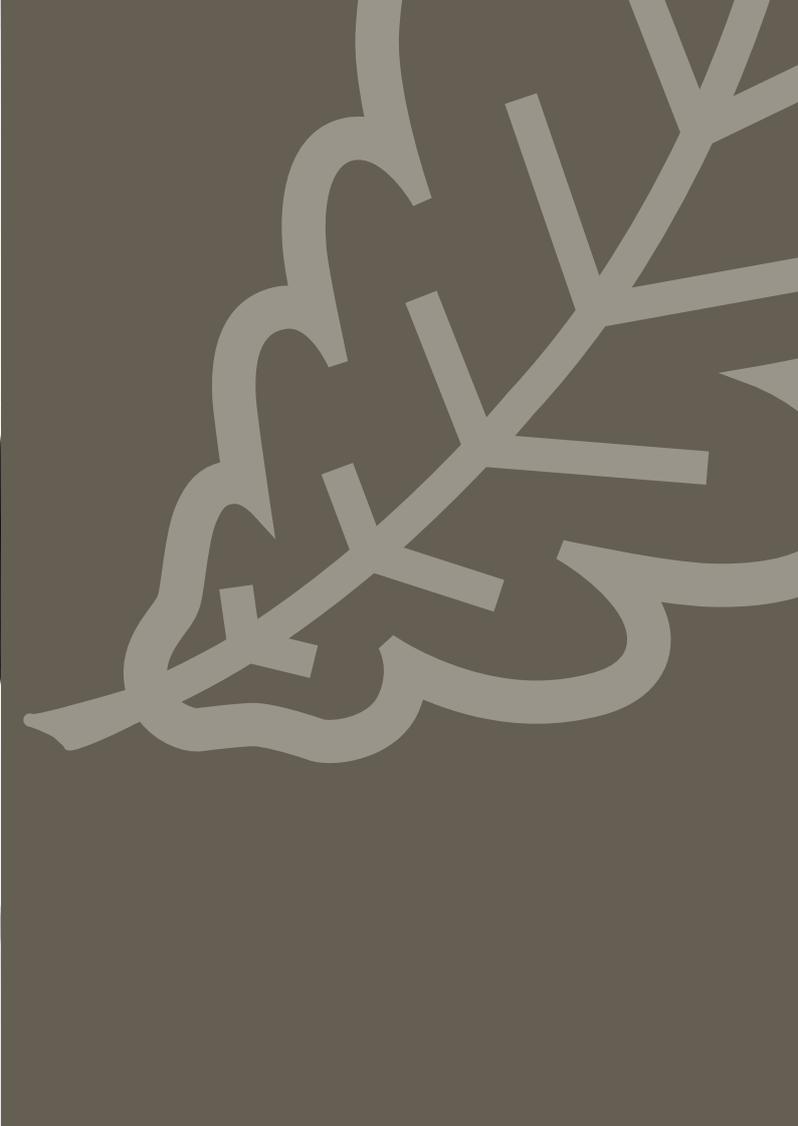
grundsätzliche gesellschaftliche Tendenz, welche auch eine geringere Absprachefähigkeit, eine geringere Verlässlichkeit und bisweilen fehlende Umgangsformen beinhaltet, macht leider auch nicht vor einem Pflegeheim halt.

Sehr erfreulich waren die guten Starts meiner neuen Assistentin und der neuen Bereichsleiterin Aus- und Weiterbildung. Auch der neue Co-Bereichsleiter Hotellerie ist eine Bereicherung. Weiterhin hervorzuheben ist unser guter Ruf und die damit verbundene Vollauslastung bei den Aufenthaltstagen. Bei den Pflagetagen spricht die Statistik leider eine etwas andere Sprache. Diese Pflagetage, an welchen die Bewohnenden im Heim anwesend waren (nur bei diesen können Pflagetaxen in Rechnung gestellt werden), sanken 2023 gegenüber dem Vorjahr weiter. Diese Entwicklung entspricht vermutlich einem Trend, welcher die aktuellen Realitäten widerspiegelt. Diese umfassten ein höheres Eintrittsalter, mehr Spitalübertritte und eine häufig grundsätzlich schlechtere gesundheitliche Eintrittssituation, was natürlich auch zu einer sinkenden durchschnittlichen Aufenthaltsdauer führt. Dennoch ist der Rückgang bei den dokumentierten Pflegeminuten enorm, was sich direkt auf den betriebswirtschaftlichen Erfolg auswirkt.

Ende November bis in den Dezember hinein forderte uns, insbesondere den Pflegebereich, eine massive Norovirus-Epidemie bis an die Belastungsgrenze. Davon waren über die Hälfte der Bewohnenden und in einer zweiten Welle auch sehr viele Mitarbeitende betroffen.

Wir wollen und sollen eine dynamische Institution sein, welche auch bereit und fähig ist, sich selber immer wieder zu hinterfragen und zu verbessern. Wir haben darum in diesem Jahr immer wieder bestehende Strukturen und Prozesse angeschaut. So habe ich in Zusammenarbeit mit einer Agentur auch die Personalrekrutierung mittels Schnellbewerbungsplattform und sozialer Medien zu optimieren versucht, allerdings mit eher bescheidenem Erfolg.





Auch das bestehende Qualitätshandbuch und die Verantwortlichkeiten innerhalb des Bereiches Hotellerie wurden angeschaut und bearbeitet. Bei der Hotellerie führte dies neu zu einem Co-Leitungssystem, welches noch konsequenter als bisher der bestehenden Ressourcensituation Rechnung trägt und bereits im Herbst eingeführt wurde. Es hat sich bisher sehr bewährt.

Das Jahr 2023 brachte, auch ohne Pandemie, durchaus seine Herausforderungen und Belastungen. Innerhalb eines sich stark verändernden Arbeitsmarktes sieht sich unsere Branche besonderen Erschwernissen ausgesetzt. Die sich überdimensional entwickelnde Kostenstruktur und sinnfreie administrative Mehrbelastungen, welche nur der Dokumentation erbrachter Leistungen dienen und nicht den Bewohnenden zugutekommen, verteuern und erschweren ganz wesentlich unsere Arbeit. Beschlossene politische Lösungen, wie zum Beispiel die Pflegeinitiative, schiessen häufig, zumindest teilweise, am wesentlichen vorbei. Diese gut gemeinte Vorlage betrifft die leider für uns Langzeitinstitutionen sehr wichtigen Fachpersonen Gesundheit (FaGe) nicht. Und wir Langzeitinstitutionen sollen vor dem Hintergrund all dieser uns bremsenden und hindernden Umstände dennoch eine hochstehende

Pflege- und Dienstleistungsqualität erbringen! Ein manchmal unerfüllbarer Auftrag.

Gäbe es im Landgut Unterlöchli nicht immer wieder viele kostbare und berührende menschliche Momente, wäre unsere Arbeit bisweilen wirklich fast nicht mehr leistbar. Ich spreche von Momenten des gemeinsamen Innehaltens, der ehrlichen Wertschätzung für unsere Arbeit und des aufrichtigen Dankes für Geleistetes. Unsere Mitarbeitenden verdienen das. Sie leisten vielfach Ausserordentliches und unterstützen unsere Bewohnenden, wo sie nur können. Sie versuchen ihr Bestes und verdienen Respekt und Wertschätzung. Natürlich sind wir alle nur Menschen und damit automatisch fehlbar. Dennoch vermisse ich manchmal das Bewusstsein dafür, was schade ist.

All die aufgezählten Marktumstände machen das erfolgreiche Führen eines KMU im Langzeitbereich des Gesundheitswesens nicht einfach. Mittelfristig dürfte sich diese Situation nicht verbessern, was perspektivisch durchaus zu einigen Sorgenfalten Anlass gibt. Es wird sich das fortsetzen, was man bereits jetzt, auch in unserem Umfeld, beobachten kann. So gibt es Institutionen, welche ihr Angebot reduzieren müssen oder



ganz von der Bildfläche verschwinden. Das wird uns selber nicht passieren, dennoch sind Voraussicht und seriöses Arbeiten vordringlicher denn je.

Zusammen mit meinen Kolleginnen und Kollegen der Geschäftsleitung und allen Mitarbeitenden werde ich natürlich bemüht sein, dass wir weiterhin eine Institution sind, welche als überdurchschnittliche Dienstleisterin unseren Bewohnenden eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität anbieten kann. Damit dies möglich ist, benötigen wir als wichtigste Ressource kompetente und engagierte Mitarbeitende, welche wir als faire und wertschätzende Arbeitgeberin anziehen und behalten wollen. Die gute und transparente Zusammenarbeit zwischen operativer und strategischer Führungsebene ist dazu weiterhin ein essenzieller Schlüssel. Ich weiss es zu schätzen, dass uns das auch 2023 wieder gelungen ist. Ich danke in diesem Zusammenhang allen Geschäftsleitungs- und Vorstandsmitgliedern sowie allen Mitarbeitenden sehr herzlich für ihre Zusammenarbeit und ihre Unterstützung.

Auch in diesem Jahr durften wir wieder mit unseren Dienstjubilarenninnen anstossen und sie an einem stimmungsvollen Mitarbeitendenanlass feiern.

10 Jahre

Angela Sigrist
Luxan Tharmakulasingham
Rita Ratz
Tsering Gorphün
Elsbeth Schürmann

20 Jahre

Vasuki Thayaharan
Helen Schiesser

Wir müssen uns und unsere Umgebung aufmerksam beobachten und offen für Neues sein. Weiterhin eine soziale und faire Arbeitgeberin zu sein, und gleichzeitig ein hohes, individuelles und bezahlbares Dienstleistungsangebot anbieten zu können, wird unsere hauptsächliche Herausforderung bleiben. Es wird meiner Meinung nach ausserdem sehr wichtig sein, mutig und proaktiv trotz betriebswirtschaftlichem Druck in unserem Denken und Handeln zu bleiben und immer wieder über den berühmten Tellerrand hinauszudenken.

Werner Sägesser,
Geschäftsführer des Heims

BERICHT VON ISOLDE BÜHLMANN
ÜBER KUNST IM LANDGUT UNTERLÖCHLI

KUNST IST EINE ANDERE FORM VON SPRACHE



Viele und abwechslungsreiche Bilder und Skulpturen von Künstlerinnen und Künstlern aus der Region beleben Gänge und Aufenthaltsräume im Landgut Unterlöchli. Sie setzen farbige Akzente und wirken als Leitsterne. Darunter sind Werke, die Augen und Herz erfreuen, andere sind rätselhaft und lösen Fragen aus. Für viele Bewohnerinnen und Bewohner markieren sie die Wege im Haus und kennzeichnen die Türe, wo der Eingang in ihr «Zuhause» liegt.

Die Kunstsammlung im Unterlöchli geht auf Franz Kurzmeyer zurück, den Anfang 2024 verstorbenen einstigen Präsidenten der Gemeinnützigen Gesellschaft (GGL) und der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli.

Weil manchmal mit Geldsorgen geplagte Künstlerinnen und Künstler bei ihm ihr Leid klagten, besprach er mit mir die Idee, gezielt Kunstwerke aus Ateliers und Galerieausstellungen anzukaufen. 1997 wurde der «Fonds für Bildende Kunst der GGL» gebildet, 1999 derjenige für «Kultur im Landgut». Das Ziel: kunstschaffende und kulturelle Vorhaben direkt oder indirekt zu unterstützen, beispielsweise mit dem Ankauf von Kunstwerken.

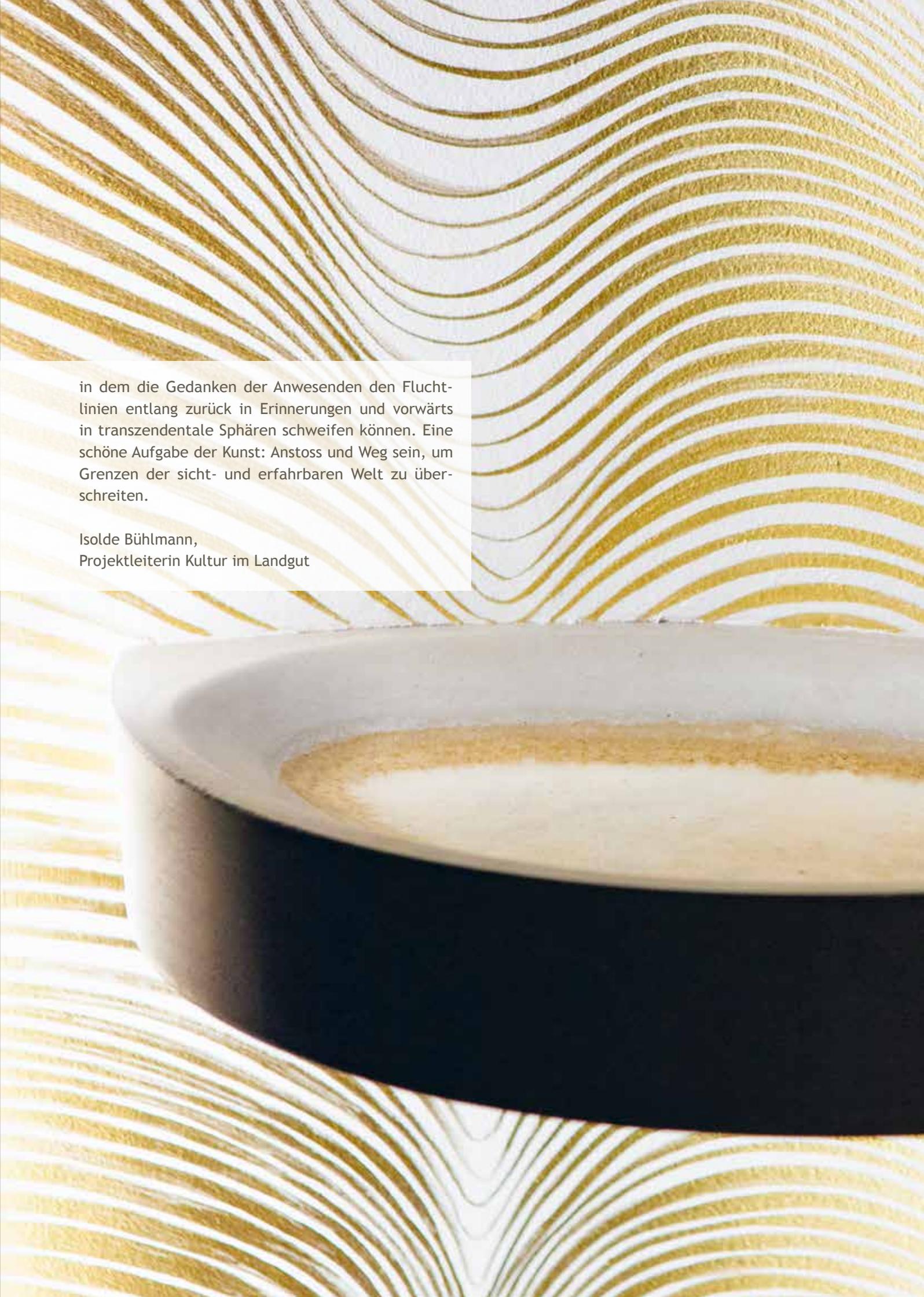
Seither darf ich mich der Aufgabe widmen, die Sammlung behutsam und von Zeit zu Zeit anzureichern und auf diese Weise das lokale Kunstschaffen zu fördern. Für beide Seiten, Kunstschaffende sowie GGL und



Unterlöchli, ist es eine Win-win-Situation. Heute gehören der Sammlung 210 Bilder, Zeichnungen und Plastiken von 34 Künstlerinnen und 51 Künstlern. 185 davon befinden sich im Landgut Unterlöchli, 25 am Sitz der GGL an der Münzgasse in Luzern. Alle Werke sind inventarisiert und werden regelmässig kontrolliert. Zwei Drittel der Ankäufe wurden aus dem GGL-Kunstfonds finanziert, ein Drittel der Kunstwerke vom Landgut Unterlöchli angekauft.

Im Landgut Unterlöchli setzen die Kunstwerke nicht bloss ästhetische Farbtupfer, sondern nehmen auch eine soziale Aufgabe wahr. Bilder sprechen zwar nicht, aber sie berichten auf ihre Weise von Landschaften, Erlebnissen, Stimmungen und Begegnungen, regen die Betrachterinnen und Betrachter an, sich in eigene Träume zu versetzen. Kunst erzählt oft Geschichten von Menschen. Das tut beispielsweise die farbig bemalte Holzskulptur im Aufenthaltsraum. Der Bildhauer Alois Hermann schnitt und sägte mit der Kettensäge 2018 aus dem Stamm einer Ulme das Ebenbild von Serafina Eichenhofer, die damals mit 105 Jahren die älteste Bewohnerin war.

Ein besonderes Kunstwerk ist der «Raum der Stille». Für die Ausgestaltung dieses ökumenischen Orts der Besinnung und innerer Gespräche wurde seinerzeit ein Wettbewerb ausgeschrieben. Der Auftrag lautete, eine in Raum und Architektur integrierte Ausstattung zu schaffen, die dem Ort eine meditative Stimmung vermittelt. Die Luzerner Künstlerin Lea Achermann gewann die Ausschreibung mit ihrem Projekt «Lebenslinien». In mehr als 300 Arbeitsstunden überzog sie die Wände mit feinen, endlosen Linien in Goldfarbe. Diese Ausgestaltung verwandelte den Raum in einen Ort,



in dem die Gedanken der Anwesenden den Fluchtlinien entlang zurück in Erinnerungen und vorwärts in transzendente Sphären schweifen können. Eine schöne Aufgabe der Kunst: Anstoss und Weg sein, um Grenzen der sicht- und erfahrbaren Welt zu überschreiten.

Isolde Bühlmann,
Projektleiterin Kultur im Landgut

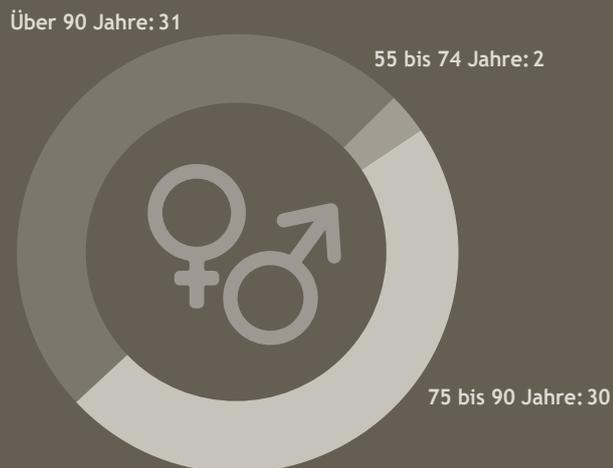
LANDGUT UNTERLÖCHLI STATISTIK

Statistik 2020–2023

	2023	2022	2021	2020
Aufenthaltstage BewohnerInnen	23 806	23 722	23 690	23 797
Eintritte BewohnerInnen	35	43	18	3
Austritte BewohnerInnen	36	41	20	4
Durchschnittsalter per 31.12. (Jahre)	88,4	87,4	88,4	89
Total BewohnerInnen im Kalenderjahr	99	105	82	68
... davon Frauen	70	70	61	51
... davon Männer	29	35	21	17
MA angestellt per 31.12. inkl. Praktika & MA i. A.	95	93	96	95
... davon Frauen	81	77	76	80
... davon Männer	14	16	20	15
Vollzeitstellen im Jahresmittel inkl. Praktika, Zivis & MA i. A.	71,0	70,0	66,0	65,0



Durchschnittsalter BewohnerInnen per 31.12.



Herkunftsgemeinden BewohnerInnen im Kalenderjahr

Luzern	73
Emmen	1
Adligenswil	5
Buchrain	1
Ballwil	1
Udligenswil	2
Kriens	3
Ebikon	7
Willisau	1
Malters	1
Weggis	1
Reinach BL	1
Neuenkirch	1
Kanton Solothurn	1

BESA-Verteilung in Minuten

BESA-Stufe 1	⌚	38 334	(1,69%)
BESA-Stufe 2	⌚⌚	61 478	(2,72%)
BESA-Stufe 3	⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚	188 941	(8,35%)
BESA-Stufe 4	⌚⌚⌚⌚⌚	131 365	(5,81%)
BESA-Stufe 5	⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚	234 775	(10,38%)
BESA-Stufe 6	⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚	210 144	(9,29%)
BESA-Stufe 7	⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚	257 048	(11,36%)
BESA-Stufe 8	⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚	283 251	(12,52%)
BESA-Stufe 9	⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚	523 976	(23,16%)
BESA-Stufe 10	⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚⌚	238 052	(10,52%)
BESA-Stufe 11	⌚⌚⌚	80 485	(3,56%)
BESA-Stufe 12		14 430	(0,64%)

Austritte BewohnerInnen



36 total	30 verstorben
----------	---------------

BERICHT DES FINANZVERWALTERS MARKUS AEBERHARD

EIN ERFREULICHES ERGEBNIS IN SCHWIERIGEN ZEITEN!



Ergebnis Heim

Nachdem in den Jahren 2018 bis 2022 aus den Überschüssen der Heimrechnungen insgesamt über 1 Mio. Franken dem Fonds Heimbetrieb zugewiesen werden konnten, sieht es im Berichtsjahr 2023 mit einem Betriebsverlust von 254 411 Franken ganz anders aus. Dieses Ergebnis kommt nicht überraschend, wurde doch bereits im Budget 2023 mit einem Verlust von 280 000 Franken gerechnet.

Der Grund für dieses unerfreuliche Ergebnis ist die starke Zunahme des Personalaufwandes bei stagnierendem Ertrag. So hat der Personalaufwand gegenüber dem Vorjahr um 300 000 Franken oder 6% zugenommen und beträgt nun 5,6 Mio. Franken. Der Ertrag belief sich, wie im Vorjahr, auf 7,7 Mio. Franken. Damit entfallen 73% des Ertrages auf den Personalaufwand. Im Vorjahr waren es noch 69%. Der Betriebsaufwand hielt sich mit 2,3 Mio. Franken oder 30% im Rahmen des Vorjahres.

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

Der Heimrechnung wurde ein Mietzins von 1 300 000 Franken belastet.

Das unerfreuliche Betriebsergebnis des Heims widerspiegelt die enorm anspruchsvollen Bedingungen, die aktuell in dieser Branche herrschen. Trotzdem wird künftig ein möglichst ausgeglichenes Betriebsergebnis angestrebt.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Heimrechnungen der Jahre 2020 bis 2023 abgebildet.

Ergebnis Gesellschaft

Die Mitgliederbeiträge beliefen sich auf 3500 Franken. Erfreulicherweise erhielt unsere Gesellschaft im Berichtsjahr ein Legat von 76 000 Franken aus dem Nachlass einer ehemaligen Bewohnerin des Heims.

Beim Aufwand von 158 000 Franken sind 31 000 Franken für Projektkosten des Baufelds C enthalten.

Liegenschaftsergebnis

Aus der Liegenschaftsrechnung resultiert ein Überschuss von 1 494 000 Franken. Das sind rund 200 000 Franken weniger als im Vorjahr, bedingt vor allem durch höhere Unterhaltskosten.

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 147 000 Franken resultiert ein um 1,2 Mio. Franken besseres Ergebnis als im Vorjahr. Die Kursgewinne und Kursverluste auf den Finanzanlagen sind buchmässig, d. h. nicht realisiert.

Der Zinsaufwand für die Hypotheken beläuft sich auf 500 000 Franken. Das entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 27 000 Franken. Im Berichtsjahr wurden die Hypotheken um insgesamt 2,4 Mio. Franken reduziert. Sie betragen per 31.12.2023 noch 20,6 Mio. Franken.

Gesamtergebnis

Im Berichtsjahr 2023 wurde vor Veränderung des Organisationskapitals ein Überschuss von insgesamt 1 014 294 Franken erzielt. Die Veränderungen des Organisationskapitals betreffen eine Zuweisung in die Schwankungsreserve von 87 174 Franken zufolge höherer Kurswerte der Finanzanlagen, eine Zuweisung in den Fonds Heimbetrieb von 76 158 Franken (Legat) sowie eine Entnahme aus dem Fonds Heimbetrieb von 250 000 Franken zur Deckung des Heimdefizits.

In der Jahresrechnung 2023 resultiert damit unter dem Strich ein Überschuss von 1 100 963 Franken. Dieser wird dem Organisationskapital zugeschlagen. Es beträgt per 31.12.2023 27 251 034 Franken.

Markus Aeberhard,
Finanzverwalter

Landgut Unterlöchli

Heimrechnungen 2020–2023	2023		2022		2021		2020	
Aufwand	7 932 509	100.0%	7 627 054	100.0%	7 531 178	100.0%	7 317 230	100.0%
Personalaufwand	5 599 543	70.6	5 273 585	69.1	5 062 004	67.2	4 891 461	66.8
Medizinischer Aufwand	39 106	0.5	59 431	0.8	63 899	0.8	66 412	0.9
Lebensmittel und Haushalt	468 872	5.9	395 124	5.2	388 494	5.2	413 995	5.7
Unterhalt und Reparaturen	118 593	1.5	107 834	1.4	130 893	1.7	108 496	1.5
Mietzins	1 300 000	16.4	1 400 000	18.4	1 400 000	18.6	1 400 000	19.1
Anlagennutzung, Abschreibungen	64 305	0.8	71 861	0.9	127 128	1.7	131 952	1.8
Energie	106 231	1.3	100 513	1.3	102 333	1.4	95 500	1.3
Verwaltungsaufwand	146 291	1.8	104 119	1.4	97 417	1.3	91 048	1.2
Übriger Aufwand	89 568	1.1	114 587	1.5	159 010	2.1	118 366	1.6
Ertrag	7 678 098	100.0	7 640 971	100.0	7 615 721	100.0	7 497 168	100.0
Pensionstaxen	4 415 296	57.5	4 365 658	57.1	4 303 477	56.5	4 320 939	57.6
Pflegebeitrag Heimbewohner	487 696	6.4	493 118	6.5	499 939	6.6	511 943	6.8
Pflegekosten Krankenkassen	1 192 205	15.5	1 271 601	16.6	1 331 146	17.5	1 364 678	18.2
Pflegekosten Restfinanzierer	1 358 484	17.7	1 286 473	16.8	1 317 230	17.3	1 172 049	15.6
Medizinische Nebenleistungen	30 485	0.4	43 174	0.6	23 242	0.3	14 080	0.2
Übrige Erträge	95 671	1.2	92 160	1.2	73 613	1.0	51 405	0.7
Cafeteria und Verpflegung	98 261	1.3	88 787	1.2	67 074	0.9	62 074	0.8
Betriebsergebnis	-254 411	-3.3	13 917	0.2	84 543	1.1	179 938	2.4
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag	250 000	1.6			-50 000		-150 000	
Jahresergebnis	-4 411	-0.1	13 917	0.2	34 543	0.5	29 938	0.4

GESELLSCHAFT ALTERSHEIM UNTERLÖCHLI, LUZERN

BILANZ

Aktiven					
	Anhang	31.12.2023		Vorjahr	
		CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel	3.1	1 052 542	2.1	1 644 383	3.2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.2	706 164	1.4	704 376	1.4
Übrige kurzfristige Forderungen	3.3	124 938	0.3	302 259	0.6
Vorräte	3.4	97 881	0.2	124 406	0.2
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3.5	75 036	0.2	1 975	0.0
Umlaufvermögen		2 056 561	4.2	2 777 399	5.5
Anlagevermögen					
Finanzanlagen	3.6	3 642 566	7.4	3 351 985	6.6
Sachanlagen	2.0	43 772 067	88.5	44 830 597	88.0
Anlagevermögen		47 414 633	95.8	48 182 582	94.5
Aktiven		49 471 195	100.0	50 959 982	100.0
Passiven					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.7	401 291	0.8	384 317	0.8
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.8	2 604 069	5.3	3 722 598	7.3
Passive Rechnungsabgrenzungen	3.9	61 877	0.1	63 404	0.1
Kurzfristiges Fremdkapital		3 067 237	6.2	4 170 319	8.2
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	3.11	18 600 000	37.6	20 000 000	39.2
Rückstellungen	3.10	45 408	0.1	45 408	0.1
Langfristiges Fremdkapital		18 645 408	37.7	20 045 408	39.3
Fremdkapital		21 712 645	43.9	24 215 727	47.5
Fondskapital		507 516	1.0	507 516	1.0
Organisationskapital					
Vereinskapital		22 789 659	46.1	21 688 696	42.6
Gebundenes Kapital		4 461 375	9.0	4 548 043	8.9
Organisationskapital		27 251 034	55.1	26 236 739	51.5
Passiven		49 471 195	100.0	50 959 982	100.0

GESELLSCHAFT ALTERSHEIM UNTERLÖCHLI, LUZERN

BETRIEBSRECHNUNG

Betriebsrechnung					
	Anhang	1.1.2023–31.12.2023		Vorjahr	
		CHF	%	CHF	%
Ertrag aus Aufenthalts- und Pflgetaxen	3.12	7 484 167		7 460 024	
Andere betriebliche Erträge	3.13	193 931		180 947	
Betriebsertrag		7 678 098	100.0	7 640 971	100.0
Personalaufwand		-5 599 543		-5 273 585	
Honorar und Leistungen Dritter		0		0	
Personalaufwand		-5 599 543	-72.9	-5 273 585	-69.0
Medizinischer Aufwand		-39 106		-59 431	
Lebensmittel und Haushalt		-468 872		-395 124	
Anlagennutzung, Abschreibungen		-1 364 305		-1 471 861	
Unterhalt und Reparaturen		-118 593		-107 834	
Energie- und Entsorgungsaufwand		-106 231		-100 513	
Verwaltungsaufwand		-146 291		-104 119	
Übriger Betriebsaufwand		-89 568		-114 587	
Betriebsaufwand		-2 332 966	-30.4	-2 353 469	-30.8
Betriebsergebnis Heim		-254 411	-3.3	13 917	0.2
Ergebnis Gesellschaft	3.14	-77 897		-131 736	
Liegenschaftsergebnis	3.15	1 494 058		1 729 177	
Finanzergebnis	3.16	-147 456		-1 352 348	
Ergebnis (vor Veränderung des Fondskapitals)		1 014 294	13.2	259 010	3.4
Zuweisung zweckgebundene Fonds		0		0	
Entnahme zweckgebundene Fonds		0		0	
Jahresergebnis (vor Zuweisung an Organisationskapital)		1 014 294	13.2	259 010	3.4
Zuweisungen/Verwendung Schwankungsreserve		-87 174		285 718	
Zuweisungen gebundenes Kapital (Legat)		-76 158		0	
Entnahme gebundenes Kapital		250 000		0	
Jahresergebnis		1 100 963	14.3	544 728	7.1

Bericht der Revisionsstelle

an die Vereinsversammlung der

Gesellschaft Altersheim Unterlöchli, Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der der Gesellschaft Altersheim Unterlöchli (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung und Rechnung über die Veränderung des Kapitals der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP 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, 25. März 2024
ka/dli

Balmer-Etienne AG

Alois Köchli
Zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)

David Lichtsteiner
Zugelassener Revisionsexperte





GESELLSCHAFT ALTERSHEIM UNTERLÖCHLI, LUZERN

ORGANE

Vorstand Gesellschaft Altersheim Unterlöchli



Gesellschaft Altersheim Unterlöchli

Ehrenpräsident
Ehrenmitglieder

Franz W. Kurzmeyer (verstorben am 10.1.2024)
Urs Hangartner
Hans Lustenberger
Werner Schnieper (verstorben am 5.9.2023)

Vorstand

Präsident
Vizepräsident
Finanzverwalter
Archivar
Personelles

Urs W. Studer
Markus Aeberhard
Markus Aeberhard
Niklaus Zeier
André Hobi
Christina Ineichen
Cornelia Nellen
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

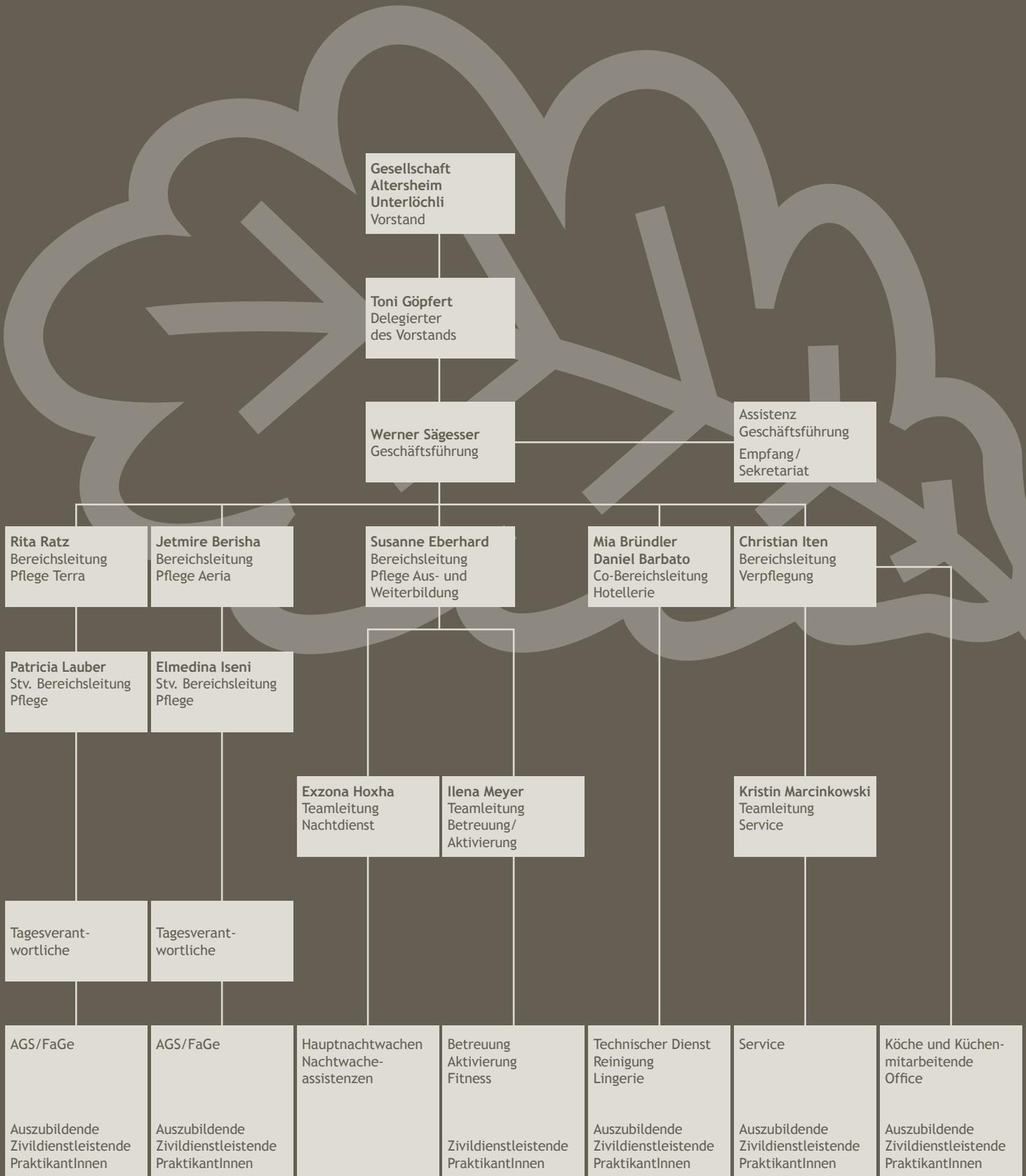
Vertreter Hausbank

Orlando Marchesi

Verwaltung Liegenschaften Unterlöchli Arlewo AG

ORGANIGRAMM (STAND 1.10.2023)

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:

Brunner Medien AG, Kriens
www.bag.ch
Auflage: 800

Fotos:

Dany Schulthess
www.fotos.ch

Gestaltung:

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

Für noch mehr Informationen
besuchen Sie uns auf
unserer Website:

www.unterloechli.ch

LANDGUT



UNTERLÖCHLI

ALTERS- UND PFLEGEHEIM