

verein für
alterswohnheime
der gemeinde
lenzburg


























alterszentrum
oberemühle

oberemühle
alterswohnungen

Jahresbericht 2023



Das Wichtigste in Kürze

Name	Ressort			
Franziska Möhl <i>Betriebsökonomin HWV</i>	Präsidentin			
Thomas M. Barth <i>Unternehmensberater, Treuhänder</i>	Vizepräsident Finanzen			
Maya Bally <i>Grossrätin, ab Oktober Nationalrätin</i>	Politik			
Thomas Bürki <i>Immobilienbewirtschafter</i>	Liegenschaften			
Peter Meyer <i>lic. oec.</i>	Betriebswirtschaft Vertretung Stadt Lenzburg (Austritt 24.04.23)			
Nicole Reber <i>Kulturmanagerin CAS</i>	Verantwortliche für Kultur und Kunst im AZOM (Austritt 21.06.23)			
Pascal Steudler	Marketing & Fundraising			
Andreas Strebel <i>Agile Coach, Produkt-Manager</i>	IT / Digitalisierung (Eintritt 16.08.23)			
Beatrice Taubert <i>Stadträtin</i>	Vertretung Stadt Lenzburg			
Christine Verdan <i>Pflegefachexpertin HöFa II</i>	Pflege			
Furer Regula	Protokoll			

Geschäftsleitung

Michael Hunziker

Claudio Pinetti

Marisa Abegg

Patrick Kropf

Zentrumsleiter (gestorben am 07.09.23)

Stv. Zentrumsleiter (bis 31.05.23) / Bereichsleiter Pflege & Betreuung

Stv. Zentrumsleiterin (ab 01.06.23), Zentrumsleiterin a i (ab 08.09.23) /

Bereichsleiterin Dienste

Bereichsleiter Hotellerie

Kennzahlen

Anzahl Pflegebetten 98 (mit einer Auslastung von 97.9%)

Anzahl Alterswohnungen 85

davon in unserem Eigentum 63 (mit einer Auslastung von 99.3%)

Anzahl Mitarbeitende 143 (ohne Praktikanten)

Jahresergebnis

Verein für Alterswohnheime T CHF -32

Alterszentrum Obere Mühle AG T CHF 15

Obere Mühle Alterswohnungen AG T CHF -4

Total Jahresergebnis T CHF -21

Inhalt

Das Wichtigste in Kürze	2
Inhaltsverzeichnis	3
Einleitung	4



Verein

Jahresbericht Präsidentin	8
Bericht «kunst im alterszentrum» (kia)	10
Finanzbericht	11
Jahresrechnung	12
Bericht der Revisionsstelle	14



Alterszentrum Obere Mühle AG

Jahresbericht des Verwaltungsrats	16
Bericht der Zentrumsleiterin ad interim	18
Bericht Pflege und Betreuung	20
Bericht Hotellerie	21
Wussten Sie, dass...?	22
Finanzbericht	23
Jahresrechnung	24



Obere Mühle Alterswohnungen AG

Jahresbericht des Verwaltungsrats	28
Bericht der Zentrumsleiterin ad interim	29
Finanzbericht	31
Jahresrechnung	32

Impressum

Alterszentrum Obere Mühle AG

Mühleweg 10, 5600 Lenzburg
 Telefon 062 885 33 00, Telefax 062 885 33 01
info@obere-muehle.ch, www.obere-muehle.ch

Bankverbindung: Hypothekarbank Lenzburg AG,
 IBAN CH11 0830 7000 0152 7737 2

Fotos: Urs Sigg, Fotograf, Affoltern a./Albis
 Franziska Möhl, Präsidentin
 Elisabeth Schaffner
 Mitarbeitende des AZOM

Druck: Kromer Print AG, Lenzburg

Einleitung

Geschätzte Damen und Herren

Schon wieder ist ein Jahr vergangen und Sie halten den Jahresbericht 2023 in der Hand. In dieser schnelllebigen Zeit türmen sich die Jahresberichte auf einem Stapel und man staunt doch immer wieder, wie dieser höher und höher wird – unglaublich schnell vergeht die Zeit. Manchmal ist das auch gut so. Vor allem in Bezug auf das Jahr 2023! Es war ein äusserst bewegendes Jahr, das in seiner Geschichte wohl als ausserordentlich anspruchsvoll bezeichnet werden kann.

Auf der Weltbühne kommt es nebst dem Ukraine-Krieg zu einem weiteren kriegerischen Konflikt in Israel. In beiden Ländern ist die humanitäre Lage sehr prekär und die Zerstörung immens. Es bleibt zu hoffen, dass die Auseinandersetzungen bald ein Ende finden und Frieden einkehren wird.

Aus wirtschaftlicher Sicht hat der Niedergang der Credit Suisse den Stolz der Schweizer Bevölkerung angekratzt. Nach dem Konkurs der Schweizer Fluggesellschaft Swissair erlosch ein weiterer Schweizer Wirtschafts-«Leuchtturm». Damit wird auch das Vertrauen in die übrige Schweizer Wirtschaft getrübt, was die internationale Zusammenarbeit erschweren dürfte.

Der absolute Tiefpunkt des Jahres 2023 war der 7. September: Der plötzliche Hinschied unseres Zentrumsleiters Michael Hunziker erschütterte uns alle und machte uns tief betroffen. Eine Würdigung seines langjährigen, erfolgreichen Wirkens finden Sie weiter unten.

Eigentlich bin ich ein positiv denkender Mensch, aber in Bezug auf das Jahr 2023 fällt es mir persönlich schwer, freudige Ereignisse von allgemeinem Interesse zu finden. Hoffentlich konnten indessen auch Sie eine entsprechende Kompensation im privaten Bereich finden. Zudem soll Ihnen dieser Jahresbericht Freude bereiten, sei es aufgrund der soliden Rechnungsergebnisse, der eindrücklichen Bilder oder ganz einfach, dass ein so tolles Pflege- und Wohnangebot für die ältere Bevölkerung in Lenzburg zur Verfügung steht.

Nachruf zum Hinschied unseres Zentrumsleiters Michael Hunziker (5.4.1959 – 7.9.2023)

Tief betroffen mussten wir vom plötzlichen, unerwarteten Hinschied unseres Zentrumsleiters Michael Hunziker Kenntnis nehmen. Leider blieb es ihm nicht vergönnt, seinen bald bevorstehenden Ruhestand geniessen zu dürfen.

Michael Hunziker hat während knapp 16 Jahren unsere Unternehmen erfolgreich geführt und geprägt. Während seiner Ära ist der Verein in die heutige Organisation als Holding mit zwei operativ tätigen Tochtergesellschaften umstrukturiert worden. Mit dem Neubau des Pflegeheims – dem Provisorium auf der Baumannmatte – und dem Ersatzbau der Alterswohnungen sind wichtige und grosse Bauprojekte erfolgreich umgesetzt worden. Die mit den damit verbundenen Umzügen waren logistische Meisterleistungen von Michael Hunziker, die ihn auch zu Recht mit Stolz erfüllten.

Als profunder Kenner der Pflegeinstitutionen und deren Umfeld scheute sich Michael Hunziker nicht, seine Meinung auch mal laut öffentlich kundzutun, selbst wenn er sich bewusst war, dass diese nicht nur auf Zustimmung stossen würde. Im AZOM setzte er sich engagiert für das Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Mitarbeitenden ein. Veränderungen, Neuerungen oder Investitionen sollen vor allem diesen beiden Personengruppen zugutekommen.

Mit dem Tod von Michael Hunziker haben wir einen umsichtigen, kritischen, vorausschauenden Zentrumsleiter und Freund verloren. Wir danken ihm für seinen grossen Einsatz und werden ihn in ehrenvoller Erinnerung behalten.

Blick nach vorne

Bedingt durch die bevorstehende Pensionierung von Michael Hunziker im Frühling 2024 wurde der Rekrutierungsprozess für seine Nachfolge bereits im Frühling 2023 gestartet. Nur so konnte der Verwaltungsrat bereits Ende Oktober 2023 die Nachfolge bestimmen. Mit Stellenantritt am 1. Januar 2024 wird Miguel González als neuer Zentrumsleiter seine Arbeit im AZOM aufnehmen.

Miguel González verfügt über eine langjährige Berufs- und Führungserfahrung im Pflegebereich. Zuletzt war er Mitglied der Geschäftsleitung und als Bereichsleiter Pflege für die Führung und Organisation in einer grösseren Gesundheitsinstitution tätig. Als Experte in Gesundheitsorganisationen mit eidgenössischem Diplom ist er auch mit dem aargauischen Gesundheitswesen bestens vertraut.

Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und alle Mitarbeitenden freuen sich, Miguel González Anfang 2024 im AZOM begrüessen zu dürfen und sehen mit Spannung einer erfolgreichen Zusammenarbeit entgegen.

Wie gewohnt ist unser Jahresbericht dreiteilig aufgebaut, und zwar:

 **Jahresbericht Verein für Alterswohnheime**

 **Jahresbericht der Alterszentrum Obere Mühle AG**

 **Jahresbericht der Obere Mühle Alterswohnungen AG**

Neu finden Sie im Bericht zum Alterszentrum Obere Mühle AG auf Seite 22 **«Wussten Sie, dass...»** interessante Kennzahlen, die wohl teilweise zum Schmunzeln aber auch zum Nachdenken anregen. Wie bis anhin beschränken sich die Ausführungen zu den einzelnen Unternehmen bewusst auf die wesentlichen Begebenheiten. Für ausführlichere Details zu den Jahresrechnungen steht Ihnen ein QR-Code zur Verfügung.

Die Generalversammlung des Vereins Alterswohnheime stimmt über den Jahresbericht und die Jahresrechnung des Vereins ab. An den Generalversammlungen vom 24. April 2024 wurden die Jahresberichte und die Jahresrechnungen der Alterszentrum Obere Mühle AG sowie der Obere Mühle Alterswohnungen AG genehmigt.

Nun wünsche ich Ihnen viel Freude beim Lesen des Berichts.



Franziska Möhl
Präsidentin

JAHRESBERICHT

Verein für Alterswohnheime der
Gemeinde Lenzburg



2023

Jahresbericht der Präsidentin

Verein für Alterswohnheime der Gemeinde Lenzburg

Der Vorstand traf sich im Berichtsjahr zu acht ordentlichen sowie zu zwei zusätzlichen Sitzungen zur Ausarbeitung einer Strategie.

Strategie

Erstmals in der Geschichte des Vereins ist dieser im Besitz einer eigenen Strategie. Bisher war die vom Vorstand vorgesehene Richtung der zukünftigen Entwicklung in den Strategien der beiden Tochtergesellschaften enthalten. Der Vorstand beschloss für den Verein eine eigene Strategie zu entwickeln, da dieser auch andere Zwecke erfüllt als die beiden AG's. Anlässlich der letzten Sitzung im Jahr 2023 hat der Vorstand die Strategie genehmigt und per 1. Januar 2024 in Kraft gesetzt.

Kernaussage der Strategie – nebst dem Halten von zwei erfolgreichen operativen Gesellschaften – ist, als Drehscheibe zwischen Öffentlichkeit und AZOM/OMA zeitnah und transparent über das Geschehen in den Institutionen zu informieren sowie aktuelle

Themen aufzugreifen. Zudem sollen sich alle Generationen im AZOM begegnen, sei es bei internen oder öffentlichen Veranstaltungen.

Mutation im Vorstand

Anlässlich der Generalversammlung vom 21. Juni 2023 wurde Nicole Reber mit viel Applaus verabschiedet. Während sechs Jahren hat sie die Fachgruppe «kunst im alterszentrum» (kia) mit grosser Leidenschaft geleitet und zahlreiche Künstlerinnen und Künstler mit ihren Werken ins AZOM eingeladen.

Aktivitäten des Vereins

Mit «**kunst im alterszentrum**» (kia) berichtet Nicole Reber über ihre letzte Ausstellung. In den Reihen der eigenen Mitarbeitenden verbargen sich bis anhin nicht wahrgenommene Talente: Drei Mitarbeiterinnen in ganz unterschiedlichen künstlerischen Bereichen haben diese Ausstellung zu einem echten Highlight gemacht. Die spannenden Ausführungen finden Sie auf Seite 10.

Bedingt durch die immer aufwendigere Suche nach Ausstellenden, die zum Teil fehlende optimale Infrastruktur (vor allem Lichtkörper) sowie die hohen Kosten hat der Vorstand beschlossen, für dieses Format bis auf weiteres eine Pause einzulegen.

Zum diesjährigen, dritten «**müliträff**» konnte der Lenzburger Musiker Pepe Lienhard gewonnen werden. Unter dem Titel: «Ein Leben für die Livemusik» erzählte er Anekdoten aus seinem bewegten Musikerleben, welches ihn zu Weltruhm führte. Der Traum von einer eigenen Big Band wurde im blutjungen Musiker anlässlich eines Konzerts im Kursaal Baden im Jahr 1961 geweckt. Wie sich sein erfolgreicher Werdegang entwickelt und was er dabei alles erlebt hat, gab er den Anwesenden preis. Der Abschluss bildete wie immer ein gediegener Apéro bei weiterführenden Gesprächen und im Schwelgen der eigenen Erlebnisse in der besagten Zeit.



Ausnahmsweise erschien die **Mülizytig** nur dreimal, diesmal mit folgenden Schwerpunktthemen:

Nummer	Schwerpunkt	Worum geht es?
Frühling Herbst	Umfrage zur Mülizytig Innenansichten	Auswertung der Rückmeldungen <ul style="list-style-type: none"> • Interview mit Zentrumsleiter Michael Hunziker • Lehrabschluss mit Bestnote
Winter	Licht ins Dunkle	Gedanken an und Erlebnisse mit dem verstorbenen Zentrumsleiter Michael Hunziker

Umfrage Mülizytig –

Kurzzusammenfassung der Ergebnisse

Bereits die hohe Rücklaufquote der Umfrage lässt auf reges Interesse der Leserinnen und Leser schliessen. Dies wird in den Antworten auch klar bestätigt: Rund 80% der Befragten lesen die Mülizytig und wenden dafür ein bis zwei Stunden auf. Am meisten Aufmerksamkeit erhalten die Themen rund um das Geschehen im und über das Alterszentrum, gefolgt von Informationen aus der Trägerschaft und unterhaltende Lektüre wie Reiseberichte oder Rätsel. Grossmehrheitlich wird der Umfang der Zeitschrift als ideal bewertet; rund $\frac{1}{3}$ der Leserschaft würden sie auch digital lesen.

Mehr Infos finden Sie unter:

<https://www.obere-muehle.ch> –
Dokumente – Mülizytig Frühling 2023.



Die durch Michael Hunziker interimistisch wahrgenommene Koordination des Redaktionsteams wird ab 2024 Lea Grossmann übertragen. Als Kommunikationsfachfrau mit Lenzburger Wurzeln kennt sie unsere Institutionen und bringt frischen Wind in unsere Hauszeitung.

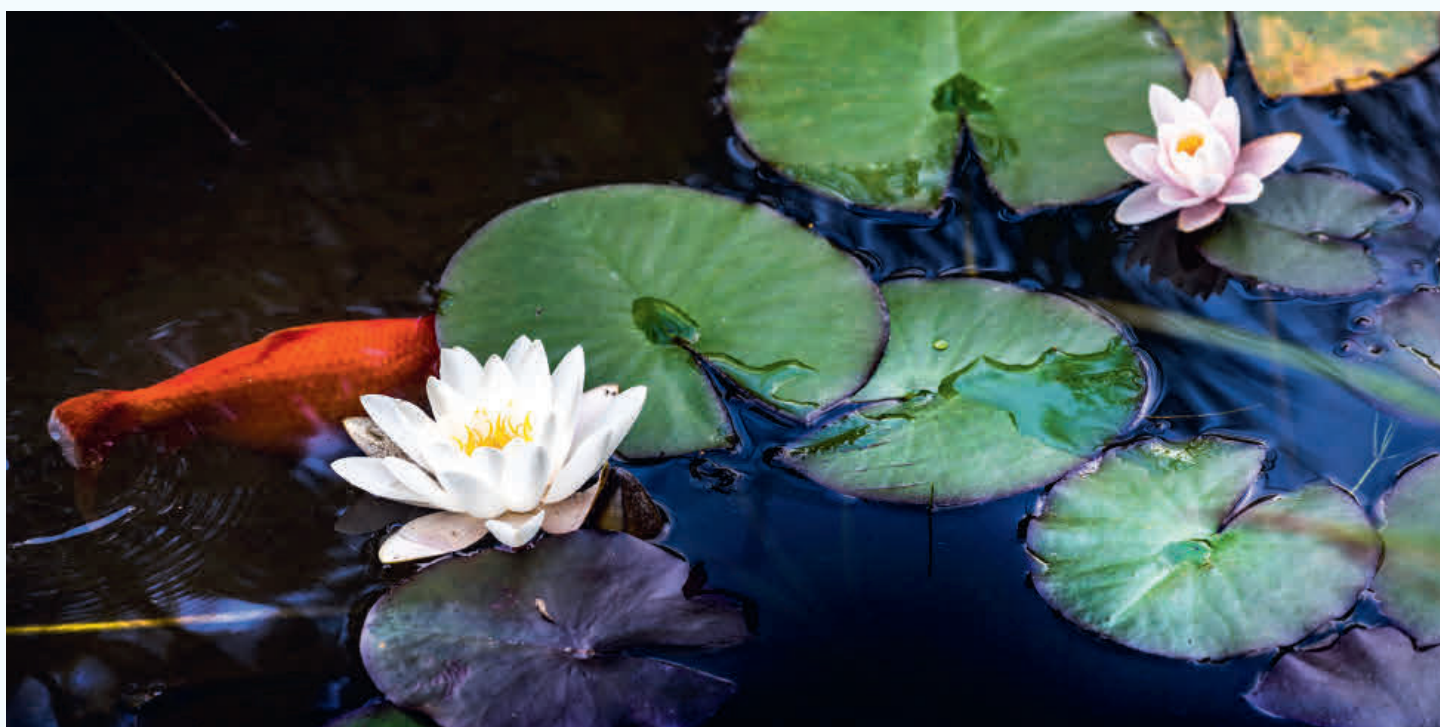
Mitgliederbestand

Per Ende 2023 zählt der Verein 555 Mitglieder. Gegenüber dem Vorjahr hat er erfreulicherweise um 15 Mitglieder zugenommen.

Dank

Dem Vorstand danke ich herzlich für die angenehme, konstruktive Zusammenarbeit. Mein Dank geht auch an die Vereinsmitglieder sowie an alle, die in irgendeiner Art und Weise unsere Institutionen wohlwollend unterstützen und begleiten.

Franziska Möhl
Präsidentin



Jahresbericht «kunst im alterszentrum» (kia)

Das uneingeschränkte Erleben von Kunst und Kultur war 2023 wieder möglich. Vom 10. März bis am 2. April fand eine einzigartige Ausstellung von «kunst im alterszentrum» statt. Für einmal zeigten nicht Künstlerinnen und Künstler aus der Region ihre Werke, stattdessen stellten drei Mitarbeiterinnen des Alterszentrums aus.

Die Veranstaltung gab Einblicke in die Hobbies von Kozeta Sokoli (Pflegehelferin SRK), Nazli Noorollahi (Aktivierung) und Olivia Pinetti-Kirchhofer (Assistentin Zentrumsleitung). Die drei Frauen haben beeindruckende Fähigkeiten in Fotografie, Zeichnen und Kalligraphie gezeigt.

Sehr gut besucht war die feierliche Vernissage mit Musik des Duos «Harter & Locher» und der würdigen Eröffnungs-

rede von Michael Hunziker. Darunter waren nicht nur Familienangehörige, Freunde und Vereinsmitglieder, sondern auch zahlreiche Arbeitskolleginnen und Arbeitskollegen, die ihre Freude und Bewunderung für die Kunstwerke zum Ausdruck brachten. Die anregenden Gespräche wurden bei einem exzellenten Apéro-Buffer der hauseigenen Küche vertieft und dauerten bis in die späten Abendstunden.

Während der «Kunst von Mitarbeiterinnen»-Ausstellung hatten die Besucherinnen und Besucher die Gelegenheit zu interessanten Begegnungen mit den Künstlerinnen. Die Ausstellung bereicherte das Haus und schuf eine ganz besondere Atmosphäre.

Kunst kann nicht nur Türen öffnen, sondern auch Besucher von ausserhalb

anziehen. Dies ist eines der Ziele von «kunst im alterszentrum», das mit dieser eindrucksvollen Ausstellung auch erreicht wurde.

Ich danke meinen Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat und Vorstand, der Belegschaft des Alterszentrums und allen weiteren Unterstützerinnen von «kunst im alterszentrum» – insbesondere Ruth Gebhard und Brigitte Arnold – herzlich für die gute und kreative Zusammenarbeit. Es war schön, die Idee von «kunst im alterszentrum» mitgestalten zu können.

*Für die Fachgruppe
«kunst im alterszentrum»,
Nicole Reber*



Finanzbericht

Verein für Alterswohnheime der Gemeinde Lenzburg

Bilanz

Dank den wieder gestiegenen Zinssätzen am Geld- und Kapitalmarkt wurde ein Teil der flüssigen Mittel in Form eines Festgeldes über CHF 250 000 bei der Hausbank angelegt. Daraus resultierte ein Zuschuss an die Erfolgsrechnung im Betrag von rund CHF 1 200.

Der Verein ist unverändert Hauptaktionär der beiden Beteiligungen:

- 76.9 % an der Alterszentrum Obere Mühle AG (nominal T CHF 500)
- 80.0 % an der Oberen Mühle Alterswohnungen AG (nominal T CHF 400)

Die beiden Firmen entwickelten sich in einem schwierigen Umfeld vorsichtig positiv. Der anteilige Eigenkapitalwert der zwei Beteiligungen reflektiert eine Substanz von CHF 5 150 392.

Erfolgsrechnung

Die Erträge des Vereins betragen gesamthaft CHF 20 649. Das Budget «Ertrag aus Veranstaltungen» mit CHF 10 000 konnte trotz den durchgeführten Ausstellungen und Anlässen mit CHF 3 890 nicht erreicht werden.

Der Aufwand für die Verwaltung betrug CHF 12 956 sowie jener für Kunst im Alterszentrum inklusive Werbung und Aktivitäten CHF 41 161.

Der Jahresverlust von CHF 32 319 reduziert das Vereinsvermögen auf CHF 1 155 129 (Vorjahr CHF 1 187 448).

Thomas Barth
Vizepräsident, Ressort Finanzen

Jahresrechnung

Verein für Alterswohnheime der Gemeinde Lenzburg

Bilanz	31.12.2023		31.12.2022	
	CHF	%	CHF	%
Aktiven				
Flüssige Mittel	74 750		310 863	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 215		0	
Gegenüber Vereinsmitgliedern	1 215		0	
Übrige kurzfristige Forderungen	250 427		0	
Gegenüber Dritten	427		0	
Gegenüber Dritten (Festgeld)	250 000		0	
Umlaufvermögen	326 392	27%	310 863	26%
Beteiligungen	900 000		900 000	
Alterszentrum Obere Mühle AG	500 000		500 000	
Obere Mühle Alterswohnungen AG	400 000		400 000	
Anlagevermögen	900 000	73%	900 000	74%
Total Aktiven	1 226 392	100%	1 210 863	100%

Passiven

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	70 163		17 829	
Gegenüber Beteiligungen	70 163		17 829	
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 100		5 586	
Kurzfristiges Fremdkapital	71 263		23 415	
Fremdkapital	71 263	6%	23 415	2%
Vereinsvermögen am 01.01.	1 187 448		1 228 603	
Jahresverlust	-32 319		-41 155	
Vereinsvermögen am 31.12.	1 155 129	94%	1 187 448	98%
Total Passiven	1 226 392	100%	1 210 863	100%

Erfolgsrechnung

	2023		2022	
	CHF	%	CHF	%
Ertrag				
Erträge aus Beiträgen und Zuwendungen	20 649	100%	19 983	100%
Mitgliederbeiträge	14 875		13 700	
Spenden und Legate	1 884		1 020	
Ertrag aus Veranstaltungen	3 890		5 263	
Aufwand				
Übriger betrieblicher Aufwand	-54 117	-262%	-60 993	-305%
Verwaltungsaufwand	-12 956		-11 216	
Aufwand Kunst im Alterszentrum (KiA) / Legate	-10 814		-15 714	
Werbeaufwand	-30 347		-31 511	
Veranstaltungen zu Gunsten Vereinsmitglieder	0		-2 552	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	-33 468	-162%	-41 010	-205%
Finanzerfolg	1 149	6%	-145	-1%
Finanzertrag	1 221		18	
Finanzaufwand	-72		-163	
Jahresverlust	-32 319	-157%	-41 155	-206%

Anhang der Jahresrechnung

2023 2022

1 Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

2 Erklärung über die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Bis 10 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend
11 bis 50 Vollzeitstellen	–	–
51 bis 250 Vollzeitstellen	–	–
Mehr als 250 Vollzeitstellen	–	–

3 Beteiligungen

Alterszentrum Obere Mühle AG

76.9% 76.9%

- Kapital- und Stimmrechtsanteil
- Aktienkapital: CHF 500 000
- Zweck: Führung des Alterszentrums Obere Mühle

Obere Mühle Alterswohnungen AG

80.0% 80.0%

- Kapital- und Stimmrechtsanteil
- Aktienkapital: CHF 400 000
- Zweck: Verwaltung und Vermietung von Immobilien im Bereich des Wohnens im Alter

Bericht der Revisionsstelle

HÜSSER GMÜR
UND PARTNER

An die
Generalversammlung des Vereins
Verein für Alterswohnheime der Gemeinde Lenzburg
Mühleweg 10
5600 Lenzburg

Baden-Dättwil, 22. März 2024

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang), Seiten 12 und 13, des Vereins Verein für Alterswohnheime der Gemeinde Lenzburg für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Hüsser Gmür + Partner AG



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

Mathias Dietrich
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht

i.V. Debora Bamert
zugelassene Revisorin

JAHRESBERICHT

Alterszentrum Obere Mühle AG



2023

Jahresbericht des Verwaltungsrats

Alterszentrum Obere Mühle AG

Der Verwaltungsrat traf sich im Berichtsjahr zu 11 ordentlichen Sitzungen – davon eine Kurzsitzung über die protokollarische Festhaltung der aktuellen Zusammensetzung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für die Nachführung im Handelsregister – sowie zu einer Halbtagesitzung für Interviews mit Bewerbern und für die Wahl des Zentrumsleiters.

Unternehmensstrategie

Die mit dem Vereinsvorstand, dem Verwaltungsrat der Obere Mühle Alterswohnungen AG und der Geschäftsleitung gemeinsam überarbeitete Unternehmensstrategie hat der Verwaltungsrat an seiner März-Sitzung verabschiedet. Für die Umsetzung wurden Prioritäten festgelegt und entsprechende Massnahmen und Ziele abgeleitet. Mit der Strategie will der Verwaltungsrat den Betrieb erfolgreich in die Zukunft führen – dies mit dem Fokus

auf die demographischen, betriebswirtschaftlichen und ökologischen Herausforderungen.

Mutationen im Verwaltungsrat

Nach 16 Jahren erfolgreichen Wirkens hat sich Peter Meyer entschieden, sich nicht mehr zur Wiederwahl als Verwaltungsrat zur Verfügung zu stellen. In seiner Amtsdauer hat er nebst den Finanzen auch die Bauprojekte mit seinem betriebswirtschaftlichen Know-how eng begleitet und war Mitglied der jeweiligen Baukommission. An der Generalversammlung wurde Peter Meyer gebührend verabschiedet. Mit dem Ausscheiden von Peter Meyer ist eine von zwei Vertretungen der Stadt Lenzburg vakant. Der technische Fortschritt macht auch vor dem AZOM nicht halt, bzw. soll er – unter Berücksichtigung eines guten Kosten-/Nutzen-Verhältnisses –

auch genutzt werden. Mit diesbezüglichen Kompetenzen ausgestattet ist Andreas Strebel, welcher im Spätsommer anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung gewählt wurde. Mit seiner reichhaltigen Erfahrung als Technologie-Experte und Coach ist Andreas Strebel für die Übernahme des Ressorts «IT/Digitalisierung» bestens gewappnet.

Mutationen in der Geschäftsleitung

Über den tragischen Hinschied unseres Zentrumsleiters Michael Hunziker und dessen Nachfolge wurde bereits in der Einleitung berichtet. Der Bereichsleiter Pflege & Betreuung Claudio Pinetti hat das AZOM per 31.12.2023 nach fast 16-jähriger Tätigkeit verlassen. Bereits per 30. Mai 2023 hat er die Funktion als stellvertretender Zentrumsleiter abgegeben.



Neu zeichnet sich Marisa Abegg, Bereichsleiterin Dienste, als stellvertretende Zentrumsleiterin verantwortlich. Als Nachfolge der Bereichsleitung Pflege & Betreuung konnte ebenfalls eine interne Lösung gefunden werden: Elisabeth Lienert. Sie ist langjährige In-house-Spitexleiterin und Stellvertreterin des Bereichs Pflege & Betreuung und wird die Führung des Bereichs Pflege & Betreuung ab 2024 übernehmen. Gleichzeitig wird Elisabeth Lienert Mitglied der Geschäftsleitung sein.

Austausch mit Stadtrat Lenzburg

Im Sommer fand ein Austausch zwischen dem Stadtrat Lenzburg (mit Stadtschreiber I und II sowie Verwaltungsleiter) und Mitgliedern des Verwaltungsrats sowie dem Zentrumsleiter statt. Dabei konnte dem Stadtrat das AZOM und seine künftigen Herausforderungen näher-

gebracht werden. Insbesondere die zu erwartende demographische Entwicklung der Bevölkerung verbunden mit einer grösseren Nachfrage nach entsprechenden Wohnmöglichkeiten im Alter konnten dargelegt werden.

Dank

Geschäftsleitung und Mitarbeitende haben in diesem besonders herausfordernden Jahr einen ausserordentlichen Einsatz geleistet. Dafür danke ich ihnen herzlich. Ein besonderes Dankeschön geht an Marisa Abegg. Nach dem tragischen Hinschied unseres Zentrumsleiters Michael Hunziker hat sie unkompliziert, mit Sorgfalt und Bedacht die Leitung übernommen und zusammen mit den zwei Bereichsleitern den Betrieb souverän geführt.

Franziska Möhl

Verwaltungsratspräsidentin



Bericht der Zentrumsleiterin ad interim

Alterszentrum Obere Mühle AG

Liebe Leserin, lieber Leser: Kennen Sie das Phänomen, dass Negatives besser in Erinnerung bleibt als Positives? Dies kann auf verschiedene psychologische Mechanismen zurückgeführt werden und hat unseren Vorfahren wohl oft das Leben gerettet, da sie potenzielle Gefahren und Bedrohungen rasch erkannt haben und darauf reagieren konnten. Mir erschwert dieser Umstand jedoch das Schreiben dieses Jahresberichts. Tief sitzen die negativen Emotionen und Erinnerungen an die Hiobsbotschaft über den Todesfall unseres Zentrumsleiters Michael Hunziker. Als seine Stellvertreterin wurde ich über Nacht und ad interim, zur Chefin. Im Rückblick stand das Jahr 2023 wohl unter dem Stern des Abschiednehmens.

Herzensprojekte

Die emotionale Belastung für alle war hoch und es brauchte Zeit, um für einander da zu sein, sich zuzuhören, sich zu trösten oder einfach einen

Moment gemeinsam still zu sein. Es war und ist beeindruckend, wie wir in dieser schwierigen Zeit zusammengerückt sind und trotz allem, positive Erinnerungen geschaffen haben und gemeinsam Meilensteine erreicht werden konnten.

Michael Hunziker wollte, noch vor seiner Pensionierung, zwei Herzensprojekte realisieren. Zum einen schwebte ihm vor, im Alterszentrum eine «Stubete» mit namhaften Grössen aus der Volksmusikszene zu veranstalten, zum andern wollte er etwas lancieren, was Generationen miteinander verbindet. Beide Veranstaltungen sollten im Herbst 2023 stattfinden. Schnell war klar, diese beiden Veranstaltungen führen wir, zu seinen Ehren, durch. Wie sich herausstellte, war dieser Entscheid goldrichtig. Beide Veranstaltungen wurden (wohl nicht nur) meine persönlichen Highlights des Jahres 2023.

In vorliegendem Jahresbericht etwas über die «Stubete» zu schreiben, über-

lasse ich meinem Geschäftsleitungscollegen Patrick Kropf. Schliesslich war der gesamte Hotelleriebereich massgeblich am grossartigen Erfolg beteiligt.

Generationenprojekt

In Zusammenarbeit mit den Mitarbeitenden der Jugendarbeit Lenzburg wurde eine Auslegeordnung gemacht, wie die Idee umgesetzt werden könnte. Klar war vorerst nur, dass Bilder entstehen sollen, die die kargen Wände des Neubaus am Mühleweg 12, zieren werden. Rasch waren sich alle Beteiligten einig, die Veranstaltung sollte für alle Bewohnenden zugänglich sein und sowohl den Jugendlichen wie auch unseren Bewohnenden ein kreativer Spielraum bieten. Als praktikable erwies sich für die Umsetzung eine 2-Phasen-Lösung. Die Jugendlichen würden mit Unterstützung eines Graffiti-Künstlers, Leinwände besprühen und diese, zur Fertigstellung, ins Alterszentrum bringen.



Für unsere Bewohnenden suchte unser Aktivierungsteam, unter der Leitung von Caroline Carnevale, eifrig und erfolgreich nach barrierefreien Gestaltungsmöglichkeiten. Am Samstag, 25. November, war es dann so weit. Es war ein unvergesslicher Tag. Unser Mehrzweckraum war voller zufriedener Gesichter, die sich mit Farbe und Pinsel den, von den Jugendlichen geschaffenen, Werken den letzten Schliff verpasst haben. Wie in einer grossen Familie, schuf man gemeinsame Erinnerungen, unterstützte sich gegenseitig und war für einander da. Michi, es hätte dir gefallen.

Veränderung in der Geschäftsleitung

Anfangs 2023 kündigte uns der langjährige Bereichsleiter Pflege und Betreuung, Claudio Pinetti, seinen Weggang per Ende Jahr an. Nach fast 16 Dienstjahren möchte er sich einer neuen Herausforderung stellen. Schweren

Herzens und voller Bewunderung für seinen Mut, haben wir dies zur Kenntnis genommen. Bei der Suche nach einer geeigneten Nachfolge wurden wir in den eigenen Reihen fündig. Seine ebenfalls langjährige Stellvertreterin, Elisabeth Lienert, rutscht nach und übernimmt die Funktion. Wir sind überzeugt, damit die bestmögliche Lösung für die Leitung unseres Kernbereichs gefunden zu haben.

Dank

Lieber Claudio, danke für Alles, was du für und im Sinne des AZOM und der OMA geleistet hast. Wir freuen uns auf ein baldiges Wiedersehen.

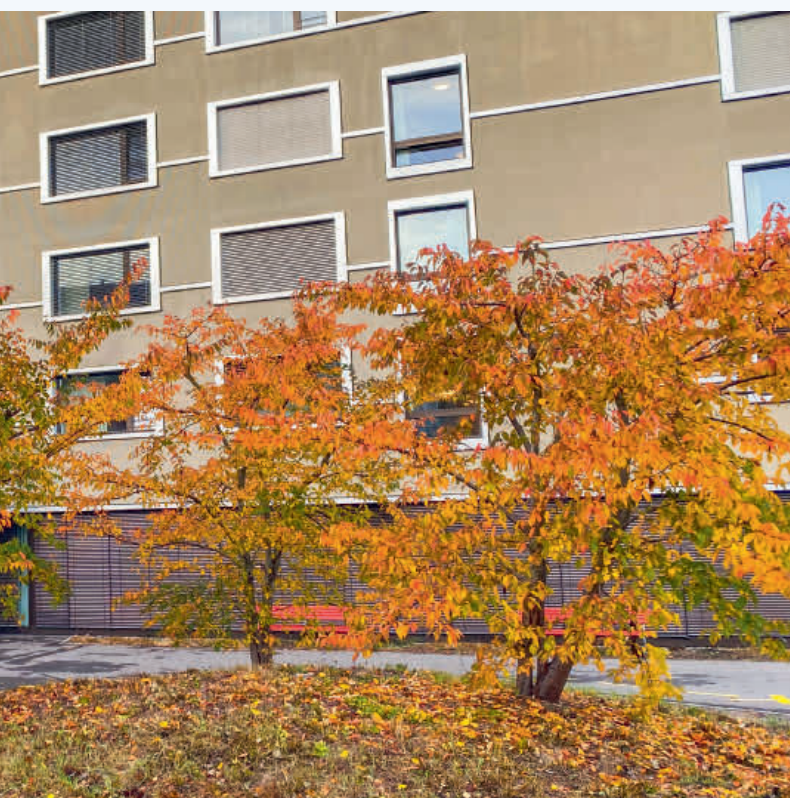
In der Einleitung zu diesem Jahresbericht wurde bereits über den Rekrutierungsprozess der neuen Zentrumsleitung berichtet. Im vollen Bewusstsein, dass der Weggang von Michael Hunziker so oder so ein grosser Wissensverlust darstellt, war eine sorgfältige Wahl des

Nachfolgers von grosser Bedeutung. Mit Miguel González als neuen Zentrumsleiter konnte eine zukunftsgerichtete Lösung gefunden werden.

Mit all diesen Neuerungen im Gepäck begeben wir uns voller Zuversicht ins kommende Jahr. Ich sage «Merci vilmal» an ALLE, die mich nicht nur mit Taten, sondern auch mit Worten grossartig unterstützt haben. Ich fühle mich gesegnet, mit so wunderbaren Menschen zusammenzuarbeiten und freue mich aufs 2024. Denn, am Ende dieses Berichts angelangt, überwiegen all die positiven Erinnerungen. Und um es mit den Worten von Markus Valerius Martial auszudrücken:

«Das Leben ist ein ewiger Abschied. Wer aber von seinen Erinnerungen geniessen kann, lebt zweimal.»

*Marisa Abegg
Zentrumsleiterin ad interim*



Bericht Pflege und Betreuung

Alterszentrum Obere Mühle AG

Das Jahr 2023 war im Pflegebereich geprägt durch viele personelle Veränderungen. Neben diversen Neueintritten haben viele Mitarbeitende die Chance wahrgenommen, intern eine neue Funktion einzunehmen. Im Zuge dessen wurde das Pflegekader neu besetzt. Gleichzeitig ist es uns gelungen, alle temporären Verträge durch Festanstellungen zu ersetzen. Als Unterstützung wurde eine neue Stelle für die Bettendisposition ausgeschrieben. Diese konnte auf das 2024 erfolgreich besetzt werden. Das durchgeführte Apotheken-Audit führte zu keinen Beanstandungen und wurde erfolgreich abgeschlossen.

In allen Pflegeabteilungen werden die Prozesse und Arbeitsabläufe überprüft mit dem Ziel, die Arbeitsplanung jetzt und für die Zukunft zu optimieren.

CURAtime Analyse

Nach langer und intensiver Vorbereitung wurde die Analyse Anfang September gestartet. Der Todesfall von Michael Hunziker viel leider genau in die erste Woche unserer Erhebungsphase. Somit ergaben sich in einigen Bereichen, vor allem aber in der Führung und im Bereich Dienste, aussergewöhnliche Aufgaben. Weshalb das Bild der Auswertung nicht in allen Teilen den ordentlichen Betrieb und unser Tagesgeschäft zeigt. Dennoch konnten wir einige aufschlussreiche Erkenntnisse gewinnen, darunter diese drei Hauptkenntnisse:

BESA-Erfassung

Die im AZOM erbrachten Pflegeleistungen werden mittels BESA-Erfassungssystem, nach klar vorgegebenen Richtlinien erfasst. Die systematische Eingabe in dieses Einstufungs- und Abrechnungssystem stellt sicher, dass die von den Bewohnenden beanspruchten Pflegeleistungen einheitlich, nachvollziehbar und

korrekt abgerechnet werden. In den vergangenen Jahren hatte das AZOM einige Mitarbeitenden in die BESA-Tutoren-Schulungen geschickt, um der fortlaufenden Entwicklung Stand zu halten und aktuelles Wissen einfließen zu lassen. Denn diese regelmässige Überprüfung der Einstufung und Anpassung an den Gesundheitszustand, bestätigt durch die Hausärztin oder dem Hausarzt, ermöglicht eine korrekte Abrechnung mit den Krankenkassen. Die CURAtime Analyse zeigt deutlich, dass unsere Bewohnenden korrekt eingestuft wurden und der jeweilige Pflegeaufwand der entsprechenden Stufe entspricht.

Medikamentenmanagement

Unser Pflegefachpersonal investiert viel Zeit in die Vorbereitung, Verabreichung, Beschaffung und Dokumentation der Medikamente nach ärztlichen Verordnungen. Insbesondere durch die grosse Verantwortung und den stetig steigenden Qualitätsstandards für alle am Medikationsprozess beteiligten Fachpersonen gelangt das AZOM sowohl bei der

Infrastruktur wie auch bei den personellen Ressourcen an den Anschlag. Hier haben wir im kommenden Jahr Bedarf, den Prozess zu überarbeiten und entsprechende Massnahmen auszuarbeiten.

Schnittstellen

Die elektronische Dokumentation hat seit längerem Einzug gehalten, damit ist es aber nicht getan. Um das AZOM fit für die Zukunft zu erhalten, muss weiter daran gearbeitet werden, Synergien zu nutzen und Schnittstellen zu pflegen bzw. zu schaffen. Denn die digitale Transformation hat auch in der Langzeitpflege Einzug gehalten und schreitet unweigerlich voran. Zukunftsgerichtet tun wir gut daran, uns Unterstützung durch digitale Werkzeuge, insbesondere von Schnittstellenlösungen, zu holen. Die Zeit der «Strichlisten» die der Administration zur Rechnungsstellung übergeben werden, sollte in absehbarer Zeit vorbei sein.

*Elisabeth Lienert
Stv. Bereichsleiterin Pflege und Betreuung*



Bericht Hotellerie

Alterszentrum Obere Mühle AG

2023 war ein erfolgreiches und produktives Jahr für den Bereich Hotellerie, in der verschiedene Maßnahmen ergriffen wurden, um die Effizienz und Nachhaltigkeit der Abteilungen Verpflegung sowie Unterhalt und Hausdienst zu verbessern.

In der Abteilung Verpflegung wurden umfassende Überprüfungen der Prozesse durchgeführt, um Optimierungsmöglichkeiten in Arbeitsabläufen sowie mögliche Effizienzsteigerung durch geeignete Hilfsmittel zu identifizieren. Ein besonderes Augenmerk lag dabei darauf, den Foodwaste zu reduzieren. Um der Verschwendung von Lebensmitteln entgegenzuwirken, wurde ein Projekt mit der Firma Kitro gestartet. Seit der Einführung im März konnte der Warenwert pro verkauften Teller, der im Abfall landet, um etwa ein Drittel reduziert werden. Das gestiegene Gästeaufkommen im mülikafi sowie die anhaltende Nachfrage nach dem Mahlzeitendienst unterstreichen den Erfolg der Bemühungen in der Verpflegungsabteilung.

In der Abteilung Unterhalt und Hausdienst lag der Fokus darauf, die neuen Strukturen zu festigen und die Teams nach den Veränderungen zu stärken. Auch hier wurden verschiedene Prozesse überarbeitet, um die Effizienz zu steigern. Der zusätzliche Aufwand während des Sommers durch die Bewirtschaftung des Parks wurde erfolgreich bewältigt.

Besondere Höhepunkte des vergangenen Jahres waren die Veranstaltungen «Stubete» und «Weihnachtsmarkt». Die erfolgreiche Durchführung dieser Großveranstaltungen war das Ergebnis einer engen Zusammenarbeit zwischen dem Hotellerie-Bereich, der Unterstützung durch die Aktivierung und der Administration. Einmal mehr hat das AZOM bewiesen, dass es im Stande ist herausragende Events zu planen und durchzuführen.

Patrick Kropf
Bereichsleiter Hotellerie



Wussten Sie, dass...?

Alterszentrum Obere Mühle AG

143 Mitarbeitende aus

25 Nationen



Geleistete Spitex-Stunden

2900



**3 Bewohnende über
100 Jahre alt**

Rikscha-Fahrten

336 Kilometer



produzierter Strom der Photovoltaikanlage
118.6 MWh (davon 99.6% Eigenverbrauch)



5 Lehrabschlüsse und
2 Weiterbildungsabschlüsse



Foodwaste um

25 % reduziert



**571 geleistete Arbeitsstunden
durch Freiwillige**

Aufbereitete Wäsche

60.5 Tonnen



Durchschnittsalter der Bewohnenden

87.15 Jahre



Finanzbericht

Alterszentrum Obere Mühle AG

Einleitung

Die Jahresrechnung 2023 weist einen Gesamtertrag von TCHF 12 694 und einen betrieblichen Aufwand von TCHF 10 753 auf. Der Deckungsbeitrag II von TCHF 1 941 wurde für Abschreibungen von TCHF 1 550 und Finanzaufwendungen von TCHF 456 verwendet.

Die betriebsfremden Aktivitäten und Fondsveränderungen trugen zum stabilisierten Ergebnis bei. Der Unternehmensgewinn beträgt TCHF 15 gegenüber dem Vorjahresverlust von TCHF 282.

Bilanz

Die Flüssigen Mittel belaufen sich auf TCHF 2 039 (Vorjahr TCHF 3 125). Zusätzlich ist ein Festgeld von TCHF 750 für im Jahr 2024 geplante Amortisationen der Hypotheken verfügbar.

Die Vorräte bleiben auf hohem Niveau stabil. Der Bewirtschaftung wird nach wie vor die notwendige Aufmerksamkeit geschenkt. Das Anlagevermögen reduzierte sich in der Berichtsperiode von TCHF 35 411 auf neu TCHF 34 028. Gleichzeitig konnte erneut eine Hypothekenfälligkeit von TCHF 2 000 zurückbezahlt werden. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypotheken beläuft sich auf 1.3%. Inskünftig ist infolge der gestiegenen Marktzinsen mit erhöhtem Zinsaufwand zu rechnen.

Das Eigenkapital erhöht sich aufgrund des Jahresgewinns auf TCHF 2 670 (Vorjahr TCHF 2 655) und beträgt unverändert 7% der Bilanzsumme.

Erfolgsrechnung

Der Nettoerlös aus Leistungen konnte von TCHF 11 673 auf TCHF 12 593 gesteigert werden. Dies dank einer sehr guten Auslastung, einer Erhöhung der Pflege- und der Pensionstaxe und einer erneut soliden Steigerung der Erträge im mülikafi. Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 5.9% und liegt bei TCHF 8 522 (Vorjahr TCHF 8 043). Insbesondere der Aufwand für Honorare Leistungen Dritter fällt massiv ins Gewicht. Der Bezug von fremden Dienstleistern ist personellen Ausfällen oder Vakanzen in der Besetzung von Stellen geschuldet.

Trotz höheren Betriebsunkosten erhöht sich der Deckungsbeitrag II (vor Abschreibungen und Zinsen) auf TCHF 1 941 (Vorjahr TCHF 1 715).

Zur nachhaltigen Sicherstellung der Gebäudeinfrastruktur wurden die Abschreibungen auf dem Pflegezentrum um TCHF 50 erhöht und liegen bei TCHF 1 419.

Unsere Zentrums-Spitex erreichte ein leicht besseres Ergebnis als im Vorjahr; nach wie vor wird jedoch ein Verlust von TCHF 54 (Vorjahr TCHF 60) ausgewiesen. Der Grund des defizitären Betriebes liegt in den durch den Kanton vorgegebenen nicht kostendeckenden Tarifen. Andererseits ist es für die Bewohnenden der Alterswohnungen eine nicht wegzudenkende Dienstleistung, die sehr geschätzt wird. Bei einem allfälligen Übertritt ins Pflegezentrum ist die persönliche Beziehung zwischen Bewohnenden und Pflegepersonal bereits aufgebaut.

Marisa Abegg
Bereichsleiterin Dienste

Scanne mich!

Zur Ansicht der detaillierten Jahresrechnung
der Alterszentrum Obere Mühle AG



Jahresrechnung 2023

Alterszentrum Obere Mühle AG

Bilanz

Aktiven

Total CHF 38 598 095

Mobile Sachanlagen und Software

TCHF 1 332

Liegenschaft Eich & Einstellhalle

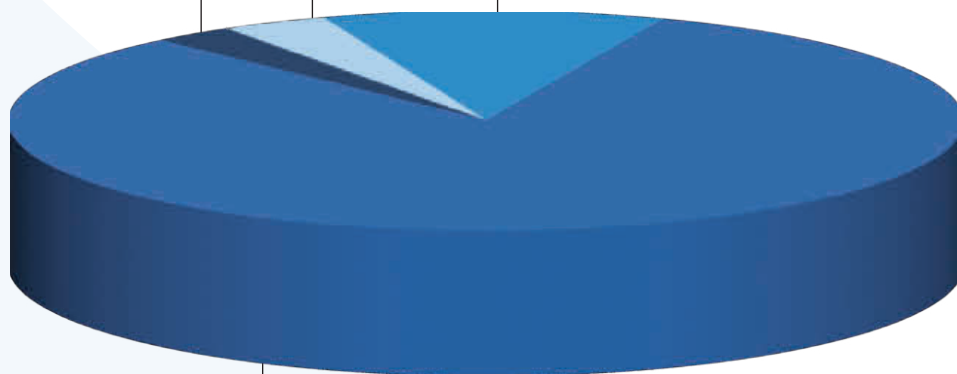
TCHF 1 088

Liegenschaft Mühleweg 10

TCHF 31 608

Umlaufvermögen

TCHF 4 570



Passiven

Total CHF 38 598 095

Kurzfristiges Fremdkapital

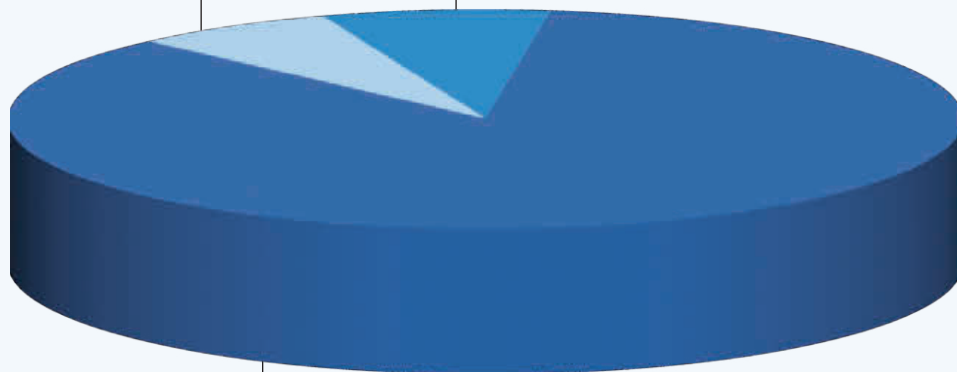
TCHF 3 003

Eigenkapital

TCHF 2 670

Langfristiges Fremdkapital

TCHF 32 925



Erfolgsrechnung

Ertrag

Total CHF 12 774 558

Betriebsbeiträge und Spenden

TCHF 101

Übrige Erträge

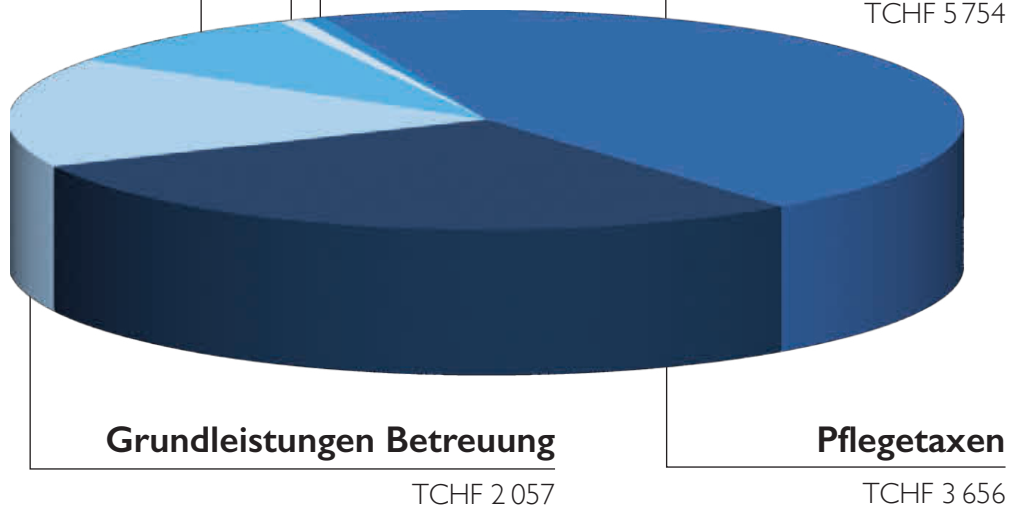
TCHF 1 126

Nebenerfolg

TCHF 81

Pensionstaxen

TCHF 5 754



Aufwand

Total CHF 12 774 558

Verwaltungs- und sonstiger Aufwand

TCHF 505

Energie und Unterhalt

TCHF 780

Abschreibungen

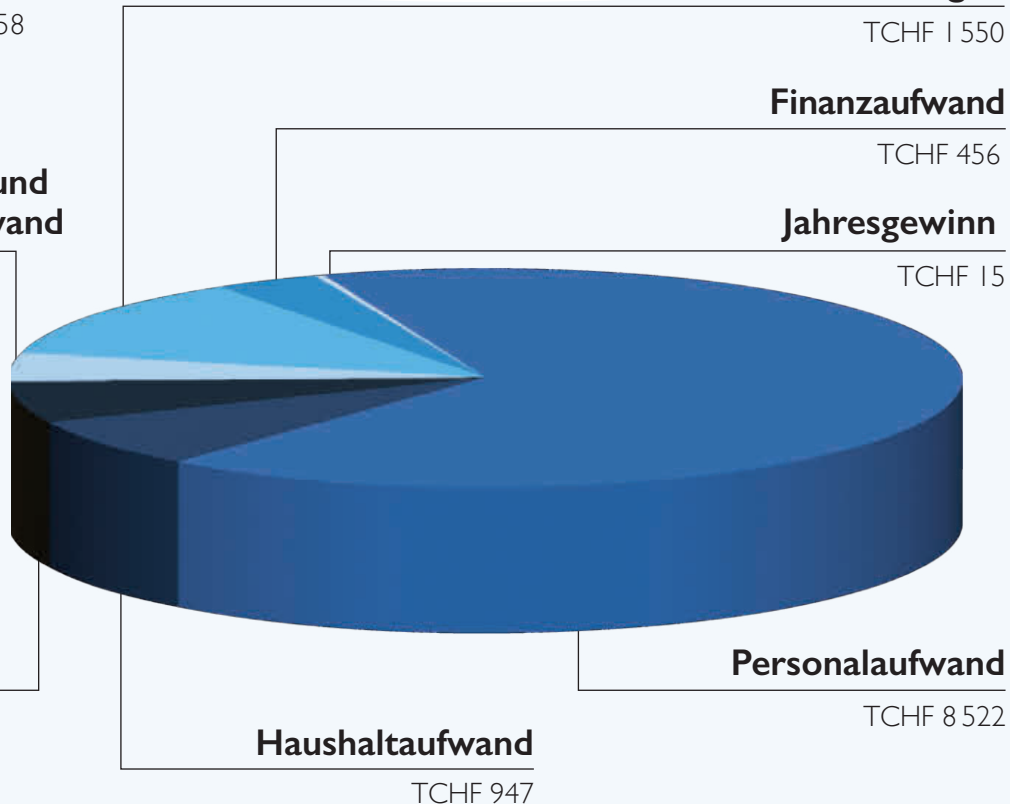
TCHF 1 550

Finanzaufwand

TCHF 456

Jahresgewinn

TCHF 15



JAHRESBERICHT

Obere Mühle Alterswohnungen AG



2023

Jahresbericht des Verwaltungsrats

Obere Mühle Alterswohnungen AG

Der Verwaltungsrat traf sich im Berichtsjahr zu zehn ordentlichen Sitzungen – davon eine Kurzsitzung über die protokollarische Festhaltung der aktuellen Zusammensetzung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für die Nachführung im Handelsregister – sowie zu einer Halbtagssitzung für Interviews mit Bewerbenden und für die Wahl des Zentrumsleiters.

Unternehmensstrategie

Die mit dem Vereinsvorstand, dem Verwaltungsrat der Alterszentrum Obere Mühle AG und der Geschäftsleitung gemeinsam überarbeitete Unternehmensstrategie hat der Verwaltungsrat an seiner März-Sitzung verabschiedet. Für die Umsetzung wurden Prioritäten festgelegt und entsprechende Massnahmen und Ziele abgeleitet.

Mit der Strategie will der Verwaltungsrat den Betrieb erfolgreich in die Zukunft führen – dies mit dem Fokus auf die demographischen, betriebswirtschaftlichen und ökologischen Herausforderungen.

Mutationen im Verwaltungsrat

Nach 16 Jahren erfolgreichen Wirkens hat sich Peter Meyer entschieden, sich nicht mehr zur Wiederwahl als Verwaltungsrat zur Verfügung zu stellen. In seiner Amtsdauer hat er nebst den Finanzen auch die Bauprojekte mit seinem betriebswirtschaftlichen Know-how eng begleitet und war Mitglied der jeweiligen Baukommission.

An der Generalversammlung wurde Peter Meyer gebührend verabschiedet. Mit dem Ausscheiden von Peter Meyer ist eine von zwei Vertretungen der Stadt Lenzburg vakant.

Der technische Fortschritt macht auch vor dem AZOM nicht halt, beziehungsweise soll er – unter Berücksichtigung eines guten Kosten-/Nutzen-Verhält-

nisses – auch genutzt werden. Mit diesbezüglichen Kompetenzen ausgestattet ist Andreas Strebel, welcher im Spätsommer anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung in den Verwaltungsrat gewählt wurde. Mit seiner reichhaltigen Erfahrung als Technologie-Experte und Coach ist Andreas Strebel für die Übernahme des Ressorts «IT/Digitalisierung» bestens gewappnet.

Projekt «BEWI 2024»

Mit dem Projekt «BEWI 2024» werden sämtliche Liegenschaften in Bezug auf Erhalt, Unterhalt sowie Bewirtschaftung genauer analysiert. Eine ausreichende Rentabilität soll mit einer mehrjährigen Liegenschaftsunterhaltskostenplanung sichergestellt werden. Der Verwaltungsrat hat hierfür eine Arbeitsgruppe unter der Leitung von Thomas Bürki eingesetzt.

Damit sich die Geschäftsleitung vermehrt auf ihr Kerngeschäft, die Pflege und Betreuung von Menschen im Alter, konzentrieren kann, hat der Verwaltungsrat dem Antrag der Arbeitsgruppe «BEWI 2024» zuge-

stimmt und die Liegenschaftsbuchhaltung sowie das Inkassowesen an einen Drittanbieter ausgelagert. Für die Immobilienbewirtschaftung sind indes unverändert Mitarbeitende des AZOM zuständig. Damit sind auch der Kontakt und der Austausch zu den Bewohnerinnen und Bewohnern der Alterswohnungen weiterhin unverändert sichergestellt.

Die Liegenschaftsunterhaltskostenplanung wird zusammen mit den Stockwerkeigentümergeinschaften in Angriff genommen und dem Verwaltungsrat zur Kenntnis gebracht.

Dank

Dem Verwaltungsrat danke ich herzlich für die angenehme Zusammenarbeit, der Geschäftsleitung und den Mitarbeitenden des Betriebs für die umsichtige Verwaltung und den Unterhalt der Liegenschaften.

*Franziska Möhl
Verwaltungsratspräsidentin*



Bericht der Zentrumsleiterin ad interim

Obere Mühle Alterswohnungen AG

Wie die Alterszentrum Obere Mühle AG (AZOM) stand auch die Obere Mühle Alterswohnungen AG (OMA) unter den Vorzeichen der Veränderung. Initiiert durch den Verwaltungsrat der OMA wurde die Geschäftsleitung beauftragt, die Arbeitsabläufe von AZOM und OMA bei der Liegenschaftsbewirtschaftung zu überprüfen und allfällige Optimierungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Die Ausgangslage

Das Angebot – Pflegeheim und Alterswohnungen – ist historisch gewachsen. Die jetzige Rechtsform entstand 2011 und unterscheidet zwischen der AZOM AG und der OMA AG; unter dem Dach des Vereins. Nebst eigenen Mietwohnungen, bestehen noch Eigentumswohnungen, welche in Stockwerkeigentümergeinschaften organisiert sind und durch externe Liegenschaftsverwalter betreut werden. Das Konstrukt ist daher sehr komplex und nicht immer leicht durchschaubar.

Nicht in Frage gestellt wurde, dass das Gesamtangebot sehr beliebt und die Nachfrage seit Jahren gross ist. Grösser werden zunehmend aber die

Ansprüche der Kunden. Problematisch erscheint deshalb die Tatsache, dass grossmehrheitlich das AZOM als Ansprechpartner bei Anliegen und Problemen wahrgenommen wird, selbst dann, wenn die Strukturen eigentlich klar geregelt wären. Das benötigt Ressourcen, kostet Zeit und Geld.

Management

Nach einer umfassenden Stärken-Schwächen-Analyse sah die Geschäftsleitung, nebst der Preisgestaltung der Dienstleistungen auch im Bereich des Rechnungswesens, Handlungsbedarf. Eine Auslagerung der Liegenschaftsbuchhaltung und des Mietzinsinkassos erschien als angezeigt, um die Abteilung Finanzen des AZOM massiv zu entlasten und Ressourcen für dringend notwendige interne Aufgaben zu schaffen. In den übrigen Bereichen der Liegenschaftsverwaltung erweist sich das Nutzen der Synergien des AZOM im personellen und fachlichen Bereich weiterhin als die effizienteste Lösung. Aufgrund dieser Erkenntnis wurde nach möglichen Partnern für das Outsourcing der Immobilienbuchhaltung gesucht.

Nach Prüfung der Offerten fielte der Verwaltungsrat an seiner Oktobersitzung den Entscheid, die Immobilienbuchhaltung an die Straub & Partner AG auszulagern. Die Vorbereitungen für einen reibungslosen Übergang liefen im November und Dezember auf Hochtouren. Bereits nach kurzer Zeit lässt sich sagen, dass die Zusammenarbeit ausgesprochen konstruktiv, professionell und mit dem nötigen Fingerspitzengefühl für Detailfragen erfolgt. Alle Parteien ziehen am gleichen Strang, arbeiten in die gleiche Richtung und verfolgen die gleichen Ziele. Wir freuen uns, den Seniorinnen und Senioren in unseren Alterswohnungen weiterhin mit einem umfassenden Angebot zur Verfügung zu stehen. Denn das grosse Ziel dabei ist immer, dass sie so lange wie möglich in ihrer eigenen vier Wänden leben können.

Marisa Abegg

Zentrumsleiterin ad interim





Finanzbericht

Obere Mühle Alterswohnungen AG

Die Obere Mühle Alterswohnungen AG befindet sich nach Abschluss des Neubaus Mühleweg 12 in der Konsolidierungsphase und entwickelt sich im geplanten Rahmen.

Bilanz

Die Bilanzsumme beläuft sich auf TCHF 17025. Die Eigenkapitalbasis beträgt ohne stille Reserven auf den Liegenschaften 23% (Vorjahr 22%).

Die Langfristverschuldung gegenüber Dritten reduzierte sich infolge von Amortisationen von TCHF 12 980 im Vorjahr auf neu TCHF 12 695. Weitere Rückzahlungen sind geplant.

Die Hypotheken sind grossmehrheitlich langfristig ausgerichtet. Der durchschnittliche Zinssatz liegt aktuell bei sehr vorteilhaften 0.93%. Aufgrund der an den Geld- und Kapitalmärkten in letzter Zeit gestiegenen Zinssätze dürfte sich der Zinsaufwand zukünftig erhöhen.

Erfolgsrechnung

Der Mietertrag aus Liegenschaften beträgt TCHF 922 (Vorjahr TCHF 905) und teilt sich wie folgt auf:

• Wohnungen Mühleweg 2/Scheunenweg I	TCHF	245	(VJ TCHF	227)
• Wohnungen Wylgasse 28/30	TCHF	136	(VJ TCHF	141)
• Wohnungen Mühleweg 12	TCHF	529	(VJ TCHF	527)
• Tiefgarage	TCHF	12	(VJ TCHF	10)

Im Mehrfamilienhaus Scheunenweg I konnte eine Wohnung erworben werden, welche renoviert und ab März vermietet wurde. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen mit TCHF 619 liegt mit TCHF 3 unter dem vorgesehenen Budget. Ausschlaggebend dazu sind einerseits nicht geplante Renovationsarbeiten sowie auch Forderungsverluste gegenüber Mietern über TCHF 21. Trotz konsequentem Inkasso blieb der Betrieb schlussendlich gegenüber Erbgemeinschaften und Sozialdiensten auf unbezahlten Nebenkosten und Mieten sitzen.

Die Abschreibungen wurden gegenüber dem Vorjahr um TCHF 95 auf TCHF 495 erhöht. Dabei wurde das Schwergewicht der Abschreibungen auf den Neubau Mühleweg 12 gelegt.

Der Unternehmensergebnis beträgt –TCHF 4, welches so mit dem Vorjahr nicht vergleichbar ist, da im 2022 mit dem Verkauf einer Stockwerkeigentumswohnung ein ausserordentlicher Erfolg von TCHF 550 erzielt wurde.

Marisa Abegg
Bereichsleiterin Dienste

Scanne mich!

Zur Ansicht der detaillierten Jahresrechnung
der Obere Mühle Alterswohnungen AG



Jahresrechnung 2023

Obere Mühle Alterswohnungen AG

Bilanz

Aktiven

Total CHF 17 025 147

Umlaufvermögen

TCHF 623

Liegenschaft Mühleweg 12

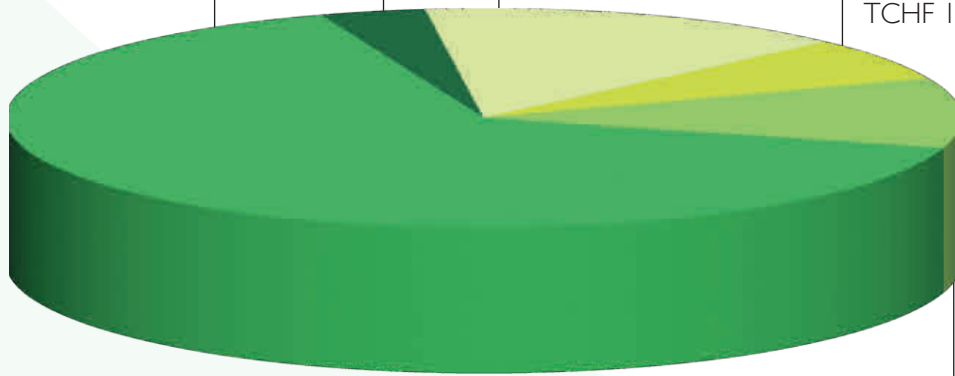
TCHF 11 041

Liegenschaft Mühleweg 2

TCHF 2 515

Liegenschaft Scheunenweg 1

TCHF 1 092



Liegenschaft Wylgasse 28/30

TCHF 1 754

Passiven

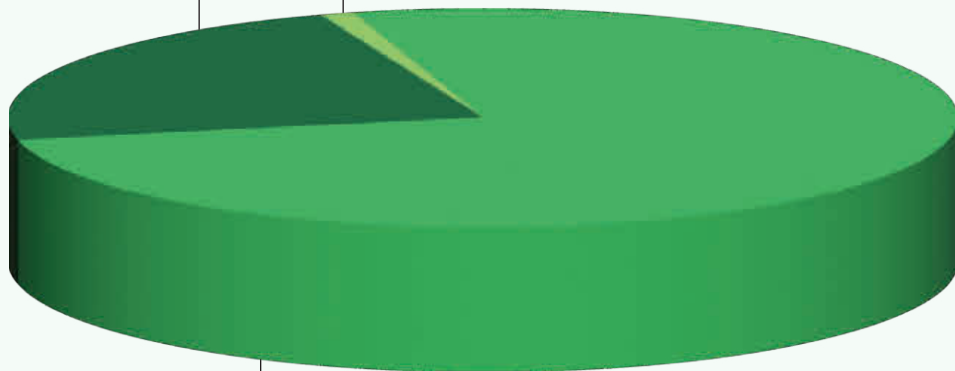
Total CHF 17 025 147

Kurzfristiges Fremdkapital

TCHF 213

Eigenkapital

TCHF 3 871



Langfristiges Fremdkapital

TCHF 12 941

Erfolgsrechnung

Obere Mühle Alterswohnungen AG

Erfolgsrechnung

Ertrag

Total CHF 904 998

Jahresverlust

TCHF 4

Mietertrag Tiefgarage

TCHF 11

Mietertrag Mühleweg 2

TCHF 168

Mietertrag Scheunenweg I

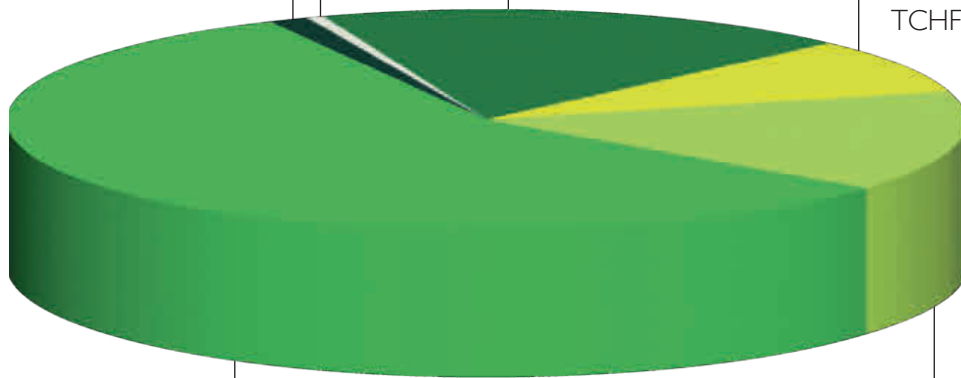
TCHF 72

Mietertrag Mühleweg 12

TCHF 517

Mietertrag Wylgasse 28/30

TCHF 133



Aufwand

Total CHF 904 998

Direkter Aufwand

TCHF 142

Finanzaufwand

TCHF 119

Verwaltungsaufwand


TCHF 149

Abschreibungen

TCHF 495





alterszentrum 
oberemühle

Alterszentrum Obere Mühle AG

Mühleweg 10
5600 Lenzburg
Telefon 062 885 33 00
Telefax 062 885 33 01
info@obere-muehle.ch
www.obere-muehle.ch