

# Jahresbericht 2025

Alters- und Gesundheitszentrum Adligenswil AG (AGZA)



# IM GEDENKEN AN UNSERE VERSTORBENEN

| <b>Nachname</b>    | <b>Vorname</b> | <b>Geburtstag</b> | <b>Verstorben</b> |
|--------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Barandun           | Liselotte      | 12.07.1928        | 06.01.2025        |
| Bühlmann           | Maria Anna     | 02.07.1930        | 07.01.2025        |
| Gebistorf-Schmidli | Helena Maria   | 12.04.1928        | 22.01.2025        |
| Troxler            | Leo Anton      | 24.11.1954        | 24.01.2025        |
| Dittli             | Erwin          | 11.06.1939        | 02.02.2025        |
| Burkhardt          | Werner         | 16.12.1935        | 06.02.2025        |
| Wiprächtiger       | Max            | 08.03.1943        | 16.02.2025        |
| Zarra              | Josefina       | 25.07.1925        | 21.02.2025        |
| Herzog-Henggeler   | Erika          | 22.04.1931        | 06.03.2025        |
| Forster-Röthlin    | Therese        | 04.07.1941        | 10.03.2025        |
| Van Vuurde         | Sirkka         | 27.02.1945        | 16.03.2025        |
| Bättig             | Peter Hans     | 03.02.1946        | 28.03.2025        |
| Meier              | Josef          | 04.09.1937        | 02.04.2025        |
| Lehner             | Sonja          | 30.09.1939        | 15.04.2025        |
| Amrein-Dubach      | Margrit        | 19.11.1936        | 29.04.2025        |
| Fischer            | Johann         | 24.07.1953        | 08.05.2025        |
| Meier              | Max            | 30.06.1937        | 13.05.2025        |
| Rütimann-Leutwiler | Margaritha     | 05.10.1943        | 17.05.2025        |
| Jaenicke           | Marianne Klara | 21.08.1938        | 21.06.2025        |
| Hunkeler           | Fredy          | 13.10.1947        | 25.06.2025        |
| Fuchs-Jenni        | Werner         | 21.09.1940        | 05.07.2025        |
| Rüegger            | Annemarie      | 07.10.1926        | 31.07.2025        |
| Meier-Knüsel       | Katharina      | 26.11.1935        | 04.08.2025        |
| Huser-Rub          | Anna Martha    | 09.01.1931        | 29.08.2025        |
| Schnüriger-Kretz   | Anna Elisabeth | 03.01.1938        | 06.09.2025        |
| Blank              | Alfred         | 25.05.1945        | 27.09.2025        |
| Zettel             | Siegfried      | 14.07.1948        | 29.09.2025        |
| Fischer-Muff       | Maria Aloisia  | 17.02.1940        | 02.10.2025        |
| Huber              | Dietrich       | 26.07.1936        | 27.10.2025        |
| Kost-Zumbühl       | Margrit        | 31.07.1941        | 28.10.2025        |
| Schmid             | Agatha         | 03.10.1942        | 08.11.2025        |
| Schnüriger         | Josef          | 27.05.1938        | 10.12.2025        |

# Inhalt

---

## Leistungs- und Lagebericht

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Im Gedenken                           |    |
| Bericht des Verwaltungsrats           | 3  |
| Bericht der Geschäftsführerin         | 5  |
| Lage- und Leistungsbericht            | 6  |
| Führung und Geschäftsführung          | 6  |
| Pflege und Betreuung                  | 8  |
| Aktivierung und Soziokultur           | 9  |
| Hotellerie und Technik                | 12 |
| Infrastruktur                         | 13 |
| Wohnen und Leben mit Dienstleistungen | 13 |

---

## Governance Bericht

|                     |    |
|---------------------|----|
| Grundlagen          | 16 |
| Organisation        | 16 |
| Verwaltungsrat      | 18 |
| Operative Leitung   | 20 |
| Risikomanagement    | 23 |
| Managementbewertung | 24 |
| Aufsicht            | 24 |
| Informationspolitik | 24 |
| Kennzahlen          | 25 |

---

## Finanzbericht

|  |    |
|--|----|
| Bericht der Leitung Administration und Finanzen            | 29 |
| Bilanz   | 30 |
| Erfolgsrechnung  | 31 |
| Mittelflussrechnung  | 32 |
| Eigenkapitalrechnung und Verwendung<br>des Bilanzverlustes | 33 |
| Anhang zur Jahresrechnung                                  |    |
| Bewertungsgrundsätze                                       | 34 |
| Erläuterungen zur Jahresrechnung                           | 36 |
| Vergleich Jahresrechnung und Botschaft                     | 46 |
| <br>   |    |
| Bericht der Revisionsstelle                                | 47 |

---

## Impressum

**48**

---

## Adressen und Verzeichnisse

**49**



# Bericht des Verwaltungsrats

## Erfolg hat nicht nur viele Gesichter, sondern auch System

Im vergangenen Jahr durfte der Verwaltungsrat das grossartige Riedbach-Team als Hauptgrund für die erfolgreiche Entwicklung des Riedbachs hervorheben – ganz im Sinne der Vision der Initianten vor mehr als zehn Jahren. Der nachfolgende Leistungs- und Lagebericht zeigt, dass dies auch für das Jahr 2025 zutrifft. Mit der erfolgreichen ISO-Zertifizierung konnte zudem ein zentrales Anliegen aus dem Sanierungsprozess abgeschlossen werden.

Der Verwaltungsrat gratuliert allen Mitarbeitenden herzlich zu diesem bedeutenden Meilenstein und dankt für den grossen Einsatz.

- Autonomie: Unternehmertum und Selbständigkeit
- Struktur: Einfache Struktur, schlanke Führung
- Flexibilität: Lockere und straffe Führung («Loose-Tight Properties»)

Die daraus abgeleitete grafische Darstellung in vier Perspektiven, bestens bekannt unter dem Namen Balanced Scorecard (ausgewogene Wertungsliste), hat sich weltweit als ein sehr wertvolles Planungs- und Führungstool etabliert.

Auch im Riedbach zeigt sich, dass nachhaltiger Erfolg aus dem Zusammenspiel dieser Perspektiven entsteht.

Das gut aufgestellte Riedbach-Team stellt sich dieser Herausforderung mit grossem Engagement.

## Es braucht gute Jahre, um schlechte zu überleben

Der wiederum sehr erfreuliche Jahresabschluss – auch geprägt durch Einmaleffekte – darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Eigenfinanzierungsstruktur mit 19.3 % per Ende 2025 noch deutlich unter dem angestrebten Niveau von 30 % liegt. Unser Ziel bleibt, spätestens beim Auslaufen der ausserordentlich tiefen Festhypothek von CHF 14.7 Mio. im Jahr 2031 die Refinanzierung aus eigener Kraft und künftig ohne Solidarbürgschaft der Gemeinde sicherstellen zu können. Umso wichtiger ist es, dass wir in guten Jahren die Verschuldung konsequent reduzieren und die Eigenfinanzierung kontinuierlich stärken.

---

«Wir leben als Organisation, welche sich dem Wohle der Menschen im Alter verschrieben hat, die zeitlosen Grundsätze aus dem Buch *In Search of Excellence*.»

---

## In Search of Excellence

Das Buch «In Search of Excellence» («Auf der Suche nach Spitzenleistungen») von Peters und Waterman beschrieb bereits 1982 acht zentrale Prinzipien exzellente Unternehmensführung, welche Kundenorientierung, Produktivität durch Menschen und Autonomie betonen.

- Werte: Wertorientierte Führung
- Menschen: Produktivität durch Menschen
- Kunden: Nähe zum Kunden
- Kernkompetenz: Fokussierung auf das eigene Geschäft
- Aktion: Handlungsfähigkeit

## Die grossen Herausforderungen der Branche bleiben

Die demografische Entwicklung führt zu einem steigenden Bedarf an Spitex-Leistungen, bezahlbaren Alterswohnungen und zusätzlichen Pflegeplätzen im Kanton. Gleichzeitig bleibt der Fachkräftemangel im Pflegebereich eine grosse Herausforderung. Parallel dazu steigen teuerungs- und marktbedingt die Personalkosten, welche wiederum nur teilweise über Tarife gedeckt werden können. Eine konsequente Prozess- und Kostenbewirtschaftung bleibt deshalb zentral – auch bei hoher Auslastung.

## Dank an das Riedbach-Team

Ein grosses Kompliment und Dankeschön des Verwaltungsrats geht an alle Mitarbeitenden für die hervorragende Arbeit und den damit geleisteten Beitrag zur sehr hohen Zufriedenheit bei den Bewohnerinnen und Bewohner sowie Angehörigen.

Ihr Verwaltungsrats-Team

- Pius Bernet, Präsident
- Franz Buholzer, Vizepräsident
- Eveline Imhof, Verwaltungsrätin
- Jonas Zollinger, Verwaltungsrat
- Andreas Hasler, Verwaltungsrat



# Bericht der Geschäftsführerin

«Die meisten Lächeln beginnen mit einem anderen Lächeln.» Dieses Zitat aus der Erstaussgabe unseres neuen Magazins ZeitLos. bringt auf den Punkt, was uns im Jahr 2025 begleitet hat. «Mit Herz und Humor» war nicht nur unser Jahresmotto, sondern eine Haltung, die sich durch den Alltag im Riedbach zog – leise, konsequent und spürbar. In Gesprächen, in der Pflege, in der Zusammenarbeit im Team und in den vielen kleinen Momenten, die Nähe schaffen.

2025 war ein Jahr der Umsetzung. Vieles, was in den vergangenen Jahren aufgebaut, angestossen und vorbereitet wurde, hat Wirkung gezeigt. Der Betrieb lief stabil, die Nachfrage blieb hoch, die Abläufe griffen ineinander. Diese Stabilität ist kein Zufall. Sie ist das Resultat von Verlässlichkeit, klaren Strukturen und Mitarbeitenden, die ihre Arbeit mit Überzeugung ausüben.

Ein wichtiger Meilenstein war im Jahr 2025 die erfolgreiche ISO-Zertifizierung nach 9001:2015. Das Audit bestätigte unsere Prozesse, die klare Rollenverteilung sowie die konsequente Ausrichtung auf Qualität und Sicherheit. Für uns ist diese Zertifizierung zwar ein Meilenstein, aber kein Endpunkt, sondern ein Arbeitsinstrument: hinschauen, überprüfen, verbessern – im Interesse der Bewohnenden, der Mitarbeitenden und der Organisation als Ganzes. Qualität zeigt sich nicht nur in Prozessen, sondern auch in Entschei-



Dazu gehört auch die weitere Reduktion der Lebensmittelabfälle im Restaurant Riedbach und die Verabschiedung eines Nachhaltigkeitsberichts.

Besonders stolz bin ich auf unser Team. In einem weiterhin anspruchsvollen Arbeitsmarkt ist es gelungen, die Fluktuation tief zu halten und über weite Teile des Jahres mit stabilen Teams zu arbeiten. Diese Kontinuität ist die Grundlage für gute Pflege und für Verlässlichkeit im Alltag.

«Herz und Humor» bedeuten für uns nicht Leichtigkeit um jeden Preis, sondern Menschen ernst zu nehmen, auch in schwierigen Situationen. Sie bedeuten, miteinander zu lachen, ohne Probleme zu übergehen. Und Verantwortung zu übernehmen – für Qualität, für Mitarbeitende und für die Gemeinschaft, in der wir verankert sind.

---

## «Die meisten Lächeln beginnen mit einem anderen Lächeln.»

---

Der Geschäftsgang entwickelte sich im Berichtsjahr ausserordentlich erfreulich. Die Auslastung des Pflegezentrums lag im Jahresdurchschnitt bei 99.3 %, und die AGZA schliesst das Jahr 2025 mit einem positiven Betriebsergebnis von CHF 548'224 ab.

2025 gehört dazu die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage. Sie steht exemplarisch für unseren Anspruch, Verantwortung nicht nur zu formulieren, sondern umzusetzen.

Nachhaltigkeit zeigt sich im Riedbach nicht in grossen Worten, sondern in messbaren Massnahmen.

Mein Dank gilt allen Mitarbeitenden, dem Verwaltungsrat, der Gemeinde Adligenswil, unseren Partnerorganisationen sowie den freiwilligen Helferinnen und Helfern. Gemeinsam gestalten wir einen Ort, an dem Menschen sagen können: «Hier will ich leben.»

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicole Winkler'. The signature is fluid and cursive.

Nicole Winkler  
Geschäftsführerin

# Leistungs- und Lagebericht

## 1 Führung und Geschäftsleitung

Die Führungsarbeit im Jahr 2025 war geprägt von Stabilität, Verlässlichkeit und einer konstruktiven Zusammenarbeit auf allen Ebenen. Nach den intensiven Aufbaujahren standen nicht strukturelle Veränderungen, sondern die Sicherung des laufenden Betriebs und die gezielte Weiterentwicklung bestehender Führungs- und Steuerungsinstrumente im Vordergrund.

Trotz einzelner personeller Veränderungen in Schlüsselpositionen konnte die Stabilität des Betriebs jederzeit gewährleistet werden. So gelang es, auch während Übergangsphasen eine kontinuierliche Führung sicherzustellen und die betroffenen Teams eng zu begleiten. Besonders hervorzuheben ist dabei das hohe persönliche Engagement einzelner Kaderpersonen, die zeitlich befristet zusätzliche Verantwortung übernahmen und damit wesentlich zur Stabilisierung beitrugen. Diese Bereitschaft, Verantwortung zu teilen und über den eigenen Bereich hinauszudenken, ist Ausdruck einer verantwortungsvollen und teamorientierten Führungskultur.

Die Zusammenarbeit zwischen operativer und strategischer Ebene gestaltete sich auch 2025 sehr konstruktiv. Der regelmässige Austausch mit dem Verwaltungsrat ermöglichte eine vorausschauende Steuerung und eine klare gemeinsame Haltung in zentralen Fragen.

## Mitarbeitende und Arbeitgeberattraktivität

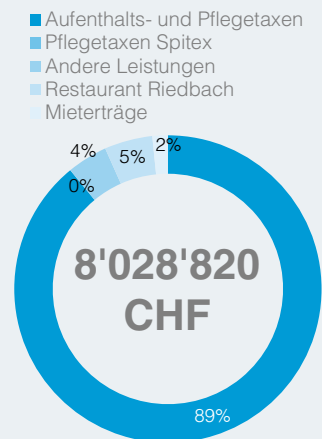
Die Sicherung und Weiterentwicklung qualifizierter Mitarbeitender bleibt eine der zentralen Herausforderungen im Gesundheitswesen. Umso wichtiger ist es, als Arbeitgeberin nicht nur verlässlich, sondern glaubwürdig und attraktiv zu sein. Im Jahr 2025 stand deshalb die Stabilisierung der Teams und die gezielte Bindung bestehender Mitarbeitender im Vordergrund.

Die ergriffenen Massnahmen zeigten Wirkung. Die Fluktuationsrate konnte im Jahresverlauf deutlich gesenkt werden und bewegte sich mit 7.32 % stabil unter dem Vorjahresniveau. Diese Entwicklung ist insbesondere vor dem Hintergrund eines weiterhin angespannten Arbeitsmarkts als sehr positiv zu werten.

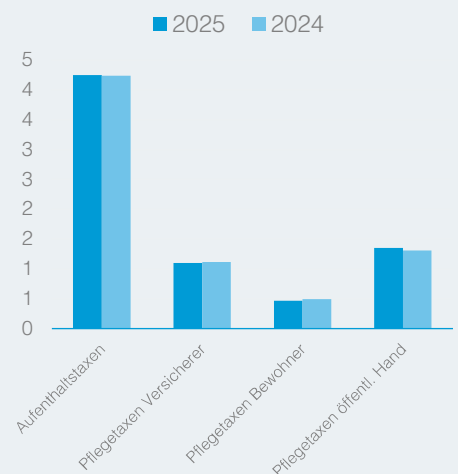
Zur weiteren Stärkung der Arbeitgeberattraktivität wurden bestehende Instrumente überprüft und ergänzt. Neu wurde im Berichtsjahr die Einführung einer Einspringzulage beschlossen. Damit wird der zusätzliche Einsatz von Mitarbeitenden honoriert, die kurzfristig Verantwortung übernehmen und so zur Betriebssicherheit beitragen. Die Massnahme ist Ausdruck der Haltung, Engagement sichtbar anzuerkennen und fair zu entschädigen.

Neben finanziellen Aspekten bleiben stabile Dienstpläne, flexible Arbeitszeitmodelle sowie eine wertschätzende Führungskultur zentral für die Mitarbeitendenzufriedenheit.

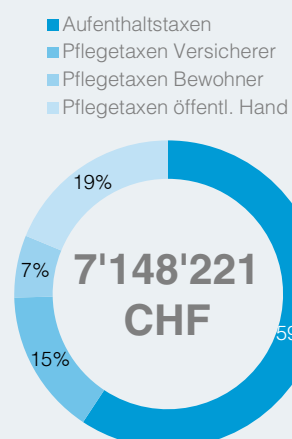
## Verteilung der Betriebserträge 2025



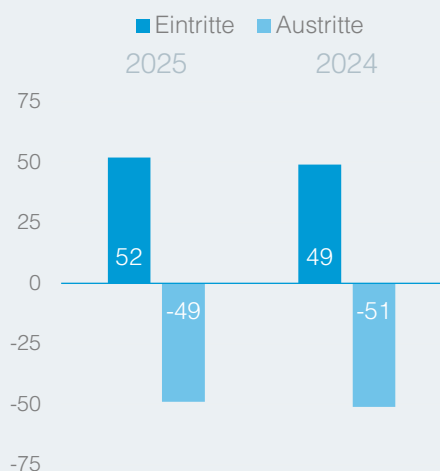
## Erträge aus Aufenthalts- und Pflorgetaxen (in Mio. CHF)



## Verteilung der Aufenthalts- und Pflorgetaxen 2025 n. Kostenträger

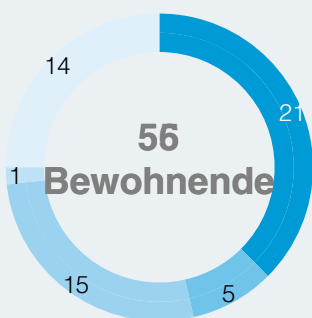


## Ein- und Austritte von Bewohnenden

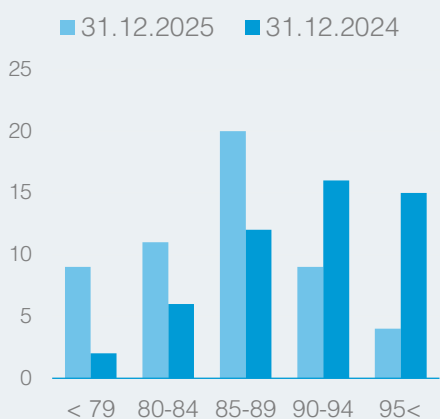


## Herkunft der Bewohnenden

Adligenswil Ebikon Luzern  
Meggen andere



## Altersstruktur der Bewohnenden



## Aus- und Weiterbildung

Die Aus- und Weiterbildung ist ein wesentlicher Bestandteil der nachhaltigen Personalentwicklung im AGZA. Auch im Jahr 2025 wurde gezielt in die fachliche und persönliche Entwicklung der Mitarbeitenden investiert. Im Berichtsjahr befanden sich insgesamt 14 Personen in einer Aus- oder Weiterbildung, die vom Betrieb aktiv unterstützt wurde. Dazu zählen Lernende, Studierende sowie Mitarbeitende in berufsbegleitenden Weiterbildungen. Insgesamt wurde in 350.5 Weiterbildungstage (5.6 Tage pro Mitarbeitenden) und 513 Schultage investiert.

Besonders erfreulich waren diese wichtigen Meilensteine:

- Der erste Abschluss einer HF-Ausbildung im Pflegebereich
- Der Abschluss einer weiteren HF-Ausbildung steht kurz bevor
- Eine Mitarbeiterin wird im Februar 2026 den neuen Bachelorstudiengang der Hochschule Luzern (HSLU) abschliessen

Diese Entwicklungen unterstreichen den Anspruch des AGZA, Mitarbeitende langfristig zu fördern und ihnen Entwicklungsperspektiven zu bieten. Gleichzeitig leistet der Betrieb damit einen wichtigen Beitrag zur Fachkräftesicherung im Gesundheitswesen.

## Nachhaltigkeit – Heute für morgen

Nachhaltigkeit ist im AGZA kein separates Projekt, sondern Teil der täglichen Arbeit. Unter dem Leitsatz

«Heute für morgen» verstehen wir Nachhaltigkeit als Haltung, die Entscheidungen im Betrieb langfristig trägt – für Bewohnende, Mitarbeitende und die Gemeinde. Unser Handeln orientiert sich an den Grundsätzen der unternehmerischen Verantwortung sowie an den Zielen der Agenda 2030 der Vereinten Nationen. Dabei fokussieren wir uns auf jene Aspekte, die für unsere Tätigkeit besonders relevant sind: Gesundheit und Wohlergehen, Bildung und Entwicklung, verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen sowie eine nachhaltige Verankerung in der Gemeinde. Diese Themen bündeln wir in drei Handlungsfeldern: Umwelt, Mitarbeitende sowie Gesellschaft und Markt. Unser Nachhaltigkeitsbericht ist abrufbar unter: [www.riedbach.ch/downloads](http://www.riedbach.ch/downloads)

Ein zentraler Meilenstein im Berichtsjahr war die Inbetriebnahme unserer Photovoltaikanlage. Sie produziert jährlich rund 295'000 kWh Solarstrom, wovon rund 67 % direkt im Betrieb genutzt werden können. Damit reduziert das Riedbach seinen Strombezug nachhaltig und senkt die CO<sub>2</sub>-Emissionen um über 19 Tonnen pro Jahr.

Auch im gastronomischen Bereich wurden konkrete Fortschritte erzielt. Durch gezielte Massnahmen in Planung, Portionssteuerung und Resteverwertung konnte der Lebensmittelabfall im Restaurant Riedbach um rund 40.6 % reduziert werden. Der durchschnittliche Food Waste liegt

# Leistungs- und Lagebericht

damit bei rund 69 Gramm pro Teller – ein sehr tiefer Wert im Branchenvergleich.

Nachhaltigkeit wird im AGZA systematisch umgesetzt und weiterentwickelt. Sie umfasst ebenso faire Arbeitsbedingungen, Investitionen in Aus- und Weiterbildung sowie eine verantwortungsvolle Zusammenarbeit mit Partnern und Lieferanten. Für das Folgejahr ist vorgesehen, die Nachhaltigkeitsleistungen erstmals systematisch zu erfassen und messbar zu machen. Mit dem Einsatz des Instruments ESG2go sollen Fortschritte sichtbar gemacht und gezielte Entwicklungsziele abgeleitet werden. Nachhaltigkeit bleibt damit ein lernender Prozess – getragen von der Überzeugung, dass verantwortungsvolles Handeln heute die Grundlage für Lebensqualität von morgen schafft.

## 2 Pflege und Betreuung

Die Pflege und Betreuung im AGZA war im Jahr 2025 geprägt von weiterhin sehr hoher Auslastung und zunehmender Pflegeintensität. Bewohnende traten vermehrt erst in fortgeschrittener Pflegebedürftigkeit ein, was hohe Anforderungen an Fachkompetenz und Koordination stellte. Gleichzeitig besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Pflegeplätzen bei begrenztem Angebot. Die Strategie «ambulant vor stationär» entspricht nicht immer den Wünschen potenzieller Bewohnender, die sich einen früheren Eintritt wünschen.

Dies führt regelmässig zu anspruchsvollen Abwägungen zwischen Bedarf, Kapazität und individueller Situation.

Die durchschnittlichen RAI-Einstufungen lagen leicht unter dem Vorjahresniveau, jedoch verbunden mit einem erhöhten Betreuungsaufwand – insbesondere in der Langzeit- und Demenzpflege sowie in spezialisierten Settings. Zunehmend erreichen uns Anfragen für komplexe psychische Fälle. Der Rückgang von Angeboten in der Alterspsychiatrie und fehlende Strukturen für jüngere Betroffene führen dazu, dass Pflegeeinrichtungen vermehrt Aufgaben übernehmen, die über das klassische geriatrische Setting hinausgehen.

Auch sozial anspruchsvolle Lebenslagen traten im Berichtsjahr häufiger in den Vordergrund. Bewohnende mit kognitiven Einschränkungen ohne eigenes soziales Netz oder mit komplexen Familiensituationen – etwa in Patchwork-Konstellationen – erfordern erhöhte Aufmerksamkeit, klare Kommunikation und eine sorgfältige Begleitung.

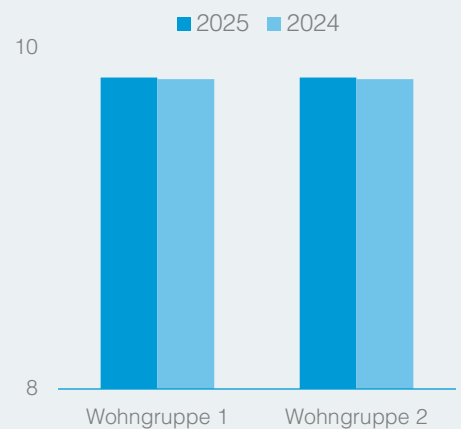
### Qualität und Fachlichkeit in der Pflege

Ein fachlicher Schwerpunkt lag im Berichtsjahr auf der Weiterentwicklung der palliativen Versorgung. Das Konzept Palliative Care wurde bereits 2024 erarbeitet und 2025 gezielt geschult sowie im Pflegealltag vertieft. Ergänzend dazu wurde eine

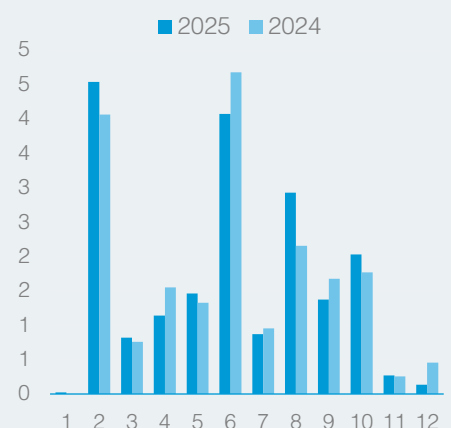
### Verteilung Pflegetage nach Wohngruppe



### Verteilung Pflegetage im Vergleich zum Vorjahr (in 1'000 Pflegetagen)



### Pflegetage nach RAI-Stufe im Vergleich zum Vorjahr (in 1'000 Pflegetagen)



interne Fachgruppe Palliative Care aufgebaut. Neben der palliativen Versorgung lag ein weiterer Fokus auf den Themen Ernährung und Wundversorgung. Durch gezielte Schulungen und fachliche Vertiefungen konnte die Pflegekompetenz in diesen Bereichen weiter erhöht werden.

#### **Angehörige und Bezugspersonen**

Die Zusammenarbeit mit Angehörigen blieb ein zentraler Bestandteil der Pflegearbeit. Transparente Kommunikation, regelmässige Gespräche und eine gemeinsame Haltung trugen wesentlich zu Vertrauen und Orientierung bei – insbesondere in

komplexen und palliativen Betreuungssituationen.

#### **Medizinische Qualitätsindikatoren**

Die im Herbst 2025 publizierten nationalen medizinischen Qualitätsindikatoren zeigten insgesamt eine positive Entwicklung. Verbesserungen konnten insbesondere beim verantwortungsvollen Umgang mit freiheitsbeschränkenden Massnahmen, bei der Reduktion von Rumpffixationen sowie bei der systematischen Schmerzbeurteilung festgestellt werden. Die Ergebnisse bestätigen die konsequente Ausrichtung der Pflege auf Qualität, Würde und Sicherheit.

### **3 Aktivierung und Soziokultur**

Aktivierung und Soziokultur leisten einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität der Bewohnenden. Sie schaffen Struktur im Alltag, fördern Begegnungen und ermöglichen Teilhabe – unabhängig von körperlichen oder kognitiven Einschränkungen.

Auch im Jahr 2025 standen Angebote im Zentrum, die Nähe schaffen, Gemeinschaft fördern und Freude ermöglichen. Das Jahresmotto «Mit Herz und Humor» prägte zahlreiche Aktivitäten und Veranstaltungen. Humor, Musik und Gemeinsames



# Leistungs- und Lagebericht

erwiesen sich erneut als wichtige Ressourcen für Wohlbefinden und Verbundenheit.

Ein besonderer Höhepunkt war der Auftritt von Sergio Sardella, der mit seinem Programm «Früher war alles besser – war denn früher wirklich alles besser?» Herz und Humor auf eindrückliche Weise verband und bei Bewohnenden wie Gästen grossen Anklang fand.

Ein weiteres Highlight war die erste Chilbi im Riedbach. Sie bot insbesondere demenzbetroffenen Bewohnenden die Möglichkeit, Chilbi-

Atmosphäre ganz ohne Hürden zu erleben – mitten im vertrauten Umfeld. Bewohnende, Angehörige und Mitarbeitende feierten gemeinsam, lachten am Glücksrad, freuten sich über Seifenblasen und Zuckerwatte und teilten Momente, die in Erinnerung bleiben. Ein Anlass, der zeigte, wie einfach Gemeinschaft entstehen kann.

Der Jahresausflug führte die Bewohnenden auf den Hallwilersee. Darüber hinaus war das Riedbach gemeinsam mit den Zivilschützern an der LUGA und besuchte erstmals das LiLu Lichtfestival Luzern.

Diese externen Anlässe ermöglichten neue Eindrücke und stärkten die Verbindung zur Region.

Ein besonderer Dank gilt auch dieses Jahr der Hatt-Bucher-Stiftung, die dank grosszügiger finanzieller Unterstützung solche Anlässe überhaupt möglich macht. Die Hatt-Bucher-Stiftung wurde im Jahr 2004 errichtet. Die Stiftung hat einen familiären Charakter und ist ausschliesslich im Altersbereich tätig. In der ganzen Schweiz leistet sie Einzelfallhilfe und fördert Projekte.





# Leistungs- und Lagebericht

## Café TrotzDem

Die Lancierung des «Café TrotzDem» war ein Erfolg. Das Angebot hat sich rasch etabliert, wurde von Bewohnenden, Angehörigen sowie externen Gästen sehr gut aufgenommen und ist inzwischen ein fester Bestandteil des sozialen Lebens im Riedbach. Es bietet Raum für Begegnung, Austausch und unkomplizierte Teilhabe und wird auch 2026 weitergeführt.

## Freiwilligenarbeit

Die Freiwilligenarbeit bildet einen tragenden Pfeiler der Soziokultur im Riedbach. Im Berichtsjahr engagierten sich die freiwilligen Helferinnen

und Helfer mit 2'257 Einsatzstunden für die Bewohnenden. Sie begleiteten Ausflüge, unterstützten Anlässe, führten Gespräche oder schenkten im Alltag Zeit, Aufmerksamkeit und Nähe – oft dort, wo genau das den Unterschied machte.

## 4 Hotellerie und Technik

### Gastronomie

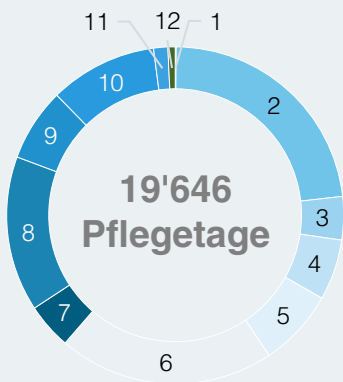
Die Hotellerie und insbesondere das Restaurant Riedbach entwickelten sich im Jahr 2025 sehr erfreulich. Das Restaurant war über das gesamte Jahr hinweg sehr gut besucht und etablierte sich weiter als beliebter Begegnungsort für Bewohnende,

Angehörige sowie Gäste aus der Gemeinde und der Region. Neben dem täglichen Restaurantbetrieb fanden zahlreiche Bankette und Anlässe statt, die organisatorisch und qualitativ auf hohem Niveau umgesetzt wurden.

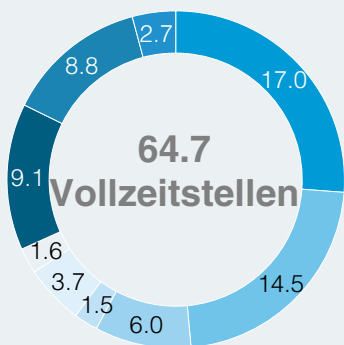
Das Restaurant Riedbach erzielte im Berichtsjahr mit CHF 404'644 den höchsten Umsatz seit der Eröffnung, was die Attraktivität des Angebots und die gute Positionierung des Restaurants unterstreicht. Die enge Zusammenarbeit zwischen Küche, Service und Pflege erwies sich dabei erneut als zentraler Erfolgsfaktor.



### Pflegetage 2025 nach RAI-Stufen

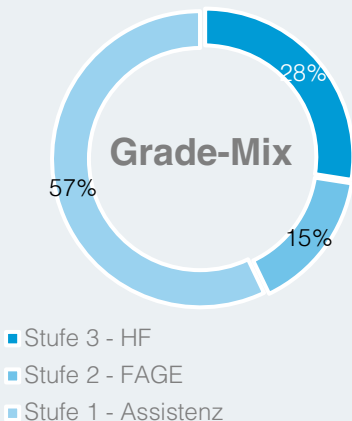


### Anzahl Mitarbeitende nach Ausbildung/ Abteilung



- Pflege Fachpersonal
- Pflege Assistenzpersonal
- Pflegepersonal in Ausbildung
- Aktivierung
- Leitung und Verwaltung
- Wäscherei
- Hausdienst Reinigung
- Küche
- Restaurant Riedbach

### Bildungsabschlüsse Pflege



Im Verlauf des Jahres kam es zu einem Wechsel in der Küchenleitung. Nach mehreren Jahren engagierter Tätigkeit übergab Roger Portman seine Funktion als Küchenchef. Der neue Küchenchef Marco Viceré trat seine Aufgabe im Sommer 2025 an und wurde sowohl vom Team als auch von den Gästen sehr gut aufgenommen.

Trotz dieses personellen Wechsels blieb die Qualität und Stabilität des Küchenbetriebs jederzeit gewährleistet. Der Übergang wurde sorgfältig vorbereitet und professionell begleitet. Gleichzeitig konnten neue Impulse aufgenommen werden, ohne Bewährtes zu verlieren. Die hohe Frequenz im Restaurant sowie die positive Resonanz der Gäste bestärkten diesen gelungenen Übergang.

Im Rahmen einer erneuten Kontrollmessung des Food Waste zeigte sich, dass die bereits erzielten Reduktionen auch bei hoher Auslastung gehalten beziehungsweise weiter verbessert werden konnten. Dies unterstreicht die konsequente Verbindung von Qualität, Effizienz und Verantwortung im Küchenalltag.

## 5 Infrastruktur

Auch im Bereich Technik und Infrastruktur verlief das Berichtsjahr stabil. Ein wichtiger Meilenstein war die Fertigstellung und Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage, die

seither zuverlässig Strom für den Eigenbedarf des Betriebs liefert. Die Anlage leistet einen spürbaren Beitrag zur Versorgungssicherheit und zur nachhaltigen Ausrichtung des Zentrums.

Die technische Infrastruktur erwies sich insgesamt als leistungsfähig und betriebssicher. Notwendige Unterhalts- und Wartungsarbeiten wurden planmässig durchgeführt. Es kam zu keinen nennenswerten Betriebsunterbrüchen. Damit waren die Voraussetzungen für einen reibungslosen Alltag in Pflege, Hotellerie und Verwaltung jederzeit gegeben.

## 6 Wohnen und Leben mit Dienstleistungen

Die 46 Seniorenwohnungen der AGZA ergänzen unser Angebot als Gesundheitszentrum.

Im Berichtsjahr kam es zu 4 Wohnungswechseln. Alle Neumieter stammen aus der Gemeinde Adligenswil, was die lokale Verankerung des Angebots unterstreicht und dem Vermietungsreglement Rechnung trägt.

Die Nachfrage nach den Seniorenwohnungen blieb hoch, die Warteliste lang.



# Inhalt

---

## Governance Bericht

|   |                     |    |
|---|---------------------|----|
| 1 | Grundlagen          | 16 |
| 2 | Organisation        | 16 |
|   | Verwaltungsrat      | 18 |
|   | Operative Leitung   | 20 |
| 3 | Risikomanagement    | 23 |
| 4 | Managementbewertung | 23 |
| 5 | Aufsicht            | 24 |
| 6 | Informationspolitik | 24 |
| 7 | Kennzahlen          | 25 |

# Governance

## 1 Grundlagen

Das AGZA ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft und wird gemäss den Leitlinien der aktuellen, in der Schweiz üblichen Nonprofit-Governance-Regeln geführt. Die nachfolgenden Offenlegungen sollen alle Ansprüche aller Stakeholder abdecken und basieren auf dem Grundsatz «Internes Reporting gleich externes Reporting». Dies vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gemeinde Adligenswil ist und freiwillig dem Öffentlichkeitsprinzip nachkommt.

Folgende Bestimmungen regeln neben den gesetzlichen (OR) und kantonalen Auflagen die Führung der Gesellschaft:

- Altersleitbild Adligenswil
- Gemeindeverordnung betreffend Beteiligung an der Alters- und Gesundheitszentrum Adligenswil AG
- Gemeindeverordnung über die Vertretung der Gemeinde Adligenswil in der Alters- und Gesundheitszentrum Adligenswil AG
- Eignerstrategie Gemeinde Adligenswil
- Leistungsvereinbarung Gemeinde Adligenswil
- Statuten
- Leitbild und Werte
- Organisationsreglement
- Geschäftsreglement

Die Dokumente können auf Anfrage jederzeit bei der AGZA eingesehen werden.

Die folgenden Angaben geben im Sinne der Aktualität und als Grundlage für die Generalversammlung den Stand vom 1. April 2026 wieder.

### Umsetzung Businessplan

Trotz sehr erfreulicher Entwicklung gilt es den sich eintrübenden Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Dabei geht es um Fachkräftemangel, Arbeitsplatzattraktivität und den Anspruch nicht nur Alters- und Gesundheitszentrum, sondern auch Kultur- und Begegnungszentrum sein zu wollen. Zusammengefasst: Reputation. In Bezug auf die veränderten Rahmenbedingungen ist die AGZA AG weiterhin nicht in der Lage, höhere Aufwände ohne Preis Anpassungen aufzufangen.

## 2 Organisation

### Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat nimmt die unentziehbaren Aufgaben gemäss OR Art. 716 wahr und übt die Oberleitung sowie die Aufsicht und Kontrolle über die Geschäftsführung aus. Der Verwaltungsrat delegiert die operative Geschäftsführung vollumfänglich an die Geschäftsführerin, soweit das Gesetz, die Statuten, die Gemeindeverordnung oder das Organisationsreglement nicht etwas anderes vorsehen.

Der Verwaltungsrat besteht aus fünf Mitgliedern. Der Präsident des Verwaltungsrats wird durch die Alleinaktionärin gewählt, für die übrigen Ressorts im Verwaltungsrat (Marketing, Finanzen, Pflege und Betreuung, Betrieb, Property Management, Wohnen mit Dienstleistungen) konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst.

Zur Sicherstellung des Know-how-Erhalts der ehemaligen Genossenschaft hatten Marlies Keist und Urs Mahlstein vom Dezember 2020 bis April 2022 als «VR-Beauftragte» an den Verwaltungsratssitzungen teilgenommen und stehen seither bei Bedarf weiterhin als externe Berater zur Verfügung.

### Wahl und Amtszeit

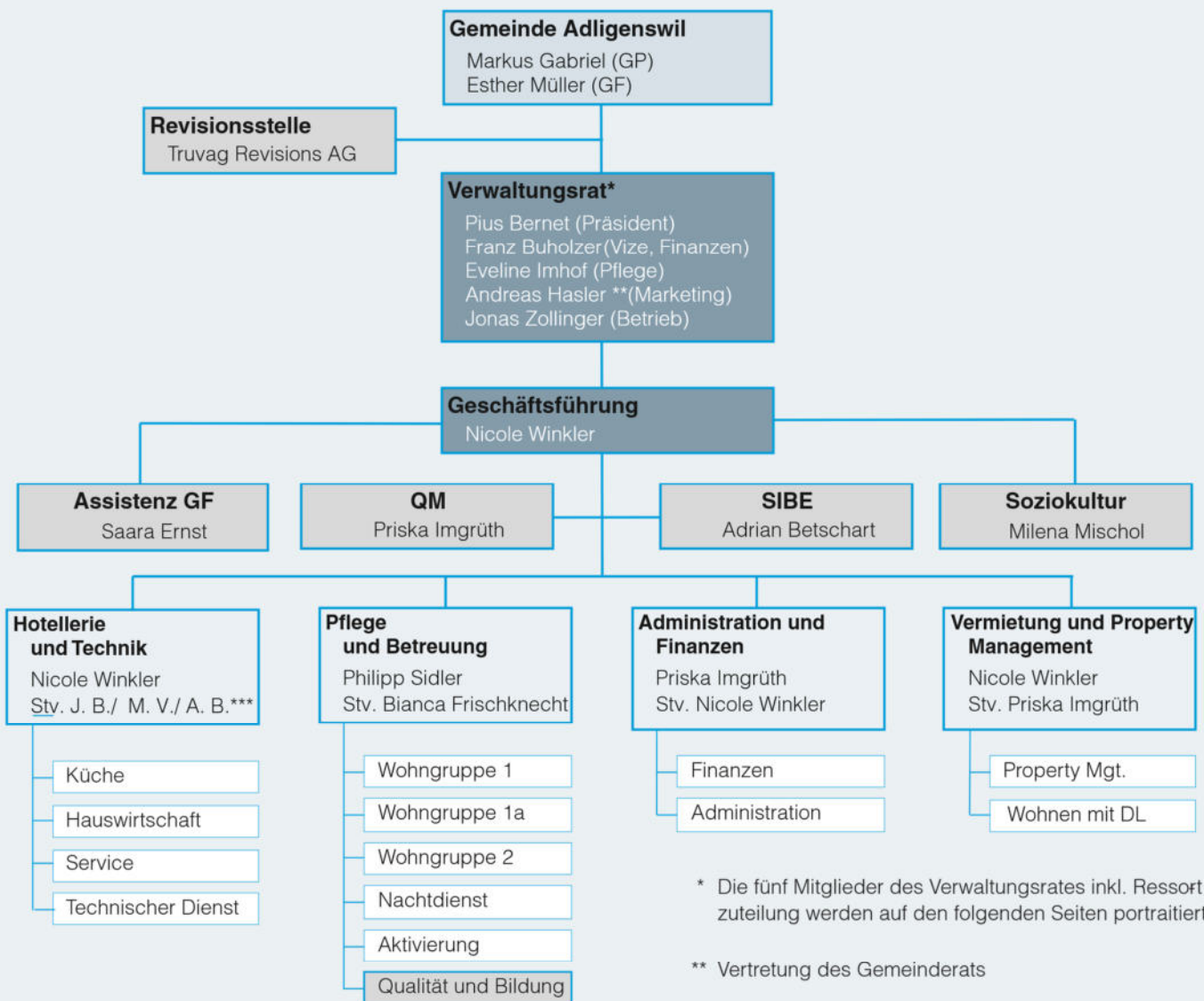
Der Verwaltungsrat wird jeweils für die Dauer von vier Jahren gewählt. Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrates endet mit dem Tag der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt oder Abberufung. Neue Mitglieder treten in die Amtsdauer derjenigen ein, die sie ersetzen. Es bestehen weder eine Amtszeit- noch Altersbegrenzung. Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden ab Seite 18 vorgestellt.

## Sitzungen

Der Verwaltungsrat tagt nach betrieblichen Bedürfnissen mindestens dreimal pro Jahr. Sitzungen können auch in Form von Video- oder Telefonkonferenzen durchgeführt wer-

den. Die Sitzungsunterlagen sind sieben Tage vor der Sitzung auf dem gemeinsamen Laufwerk auf dem Server des AGZA abrufbar. Es erfolgt kein Versand der Unterlagen.

Die Geschäftsführerin, respektive bei Verhinderung die zuständige Bereichsleitung, nimmt mit beratender Stimme an den Verwaltungsratssitzungen teil.



\* Die fünf Mitglieder des Verwaltungsrates inkl. Ressort zuteilung werden auf den folgenden Seiten portraitiert.

\*\* Vertretung des Gemeinderats

\*\*\* Joelle Burri / Marco Viceré / Adrian Betschart

# Verwaltungsrat

Stand per 1. April 2026



**Pius Bernet**  
1957, in Egolzwil (LU)

**Präsident**  
seit Juni 2020

**Mitglied**  
seit November 2019

Ressort Präsidiales

## Werdegang

Seit 2024 Inhaber Bernet Forbes AG, strategische Unternehmensberatung, vorher Geschäftsführer der Stiftung für selbstbestimmtes und begleitetes Leben (SSBL).

## Ausbildung

Dipl. Betriebsökonom FH, MBA in Nonprofit-Management, Universität Freiburg

## Interessenbindungen

Verwaltungsratspräsident der Zentrum Eymatt AG, der Murhof AG und Bernet Forbes AG; Vorstandsmitglied Gönner-Vereinigung der Schweizer Paraplegiker-Stiftung; Parteipräsident Die Mitte Egolzwil



**Franz Buholzer**  
1956, in Adligenswil (LU)

**Vize-Präsident**  
seit April 2021

**Mitglied**  
seit Dezember 2020

Ressort Finanzen

## Werdegang

Seit 2014 Inhaber des Treuhandbüros BuFra Treuhand GmbH, Adligenswil; vorher über 30 Jahre bei Belfor (Suisse) AG, davon die letzten 11 Jahre als CFO.

## Ausbildung

Kaufmännische Grundausbildung Buchhalter mit eidg. Fachausweis, General Management Diplom St. Galler Business School, SAP, IAS

## Interessenbindungen

Stiftungsrat Kapelle St. Jost Dottenberg



**Andreas Hasler**  
1961, in Adligenswil (LU)

**Mitglied**  
seit Dezember 2025

Ressort Marketing

Gemeinderat Finanzvorsteher

## Werdegang

Seit 2024 unabhängiger Berater bei Adlatus Zentralschweiz und Tessin. Zuvor während fünf Jahren CEO der Halba – Division der Coop Genossenschaft in Pratteln sowie über zwölf Jahre Head of Marketing and Sales bei Halba in Wallisellen. Davor Head of Marketing and Sales bei Kambly SA und Leiter Region Mitte bei der Schweizerischen Post.

## Ausbildung

Zentralschweizerische Verkehrsschule Luzern, Marketingplaner m. FA, Executive Master of Business Studies NDS HSLU, SKU Advanced Management Programm (Strategieentwicklung)

## Interessenbindungen

Vorstand und Kassier FDP Adligenswil, Mitglied im Netzwerk Adlatus Zentralschweiz/Tessin, Gemeinderat Adligenswil



**Eveline Imhof**  
1967, in Luzern (LU)

**Mitglied**  
seit Mai 2020

Ressort Pflege und  
Betreuung

### Werdegang

Dozentin und Projektleiterin, HSLU und von 2009-2024 Lehrerin für Pflege HF, Bildungszentrum Gesundheit Zentralschweiz Xund Luzern; vorher Leitung Qualitätsentwicklung und Pflegeexpertin Klinik Susenberg Zürich; Pflegeexpertin und Mitglied der Geschäftsleitung Höhenklinik Wald; 13 Jahre Berufserfahrung in der Pflege, Universitätsspital Zürich, als Auszubildnerin in der Praxis, im Management auf verschiedenen Ebenen.

### Ausbildung

Studium der Pflege- und Gesundheitswissenschaften, FH Aarau: dipl. Pflege- und Gesundheitsexpertin FH.; CAS Universität Bern: Hochschuldidaktik ; CAS Coaching in der Praxis ZHAW; CAS Change Management, Organisationsberatung und -entwicklung sowie Teampsychologie ZHAW

### Interessenbindungen

Keine



**Jonas Zollinger**  
1982, in Adligenswil (LU)

**Mitglied**  
seit Mai 2020

Ressort Betrieb

### Werdegang

Seit 2023 Direktor der Hirslanden Klinik St. Anna Luzern; zuvor seit 2018 Direktor der Andreas Klinik Cham sowie Direktor des Pflegezentrums Ennetsee Cham; vorher Leiter Hotellerie & Infrastruktur der Hirslanden Klinik St. Anna Luzern.

### Ausbildung

Dipl. Hotelier/Restaurateur HF/SHL, Schweizerische Hotelfachschule Luzern, dipl. Hotelmanager NDS HF, Hotelleriesuisse; CAS Health Care Management, Universität St. Gallen

### Interessenbindungen

Verwaltungsratsmitglied Chirurgie Zentrum St. Anna AG, Luzern

## Ausgeschiedene Mitglieder des Verwaltungsrates

|                     |                                       |  |
|---------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Bruno Schütz</b> | von Oktober 2024<br>bis November 2025 | Ressort Marketing<br>Vertretung des Gemeinderats |
|---------------------|---------------------------------------|--|

# Operative Leitung

Stand per 1. April 2026



## Nicole Winkler

1982, in Rickenbach (LU)

### Geschäftsführerin

seit Oktober 2020

### Werdegang

2013 bis 2020 General Manager des Grand Hotel National, davor seit 2007 Residence Manager der Grand Hotel National AG, zuvor in diversen Positionen in der Hotellerie und Gastronomie tätig u. a. Gamma Catering, Hotel des Balances, Expo.02.

### Ausbildung

Bachelor of Science SUPSI in Betriebsökonomie, dipl. Hôtelière-Restauratrice HF/SHL

### Interessenbindungen

Verwaltungsratsmitglied Murhof AG,  
Vorstandsmitglied Tourismus Forum Luzern



## Priska Imgrüth

1968, in Steinhausen (ZG)

### Leitung Administration und Finanzen

seit Dezember 2020

### Werdegang

In derselben Position im Seniorenzentrum Mülimatt in Oberwil b. Zug und bei Traversa in Luzern. Zuvor Finanzfunktionen bei Amt für Gesundheit und Soziales Kanton Schwyz, B + A; Treuhand, KD-Zug-Treuhand, Schwyzer Kantonalbank, Nivobüro.

### Ausbildung

Personalfachfrau mit eidg. Fachausweis,  
dipl. Betriebswirtschafterin HF, Handelsdiplom

### Interessenbindungen

Mitglied Zuger Vogelschutz



## Philipp Sidler

1974, in Meggen (LU)

### Leitung Pflege und Betreuung

seit April 2022

### Werdegang

2008 bis 2022 in verschiedenen Positionen in Pflegezentren der Region, zuletzt während 6 Jahren in einem grossen Alters- und Pflegeheim im Kanton Uri, davon 3.5 Jahre in der Doppelfunktion als Fachverantwortlicher Pflege und stv. Pflegedienstleitung sowie insgesamt über 5 Jahre als Teamleiter.

### Ausbildung

Diverse Weiterbildungen (CAS) in Betriebswirtschaft und Leadership;  
dipl. Pflegefachmann HF, Berufsbildner und BESIBE

### Interessenbindungen

Mitglied SBK

### **Geschäftsführung**

Die Geschäftsführerin hat die Entscheidungskompetenz über Geschäfte, die sie gegenüber dem Verwaltungsrat und/oder gegenüber der Gesamtheit der unterstellten Führungsbereiche gemäss Kompetenzenmatrix zu vertreten hat.

Die Geschäftsführerin fällt Entscheidungen unter Einbezug der Meinungen der Bereichsleitenden, Kader, Experten und allenfalls unter Beizug der Meinung des jeweiligen Ressortverantwortlichen des Verwaltungsrats.

### **Mitarbeitendenvertretung (MAV)**

Die Mitarbeitendenvertretung (MAV) wurde bereits im Herbst 2020 ins Leben gerufen. Sie vertritt die Interessen der Mitarbeitenden und stellt das Bindeglied zwischen den Mitarbeitenden und der Geschäftsführerin dar. Sie tagt zwei bis viermal pro Jahr und tauscht sich mindestens jährlich mit der Geschäftsführerin aus. Die Mitglieder der MAV werden per Abstimmung durch die Mitarbeitenden gewählt. Die Amtszeit beträgt zwei Jahre. Die Wieder- und Ersatzwahlen haben mit Ablauf der zweiten Amtsperiode per 1. Juli 2025 stattgefunden.

### **Entschädigungen**

#### **Verwaltungsrat und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats**

Die Entschädigung ist im Anhang 3 des Organisationsreglements des Verwaltungsrats geregelt.

Die Entschädigungsregelung wird jeweils vom Gemeinderat genehmigt. Das Pauschalhonorar beträgt seit dem 17. Dezember 2020 CHF 8'000 p.a. für den Präsidenten, CHF 5'000 p.a. für den Vizepräsidenten und CHF 4'000 p.a. für Verwaltungsratsmitglieder.



# Governance

Die Sitzungsgelder betragen für halbtägige Sitzungen CHF 560 für den Präsidenten resp. CHF 520 für Mitglieder, für ganztägige Sitzungen CHF 1'120 für den Präsidenten resp. CHF 1'040 für Mitglieder. Explizit durch den VR beschlossene Aufträge werden zu CHF 85/Std. abgegolten.

Die Gesamtentschädigung für den ordentlichen Aufwand inkl. Ressortarbeiten des fünf-köpfigen Verwaltungsrats betrug CHF 43'285 (Vorjahr CHF 56'486).

Die Vergütung an den Verwaltungsratspräsidenten belief sich auf CHF 14'143 (Vorjahr CHF 20'947).

Das Honorar des von der Gemeinde delegierten Verwaltungsrats wurde gemäss Gemeindeverordnung von dieser vollständig einbehalten.

## Geschäftsleitung

Die gesamte Entschädigung inklusive Spesen und allfällige Zulagen betrug 2025 für 2.85 Vollzeitäquivalente (VZÄ) CHF 476'384 (Vorjahr CHF 465'823 bei 2,95 VZÄ)

## Nahestehende Personen und Organisationen

2025 wurde der Aktionärin für Dienstleistungen CHF 3'060 (Vorjahr CHF 3'721) bezahlt.

## Organdarlehen

Es bestehen keine Organdarlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder an Mitglieder der Geschäftsleitung.



### 3 Risikomanagement

#### Organisation, Zuständigkeit und Instrumente

Der Verwaltungsrat definiert, wie Risiken effektiv und effizient gehandhabt werden sollen. Er beurteilt diese jährlich nach einer einheitlichen Methodik, die sich an das COSO-Modell anlehnt. Er ist auch für die Risikoeinschätzung und Durchsetzung der Massnahmen verantwortlich.

Der Verwaltungsrat hat an seiner Sitzung vom 1. Mai 2025 basierend auf dem Jahresabschluss 2024 eine erneute Risikobeurteilung für das Jahr 2025 vorgenommen.

Die Risiken wurden für die Weiterbearbeitung den Risikoeignern auf Stufe Verwaltungsrat und Geschäftsführerin/Bereichsleitungen zugeteilt und es wurden Massnahmen vereinbart.

#### Internes Kontrollsystem – Qualitätsmanagement

Ein internes Kontrollsystem (IKS) ist für die AGZA AG aufgrund der gesetzlichen Grössenkriterien nicht notwendig. Der Verwaltungsrat hat im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht angemessene Kontrollmassnahmen durchgeführt und sich von der Ordnungsmässigkeit der Geschäftsabläufe überzeugt.

Der Verwaltungsrat hat entschieden, mit der Einführung des digitalen Qualitätsmanagements ein an die Grösse der Unternehmung angepasstes Kontrollsystem zu etablieren.

Die AGZA AG ist seit Mai 2025 nach ISO-9001:2015 zertifiziert.



## 4 Managementbewertung

Die Geschäftsleitung muss neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen auch die Vorgaben der Dienststelle für Soziales und Gesellschaft des Kantons Luzern – DISG (Gesundheits- und Sozialdepartement), die Vorgaben des nationalen Branchenverbandes Curaviva (und Teiler der Föderation von Artiset) und von Lustat (Statistik Luzern) einhalten. Der in diesem Jahresbericht vorliegende Leistungs- und Lagebericht gilt als Management-Review-Report.

Ende 2025 wurde eine Umfrage zur Küche und zum Restaurant bei Bewohnenden, Angehörigen sowie externen Gästen durchgeführt. Die Erhebung ist noch im Gange; die bisherigen Rückmeldungen weisen jedoch auf eine weiterhin sehr hohe Zufriedenheit hin.

Auch im Bereich der kontinuierlichen Verbesserung zeigte sich eine aktive Beteiligung. Im Berichtsjahr wurden 17 Verbesserungsvorschläge ausserhalb formeller Sitzungsgefässe eingereicht, davon konnten 14 weiterverfolgt und 12 bereits umgesetzt werden. Dies unterstreicht die gelebte Mitwirkungskultur im Betrieb.

Die Mitarbeiterzufriedenheit wurde im Rahmen eines World Cafés reflektiert. Dabei stand die Frage im Zentrum, welche der in der letzten Befra-

gung eingebrachten Ideen tatsächlich umgesetzt wurden und wo weiterer Entwicklungsbedarf besteht. Die Rückschau zeigte, dass zahlreiche Massnahmen realisiert werden konnten. Besonders hervorgehoben wurden Fortschritte im Bereich der Stressbewältigung sowie der bereichsübergreifenden Zusammenarbeit. Die Ergebnisse des World Cafés wurden visuell dokumentiert und dienen als Orientierung für die weitere Organisationsentwicklung. Mitarbeiterzufriedenheit wird dabei nicht als einmalige Massnahme verstanden, sondern als fortlaufender Prozess, der gemeinsames Engagement auf allen Ebenen voraussetzt.

Die nächsten Qualitätsmessungen sind im Jahr 2026 vorgesehen.

## 5 Aufsicht

### Revision

Die Aufgaben, Pflichten und Befugnisse der Revisionsstelle Truvag Revisions AG richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Das Honorar der Revisionsstelle für den Jahresabschluss 2024 inkl. Kostenrechnung betrug CHF 9'227. Für das Jahr 2025 wurden CHF 15'000 zurückgestellt. Die Truvag AG hat 2025 keine zusätzlichen Beratungsleistungen erbracht (Vorjahr: keine).

### Externe Aufsicht

Die Dienststelle für Soziales und Ge-

sellschaft (DISG) führt zur Überwachung der Einhaltung der Vorgaben Audits und Aufsichtsbesuche durch. Die Betriebsbewilligung ist unbefristet, wird aber in Abständen von ca. drei Jahren regelmässig überprüft. Der letzte Aufsichtsbesuch fand am 15. April 2025 statt. 2025 fand keine (Vorjahr eine) Kontrolle des Lebensmittelinspektors, keine Inspektion des Bundesamts für Zivildienst (Vorjahr eine) und ein integraler Brandfallsteuerungstest (Vorjahr einer) statt. Die Ergebnisse der Audits und Inspektionen erforderten keine nennenswerten Massnahmen.

## 6 Informationspolitik

Dieser umfassende Jahresbericht gilt als Berichterstattung an Kantonsverwaltung, Gemeinderat und Controllingkommission, Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, Banken und Darlehensgeber.

Allen Interessierten steht er unter [www.riedbach.ch/downloads](http://www.riedbach.ch/downloads) zur Einsicht und zum Download zur Verfügung.

Die AGZA AG informiert Interessierte regelmässig via Website, LinkedIn und «Info Adligenswil» sowie die Bewohnenden, Mitarbeitenden und Angehörigen mit regelmässigen schriftlichen und mündlichen Informationen.

# Kennzahlen

|                                   |         | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|-----------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER</b> |         |        |        |        |        |        |
| Anzahl Bewohnende (per 31.12.)    | Anzahl  | 56     | 53     | 55     | 55     | 52     |
| davon Frauen                      | Anzahl  | 45     | 40     | 43     | 38     | 38     |
| davon Männer                      | Anzahl  | 11     | 13     | 12     | 17     | 14     |
| Herkunft (per 31.12.)             |         |        |        |        |        |        |
| Adligenswil                       | Anzahl  | 21     | 15     | 22     | 21     | 23     |
| Meggen                            | Anzahl  | 1      | 5      | 5      | 4      | 5      |
| Luzern                            | Anzahl  | 15     | 12     | 8      | 7      | 7      |
| Ebikon                            | Anzahl  | 5      | 5      | 4      | 5      | 3      |
| andere                            | Anzahl  | 14     | 14     | 16     | 18     | 14     |
| Altersstruktur (per 31.12.)       |         |        |        |        |        |        |
| < 69                              | Anzahl  | 2      | 2      | 2      | 3      | 3      |
| < 79                              | Anzahl  | 6      | 7      | 8      | 10     | 7      |
| 80-84                             | Anzahl  | 12     | 11     | 13     | 12     | 13     |
| 85-89                             | Anzahl  | 16     | 20     | 16     | 13     | 12     |
| 90-94                             | Anzahl  | 15     | 9      | 12     | 14     | 12     |
| 95<                               | Anzahl  | 5      | 4      | 4      | 3      | 5      |
| Durchschnittsalter                | Jahre   | 86.01  | 86.25  | 86.05  | 85.12  | 84.8   |
| Anzahl Eintritte                  | Anzahl  | 52     | 49     | 35     | 50     | 51     |
| Anzahl Austritte                  | Anzahl  | 17     | 51     | 35     | 47     | 43     |
| Anzahl Todesfälle                 | Anzahl  | 32     | 30     | 19     | 26     | 20     |
| Anzahl Pflegebetten               | Anzahl  | 56     | 56     | 56     | 56     | 56     |
| Auslastung im Jahresdurchschnitt  | Prozent | 99.3%  | 99.1%  | 99.3%  | 96.5%  | 86%    |
| Durchschn. Aufenthaltsdauer       | Tage    | 781    | 810    | 821    | 628    | 520    |
| Anzahl Pflagetage                 | Tage    | 19'646 | 19'626 | 19'967 | 18'990 | 17'659 |
| Pflegeminuten/Bewohnende/Tag      | Minuten | 107.1  | 108.9  | 98.6   | 90.7   | 89.1   |
| <b>MIETER UND MIETERINNEN</b>     |         |        |        |        |        |        |
| Anzahl Wohnungen                  | Anzahl  | 46     | 46     | 46     | 46     | 46     |
| Leerstandsquote                   | Prozent | 0.18%  | 0.36%  | 0.18%  | 0.36%  | 0.54%  |
| <b>MITARBEITENDE</b>              |         |        |        |        |        |        |
| Anzahl Mitarbeitende (per 31.12.) | Anzahl  | 72     | 71     | 69     | 68     | 67     |
| davon Lernende                    | Anzahl  | 9      | 9      | 7      | 6      | 8      |
| davon Frauen                      | Anzahl  | 59     | 60     | 60     | 57     | 56     |
| davon Männer                      | Anzahl  | 13     | 11     | 9      | 11     | 11     |
| Anzahl Nationalitäten             | Anzahl  | 14     | 14     | 14     | 14     | 12     |
| Vollzeitstellen                   | VZÄ     | 64.7   | 63.5   | 61.6   | 59.8   | 58.3   |



# Inhalt

---

## Finanzbericht

|  |    |
|--|----|
| Bericht der Leitung Administration und Finanzen        | 29 |
| Bilanz   | 30 |
| Erfolgsrechnung  | 31 |
| Mittelflussrechnung                                    | 32 |
| Eigenkapitalrechnung und Verwendung des Bilanzgewinnes | 33 |
| Anhang zur Jahresrechnung                              |    |
| Bewertungsgrundsätze                                   | 34 |
| Erläuterungen zur Jahresrechnung                       | 36 |
| Vergleich von Jahresrechnung und Mehrjahresplanung     | 46 |
| Bericht der Revisionsstelle                            | 47 |



# Bericht der Leitung Administration und Finanzen

## Grundsätzliches

Um den Anforderungen des Öffentlichkeitsprinzips gerecht zu werden, publiziert die AGZA AG in Gliederung und Detaillierungsgrad entsprechend dem internen Reporting.

## Schuldenabbau weiter vorantreiben

Die Jahresrechnung 2025 weist einen Überschuss von CHF 548'224, aus und liegt damit CHF 534'224 über dem budgetierten Gewinn von CHF 14'000. Dieses äusserst positive Resultat bestätigt unsere solide finanzielle Entwicklung. Es ist Ausdruck einer vorausschauenden Steuerung – ermöglicht durch kontinuierliche Investitionen in unsere Mitarbeitenden und in den Ausbau der Infrastruktur (unter anderem die Photovoltaikanlage) sowie durch effiziente Abläufe und qualitativ hochwertige Dienstleistungen. Der stabile Betriebsüberschuss bildet eine zentrale Grundlage, um die bestehende Verschuldung schrittweise weiter zu reduzieren und die Eigenkapitalquote nachhaltig zu stärken. Diese erhöht sich gegenüber dem Vorjahr von 18,4% auf aktuell 19,3%.

## Hohe Auslastung, Erfolgsfaktor Mitarbeitende und Nachzahlung der Gemeinde Adligenswil

Die hohe Bettenbelegung des Vorjahres konnte aufrechterhalten werden. Die Auslastung betrug 99,3%, im Vorjahr 99,1%. Zu diesem Resultat haben unsere Mitarbeitenden mit

ihrem grossen Engagement und Flexibilität beigetragen. Obwohl die RAI-Stufe im Berichtsjahr von 6.27 auf 6.02 gesunken ist, sind die Einnahmen aus Aufenthalts- und Pflegetaxen im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,21% gestiegen. Die Personalkosten haben sich gegenüber 2024 von 69,4% auf 71,3% des Gesamtumsatzes erhöht. Nachdem in der ersten Jahreshälfte temporäre Pflegefachkräfte engagiert werden mussten, konnten die vakanten Stellen bis Ende 2025 besetzt werden.

Erstmals seit der Eröffnung 2019 konnte mit dem Restaurant Riedbach ein Umsatz von über CHF 400'000 erwirtschaftet werden. Zudem hat die Gemeinde Adligenswil zur Abgeltung des aus der Kostenrechnung 2024 resultierten Verlustes (CHF 251'000) eine Nachzahlung bzw. einen Restfinanzierungsbeitrag von CHF 150'000 geleistet.

## Erneuerungsfonds geäufnet

Dank des erfreulichen wirtschaftlichen Ergebnisses konnten die beiden Erneuerungsfonds für das Pflegezentrum und die Seniorenwohnungen wieder reglementskonform geäufnet werden.

## Rückzahlung von Hypotheken

Von den CHF 4,625 Mio. kurzfristigen Verbindlichkeiten, fällig per Ende Februar 2026, konnten vorzeitig CHF 3,4 Mio. bis Ende 2022 mit

der Raiffeisenbank Adligenswil verlängert werden. Dank der guten Liquiditätslage werden Ende Februar 2026 CHF 1,225 Mio. zurückbezahlt.

## Ausblick

Das Budget 2026 prognostiziert einen Nettoüberschuss von CHF 117'700, zusammengesetzt aus einer Unterdeckung von CHF 45'400 aus dem Pflegebetrieb und einer Überdeckung aus dem Nebenbetrieb von CHF 163'100. Dank der Anpassung der Pflorgetaxe auf CHF 1.49 pro Minute reduziert sich die Querfinanzierung durch die sehr hohe Pensionstaxe von CHF 205 pro Tag und die Querfinanzierung durch den Nebenbetrieb. Das sich entspannende Zinsumfeld mit weiter sinkenden Zinsen sowie eine vorausschauende und disziplinierte Aufwandsplanung bilden eine solide Grundlage für das Geschäftsjahr 2026.

Obwohl das Jahresergebnis 2025 äusserst erfreulich ist, konnte kein höheres Nettoergebnis 2026 budgetiert werden. Eine Auslastung von 99,3% kann nicht als dauerhaft gegeben vorausgesetzt werden.



Priska Imgrüth  
Leitung Administration und Finanzen

# Bilanz

| CHF  | Erläuterung | 31.12.25          | %             | 31.12.24          | %             |
|--|-------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| <b>Aktiven</b>                                   |             |                   |               |                   |               |
| Flüssige Mittel                                  | 1           | 2'352'342         | 4.8%          | 1'173'937         | 2.4%          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 2           | 725'743           | 1.5%          | 732'062           | 1.5%          |
| Übrige kurzfristige Forderungen                  | 3           | 60'168            | 0.1%          | 89'110            | 0.2%          |
| Vorräte  | 4           | 82'491            | 0.2%          | 82'289            | 0.2%          |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                       | 5           | 23'456            | 0.0%          | 27'738            | 0.1%          |
| <b>Umlaufvermögen</b>                            |             | <b>3'244'199</b>  | <b>6.7%</b>   | <b>2'105'135</b>  | <b>4.4%</b>   |
| Zweckgebundene Finanzanlagen                     | 6           | 542'357           | 1.1%          | 424'281           | 0.9%          |
| Mobiles Sachanlagevermögen                       | 7           | 280'575           | 0.6%          | 241'475           | 0.5%          |
| Immobilien Sachanlagevermögen                    | 8           | 44'612'012        | 91.5%         | 45'144'830        | 94.1%         |
| Immaterielles Anlagevermögen                     | 9           | 71'561            | 0.1%          | 71'415            | 0.1%          |
| <b>Anlagevermögen</b>                            |             | <b>45'506'504</b> | <b>93.3%</b>  | <b>45'882'002</b> | <b>95.6%</b>  |
| <b>Total Aktiven</b>                             |             | <b>48'750'703</b> | <b>100.0%</b> | <b>47'987'137</b> | <b>100.0%</b> |
| <b>Passiven</b>                                  |             |                   |               |                   |               |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 10          | 139'575           | 0.3%          | 162'136           | 0.3%          |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      | 11          | 1'225'000         | 2.5%          | 6'000'000         | 12.5%         |
| Vorauszahlungen Heimbewohner/Mieter              | 12          | 722'932           | 1.5%          | 660'441           | 1.4%          |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten            | 13          | 275'369           | 0.6%          | 273'963           | 0.6%          |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 14          | 378'063           | 0.8%          | 450'586           | 0.9%          |
| Kurzfristige Rückstellungen                      | 15          | 506'760           | 1.0%          | 330'295           | 0.7%          |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |             | <b>3'247'698</b>  | <b>6.7%</b>   | <b>7'877'421</b>  | <b>16.4%</b>  |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten      | 16          | 35'290'000        | 72.4%         | 30'515'000        | 63.6%         |
| Langfristige Rückstellungen                      | 17          | 187'100           | 0.4%          | 297'180           | 0.6%          |
| Erneuerungsfonds Pflegezentrum                   | 18          | 268'018           | 0.5%          | 208'780           | 0.4%          |
| Erneuerungsfonds Zentrumsweg 2/4                 | 19          | 274'339           | 0.6%          | 215'501           | 0.4%          |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |             | <b>36'019'457</b> | <b>73.9%</b>  | <b>31'236'461</b> | <b>65.1%</b>  |
| Bewohnerfonds                                    | 20          | 40'359            | 0.1%          | 33'949            | 0.1%          |
| Ausbildungsfonds                                 | 21          | 55'660            | 0.1%          | -                 | 0.0%          |
| <b>Fondskapital</b>                              |             | <b>96'019</b>     | <b>0.2%</b>   | <b>33'949</b>     | <b>0.1%</b>   |
| Aktienkapital                                    | Seite 33    | 7'900'000         | 16.2%         | 7'900'000         | 16.5%         |
| Gesetzliche Gewinnreserve                        | Seite 33    | 939'307           | 1.9%          | 553'460           | 1.2%          |
| Jahresergebnis                                   | Seite 33    | 548'224           | 1.1%          | 385'847           | 0.8%          |
| <b>Eigenkapital</b>                              |             | <b>9'387'530</b>  | <b>19.3%</b>  | <b>8'839'307</b>  | <b>18.4%</b>  |
| <b>Total Passiven</b>                            |             | <b>48'750'703</b> | <b>100.0%</b> | <b>47'987'137</b> | <b>100.0%</b> |

Hinweis: Unsere Darstellung zeigt keine Rappen an, weshalb in den Totalen geringfügige Abweichungen auftreten können.

# Erfolgsrechnung

| CHF   | Erläuterung | 2025              | %             | 2024              | %             |
|---|-------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| Ertrag aus Aufenthalts- und Pflorgetaxen                  | 22          | 7'148'221         | 89.0%         | 7'144'740         | 89.8%         |
| Ertrag aus medizinischen Nebenleistungen                  | 23          | 94'319            | 1.2%          | 85'782            | 1.1%          |
| Ertrag Restaurant Riedbach                                | 24          | 404'644           | 5.0%          | 360'874           | 4.5%          |
| Ertrag übrige Leistungen für Heimbewohner                 | 25          | 55'358            | 0.7%          | 51'934            | 0.7%          |
| Mieterträge   | 26          | 131'507           | 1.6%          | 126'325           | 1.6%          |
| Übrige betriebliche Erträge                               | 27          | 262'295           | 3.3%          | 240'039           | 3.0%          |
| Erlösminderungen  | 28          | -67'523           | -0.8%         | -57'333           | -0.7%         |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                               |             | <b>8'028'820</b>  | <b>100.0%</b> | <b>7'952'361</b>  | <b>100.0%</b> |
| Personalaufwand   | 30          | -5'724'523        | -71.3%        | -5'518'008        | -69.4%        |
| Raumaufwand   | 31          | -345'968          | -4.3%         | -364'317          | -4.6%         |
| Materialaufwand   | 29          | -586'887          | -7.3%         | -546'123          | -6.9%         |
| Energie- und Entsorgungsaufwand                           | 32          | -141'270          | -1.8%         | -196'359          | -2.5%         |
| Verwaltungs- und IT-Aufwand                               | 33          | -228'225          | -2.8%         | -215'259          | -2.7%         |
| Bewohnerbezogener Aufwand                                 | 34          | -36'952           | -0.5%         | -30'687           | -0.4%         |
| Übriger betrieblicher Aufwand                             | 35          | -72'827           | -0.9%         | -74'392           | -0.9%         |
| Subtotal Übriger Sachaufwand                              | 29, 32-35   | -1'066'161        | -13.3%        | -1'062'821        | -13.4%        |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                              |             | <b>-7'136'652</b> | <b>-88.9%</b> | <b>-6'945'145</b> | <b>-87.3%</b> |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b> |             | <b>892'168</b>    | <b>11.1%</b>  | <b>1'007'216</b>  | <b>12.7%</b>  |
| Abschreibungen  | 36          | -631'778          | -7.9%         | -597'485          | -7.5%         |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg (EBIT) PZR</b> |             | <b>260'390</b>    | <b>3.2%</b>   | <b>409'731</b>    | <b>5.2%</b>   |
| Finanzerfolg  | 37          | -232'459          | -2.9%         | -239'638          | -3.0%         |
| Periodenfremder und a.o. Aufwand                          | 39          | -3'613            | 0.0%          | -33'847           | -0.4%         |
| Periodenfremder und a.o. Ertrag                           | 40          | 284'499           | 3.5%          | 2'358             | 0.0%          |
| <b>Nettoergebnis PZR</b>                                  |             | <b>308'817</b>    | <b>3.8%</b>   | <b>138'604</b>    | <b>1.7%</b>   |
| Liegenschaftsertrag                                       |             | 1'004'555         | 12.5%         | 977'812           | 12.3%         |
| Liegenschaftsaufwand                                      |             | -765'149          | -9.5%         | -730'569          | -9.2%         |
| <b>Nettoergebnis WLaR</b>                                 | 38          | <b>239'407</b>    | <b>3.0%</b>   | <b>247'243</b>    | <b>3.1%</b>   |
| <b>Jahresergebnis</b>                                     |             | <b>548'224</b>    | <b>6.8%</b>   | <b>385'847</b>    | <b>4.9%</b>   |

Hinweis: Unsere Darstellung zeigt keine Rappen an, weshalb in den Totalen geringfügige Abweichungen auftreten können.

# Mittelflussrechnung

| CHF   | Erläuterung  | 2025             | 2024              |
|---|--|------------------|-------------------|
| <b>Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit</b>   |  |                  |                   |
|   | Gewinn (Verlust) nach Steuern                                    | 548'224          | 385'847           |
|   | Abschreibungen   | 36, 38           | 993'189           |
|   | Veränderung Langfristige Rückstellungen und zweckgebundene Fonds | 17, 20, 21       | -48'010           |
|   | Veränderung Erneuerungsfonds PZR                                 | 18               | 59'238            |
|   | Veränderung Erneuerungsfonds ZW 2/4                              | 19               | 58'838            |
|   | Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen           | 2                | 6'319             |
|   | Veränderung Übrige Forderungen                                   | 3                | 28'941            |
|   | Veränderung Vorräte  | 4                | -202              |
|   | Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzungen                         | 5                | 4'282             |
| <b>Mittelfluss aus Reduktion (-)/Erhöhung (+) des kurzfristigen Fremdkapitals</b> |  |                  |                   |
|   | Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen     | 10               | -22'562           |
|   | Veränderung Vorauszahlungen Heimbewohner und Mieter              | 12               | 62'491            |
|   | Veränderung Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten                | 13               | 1'406             |
|   | Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen                        | 14               | -72'523           |
|   | Veränderung Kurzfristige Rückstellungen                          | 15               | 176'465           |
| <b>Cash Flow aus Geschäftsaktivitäten</b>   |  | <b>1'796'094</b> | <b>1'452'542</b>  |
| <b>Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>                                      |  |                  |                   |
|   | Veränderung Finanzanlagevermögen                                 | 6                | -118'076          |
|   | Veränderung Mobiles Sachanlagevermögen                           | 7                | -85'437           |
|   | Veränderung Immobiles Sachanlagevermögen                         | 8                | -391'843          |
|   | Veränderung Immaterielles Anlagevermögen                         | 9                | -22'333           |
| <b>Mittelfluss aus Investitions- (-) und Desinvestitionstätigkeit (+)</b>         |  | <b>-617'689</b>  | <b>-191'356</b>   |
| <b>Free Cash Flow</b>   |  | <b>1'178'405</b> | <b>1'261'186</b>  |
| <b>Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                                     |  |                  |                   |
|   | Kurzfristige Wertschriften                                       | -                | 11'255            |
|   | Kurzfristige Bankdarlehen, feste Vorschüsse, Hypotheken          | 11               | -4'775'000        |
|   | Langfristige Bankdarlehen, feste Vorschüsse, Hypotheken          | 16               | 4'775'000         |
| <b>Mittelfluss aus Finanzierungs- (+) und Definanzierungstätigkeit (-)</b>        |  | <b>-</b>         | <b>-1'088'745</b> |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel gemäss Mittelflussrechnung</b>                     |  | <b>1'178'405</b> | <b>172'440</b>    |
|   | Flüssige Mittel per 01.01.2025                                   | 1                | 1'173'937         |
|   | Flüssige Mittel per 31.12.2025                                   | 1                | 2'352'342         |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel in Bilanz</b>                                      |  | <b>1'178'405</b> | <b>172'440</b>    |

Hinweis: Unsere Darstellung zeigt keine Rappen an, weshalb in den Totalen geringfügige Abweichungen auftreten können.

# Eigenkapitalrechnung und Verwendung des Bilanzgewinnes

| CHF                            | Aktien-<br>kapital | Gewinn- oder<br>Verlustvortrag | Gesetzliche<br>Gewinnreserve | Jahres-<br>ergebnis | Total<br>Eigenkapital |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Stand 01.01.24</b>          | <b>7'900'000</b>   | -                              | <b>282'691</b>               | <b>270'768</b>      | <b>8'453'460</b>      |
| Gewinnverwendung GV 16.05.2024 | -                  | -                              | 270'768                      | -270'768            | -                     |
| Jahresergebnis                 | -                  | -                              | -                            | 385'847             | 385'847               |
| <b>Total</b>                   | <b>7'900'000</b>   | -                              | <b>553'460</b>               | <b>385'847</b>      | <b>8'839'307</b>      |
| <b>Stand 31.12.24</b>          | <b>7'900'000</b>   | -                              | <b>553'460</b>               | <b>385'847</b>      | <b>8'839'307</b>      |
| Gewinnverwendung GV 03.04.2025 | -                  | -                              | 385'847                      | -385'847            | -                     |
| Jahresergebnis                 | -                  | -                              | -                            | 548'224             | 548'224               |
| <b>Stand 31.12.25</b>          | <b>7'900'000</b>   | -                              | <b>939'307</b>               | <b>548'224</b>      | <b>9'387'530</b>      |

Hinweis: Unsere Darstellung zeigt keine Rappen an, weshalb in den Totalen geringfügige Abweichungen auftreten können.

## Antrag des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat beantragt, den Jahresgewinn von CHF 548'224 der gesetzlichen Gewinnreserve zuzuweisen.

# Anhang zur Jahresrechnung

## Bewertungsgrundsätze

### Grundlage für die Rechnungslegung

Die Rechnungslegung der AGZA erfolgt per Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Obligationenrecht.

Die Offenlegung ist identisch mit der internen Berichterstattung (Management Approach).

### Wichtige Annahmen und Quellen von Unsicherheiten bei den Einschätzungen

Die Rechnungslegung erfordert vom Management Schätzungen und Annahmen, welche die Höhe der ausgewiesenen Aktiven und Passiven sowie Eventualverbindlichkeiten und -forderungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen. Die Annahmen und Einschätzungen beruhen auf Erkenntnissen der Vergangenheit und verschiedener sonstiger Faktoren, die unter den gegebenen Umständen als zutreffend erachtet werden. Die effektiv später eintreffenden Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

Die Annahmen und Einschätzungen werden laufend überprüft und gegebenenfalls angepasst. Das Anlagevermögen sowie die übrigen Aktiven werden bei Anzeichen von Wertverminderung überprüft. Zur Beurteilung, ob eine Wertverminderung vorliegt, werden Einschätzungen und Beurteilungen durch das Management vorgenommen.

### Nettoumsatz

Erträge aus Pflege und Betreuung sowie weiteren Dienstleistungen werden zum Zeitpunkt erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht werden, nach Abzug von Erlösminderungen und Mehrwertsteuern. Die Erträge werden leistungs- und periodengerecht abgegrenzt.

### Aufwände

Die Aufwände werden leistungs- und periodengerecht abgegrenzt.

### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten Kassenbestände und Bankguthaben.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert. Für Forderungen werden Einzelwertberichtigungen zur Abdeckung eines konkreten Ausfallrisikos sowie pauschale Wertberichtigungen vorgenommen.

### Vorräte

Die Bewertung der Warenvorräte erfolgt zum letzten Einkaufspreis. Inventarisiert werden Vorräte in der Pflege und Hotellerie.

### Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen (Grundstücke, Gebäude, Maschinen und Einrichtungen) erfolgt höchstens zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen. Diese werden nach der linearen Methode berechnet.

Die Abschreibungssätze betragen:

Aus Übernahme Genossenschaft WLaR

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| - Bauland                       | 0.00% |
| - Gebäude PZR                   | 2.28% |
| - Einstellhallen PZR und ZW 2/4 | 2.16% |
| - Gebäude ZW 2/4                | 2.16% |

Pflegezentrum Riedbach

|                        |        |
|------------------------|--------|
| - Immobile Sachanlagen | 3.03%  |
| - Mobile Sachanlagen   | 10.00% |
| - IT/Kommunikation     | 25.00% |

### **Immaterielles Anlagevermögen**

Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten inklusive Planungs-, Projektierungs- und Entwicklungskosten bewertet. Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode berechnet. Die Abschreibungssätze betragen:

- Immaterielles Anlagevermögen 20.00%

### **Wertminderung von Vermögenswerten (Impairment)**

Mindestens zu jedem Bilanzdatum wird beurteilt, ob Anzeichen einer Wertbeeinträchtigung der Buchwerte der Aktiven zu berücksichtigen sind. Liegen Indikatoren einer nachhaltigen Werteinbusse vor, wird eine Berechnung des realisierbaren Wertes durchgeführt (Impairment-Test). Ein Verlust aus Wertbeeinträchtigung wird erfolgswirksam erfasst, falls der aktuelle Buchwert höher ist als der erzielbare beziehungsweise kalkulierte Wert. Im Rahmen der jährlichen Beurteilung mussten 2025 keine Wertberichtigungen vorgenommen werden.

### **Fremdkapital**

Aufgenommene Fremdmittel werden zum Nominalwert bilanziert. Finanzverbindlichkeiten setzen sich aus Kontokorrentkrediten von Banken, aus Finanzleasingverbindlichkeiten sowie aus verzinslichen Darlehen und Hypotheken Dritter zusammen. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nominalwert bewertet.

### **Vorauszahlungen**

Vorauszahlungen von Mieterinnen und Mietern sowie Bewohnerinnen und Bewohner werden in den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten separat erfasst und zum Zeitpunkt der Fakturierung beziehungsweise des Schlussrechnungseingangs gegen diese nettiert. Vorauszahlungen an Lieferanten werden unter «Übrige kurzfristige Forderungen» ausgewiesen.

### **Rückstellungen**

Rückstellungen sind wahrscheinliche Verpflichtungen, die bezüglich Fälligkeit und Höhe noch ungewiss sind, jedoch im folgenden Geschäftsjahr oder später anfallen sollten. Sie werden vom Management auf der Basis des ungünstigsten Werteszenarios sowie der höchstmöglichen Eintrittswahrscheinlichkeit bestimmt.

### **Steuern**

Aufgrund der statutarischen Zweckbestimmung ist die AGZA AG im Sinne von Art. 70 Abs. 1 lit. h) des Steuergesetzes (StG) des Kantons Luzern und Art. 56 lit. g) des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DGB) steuerbefreit.

### **Personalvorsorge**

Die Mitarbeitenden der AGZA AG sind bei der Luzerner Pensionskasse versichert. Diese weist 2025 einen Deckungsgrad von 116,8% (Vorjahr 113,6%) aus, so dass keine allfälligen Verpflichtungen des Arbeitgebers (Unterdeckungsnachschuss) bilanziert werden müssen.

### **Ausserbilanzgeschäfte**

Diese beinhalten Eventualverpflichtungen und Pfandrechte sowie weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen, insbesondere Bürgschaften, Pfandbestellungen oder operative Leasingverträge. Die Bewertung erfolgt per Bilanzstichtag zum Jahresendkurs gemäss den jeweiligen Verträgen.

# Anhang zur Jahresrechnung

## Erläuterungen zur Jahresrechnung

Die Darstellung zeigt keine Rappen an, weshalb in den Totalen geringfügige Abweichungen auftreten können.

### 1 Flüssige Mittel

| CHF                                 | 31.12.25         | 31.12.24         |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasse                               | 1'116            | 1'070            |
| Stock Nebenkassen Restaurant        | 1'000            | 1'000            |
| Raiffeisen Betriebskonto PZR        | 1'462'616        | 939'720          |
| Raiffeisen Wohnen/Leben am Riedbach | 1'005'438        | 291'979          |
| Cash in Transit                     | -117'828         | -59'832          |
| <b>Total</b>                        | <b>2'352'342</b> | <b>1'173'937</b> |

Die 2025 erwirtschaftete Liquidität wird 2026 zur Rückzahlung von Hypotheken genutzt (Verweis auf Ziffer 16).

### 2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| CHF                                | 31.12.25       | 31.12.24       |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Forderungen gegenüber Heimbewohner | 596'124        | 571'732        |
| Forderungen ggü Aktionärin         | 57'183         | 67'232         |
| Forderungen ggü Gemeinden/Kantone  | 87'536         | 104'398        |
| <b>Total brutto</b>                | <b>740'843</b> | <b>743'362</b> |
| Delkrede                           | -15'100        | -11'300        |
| <b>Total netto</b>                 | <b>725'743</b> | <b>732'062</b> |

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden die noch offenen Forderungen, d.h. die noch nicht bezahlten Forderungen, ausgewiesen.

### 3 Übrige kurzfristige Forderungen

| CHF                            | 31.12.25      | 31.12.24      |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Übrige Forderungen             | 2'100         | 11'385        |
| Vorauszahlungen an Lieferanten | 40'000        | 57'001        |
| Gutschrift von Versicherer     | 16'925        | 16'693        |
| Taggelder Versicherungen       | -             | 1'042         |
| Kreditkartenzahlungen Debitor  | 1'144         | 921           |
| Forderungen VST                | -             | 2'067         |
| <b>Total</b>                   | <b>60'168</b> | <b>89'110</b> |

Wir haben eine Vorauszahlung an Pistor AG geleistet, welche verzinst wird.

### 4 Vorräte

Die Vorräte haben lediglich um CHF 200 zugenommen. Während mehr Vorräte in der Küche verbraucht wurden, nahmen die Warenvorräte Reinigung und Pflegematerial etwas zu.

### 5 Aktive Rechnungsabgrenzungen

| CHF                        | 31.12.25      | 31.12.24      |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 3'661         | 7'360         |
| Monatliche Abgrenzungen    | 19'795        | 20'378        |
| <b>Total</b>               | <b>23'456</b> | <b>27'738</b> |

Die aktive Rechnungsabgrenzung setzt sich aus diversen kleinen Positionen zusammen. Monatliche Abgrenzungen sind Kreditorenrechnungen, welche über ein Jahr und über das Jahresende hinaus monatlich abgegrenzt werden.

### 6 Finanzielles Anlagevermögen

#### 6.1 Zweckgebundene Finanzanlagen

| CHF                                       | 31.12.25       | 31.12.24       |
|---|----------------|----------------|
| Raiffeisen Erneuerungsfonds ZW 2/4        | 215'627        | 185'681        |
| Raiffeisen Erneuerungsfonds Pflegezentrum | 208'902        | 178'769        |
| Cash in Transit                           | 117'828        | 59'832         |
| <b>Total</b>                              | <b>542'357</b> | <b>424'281</b> |

Dies sind die Bankkonten der Erneuerungsfonds Zentrumsweg 2/4 und für das Pflegezentrum Riedbach.

## 7 Mobiles Sachanlagevermögen

### 7.1 Berichtsjahr

| CHF                              | PZR               | IT/Kommunik.<br>Hardware | ZW 2/4        | Total             |
|----------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------|-------------------|
| <b>Anschaffungswerte</b>         |                   |                          |               |                   |
| Stand 01.01.25                   | 1'813'776         | 529'618                  | 5'400         | 2'348'794         |
| Zugänge                          | 17'962            | 67'476                   | -             | 85'438            |
| Abgänge                          | -                 | -54'551                  | -             | -54'551           |
| <b>Stand 31.12.25</b>            | <b>1'831'737</b>  | <b>542'543</b>           | <b>5'400</b>  | <b>2'379'681</b>  |
| <b>Kumulierte Abschreibungen</b> |                   |                          |               |                   |
| Stand 01.01.25                   | -1'611'924        | -493'235                 | -2'160        | -2'107'319        |
| Periodenmässige Abschreibung     | -26'055           | -19'743                  | -540          | -46'338           |
| Abgänge                          | -                 | 54'551                   | -             | 54'551            |
| <b>Stand 31.12.25</b>            | <b>-1'637'979</b> | <b>-458'427</b>          | <b>-2'700</b> | <b>-2'099'106</b> |
| <b>Nettobuchwerte 31.12.25</b>   | <b>193'758</b>    | <b>84'117</b>            | <b>2'700</b>  | <b>280'575</b>    |
| Nettobuchwerte 01.01.25          | 201'852           | 36'383                   | 3'240         | 241'475           |
| Versicherungswert                |                   |                          |               | 4'240'000         |

Die Investitionen umfassten Duftsysteme und Schutzgitter für die Fensterreinigung. Ausserdem wurden die Server erneuert.

### 7.2 Vorjahr

| CHF                              | PZR               | IT/Kommunik.<br>Hardware | ZW 2/4        | Total             |
|----------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------|-------------------|
| <b>Anschaffungswerte</b>         |                   |                          |               |                   |
| Stand 01.01.24                   | 1'792'651         | 504'768                  | 5'400         | 2'302'820         |
| Zugänge                          | 27'797            | 35'599                   | -             | 63'396            |
| Abgänge                          | -6'673            | -10'749                  | -             | -17'422           |
| <b>Stand 31.12.24</b>            | <b>1'813'776</b>  | <b>529'618</b>           | <b>5'400</b>  | <b>2'348'794</b>  |
| <b>Kumulierte Abschreibungen</b> |                   |                          |               |                   |
| Stand 01.01.24                   | -1'594'997        | -495'937                 | -1'620        | -2'092'553        |
| Periodenmässige Abschreibung     | -23'600           | -8'047                   | -540          | -32'187           |
| Abgänge                          | 6'673             | 10'749                   | -             | 17'422            |
| <b>Stand 31.12.24</b>            | <b>-1'611'924</b> | <b>-493'235</b>          | <b>-2'160</b> | <b>-2'107'319</b> |
| <b>Nettobuchwerte 31.12.24</b>   | <b>201'852</b>    | <b>36'383</b>            | <b>3'240</b>  | <b>241'475</b>    |
| Nettobuchwerte 01.01.24          | 197'654           | 8'832                    | 3'780         | 210'266           |
| Versicherungswert                |                   |                          |               | 4'240'000         |

Zu den Anschaffungen gehörten eine Ballenpresse, ein Schneepflug, Banktische sowie zwei Küchengeräte, die ersetzt werden mussten. Zudem mussten weitere Laptops erneuert werden.

# Anhang zur Jahresrechnung

## 8 Immobiles Sachanlagevermögen

### 8.1 Berichtsjahr

| CHF                              | Bauland<br>GB 1051 | Installationen<br>Pflege-<br>zentrum | Gebäude<br>Pflege-<br>zentrum | Einstellhalle<br>AGZ | Gebäude<br>Zentrums-<br>weg 2 | Gebäude<br>Zentrums-<br>weg 4 | Total             |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>Ansaffungswerte</b>           |                    |                                      |                               |                      |                               |                               |                   |
| Stand 01.01.25                   | 9'696'000          | 410'482                              | 24'328'164                    | 3'038'487            | 7'307'165                     | 7'772'607                     | 52'552'904        |
| Zugänge                          | -                  | 391'844                              | -                             | -                    | -                             | -                             | 391'844           |
| Abgänge                          | -                  | -4'380                               | -                             | -                    | -                             | -                             | -4'380            |
| Stand 31.12.25                   | 9'696'000          | 797'946                              | 24'328'164                    | 3'038'487            | 7'307'165                     | 7'772'607                     | 52'940'368        |
| <b>Kumulierte Abschreibungen</b> |                    |                                      |                               |                      |                               |                               |                   |
| Stand 01.01.25                   | -                  | -33'729                              | -5'032'600                    | -382'989             | -952'892                      | -1'005'863                    | -7'408'073        |
| Periodenmässige Abschreibung     | -                  | -24'218                              | -509'527                      | -65'558              | -157'659                      | -167'701                      | -924'663          |
| Abgänge                          | -                  | 4'380                                | -                             | -                    | -                             | -                             | 4'380             |
| Stand 31.12.25                   | -                  | -53'567                              | -5'542'128                    | -448'548             | -1'110'550                    | -1'173'564                    | -8'328'356        |
| <b>Nettobuchwerte 31.12.25</b>   | <b>9'696'000</b>   | <b>744'379</b>                       | <b>18'786'036</b>             | <b>2'589'940</b>     | <b>6'196'615</b>              | <b>6'599'043</b>              | <b>44'612'012</b> |
| Nettobuchwerte 01.01.25          | 9'696'000          | 376'752                              | 19'295'563                    | 2'655'498            | 6'354'273                     | 6'766'744                     | 45'144'830        |
| Versicherungswerte               |                    |                                      |                               |                      |                               |                               | 44'713'709        |

Wir haben eine Photovoltaikanlage (PVA) installiert und im Juni 2025 in Betrieb genommen.

In der Küche musste ein Induktionskochfeld ersetzt werden.

Die Versicherungswerte der Gebäudeversicherung Luzern belaufen sich auf CHF 44'713'709. Die Versicherungswerte erhöhen sich durch die PVA.

Die Versicherungswerte verstehen sich ohne Bauland.

## 8.2 Vorjahr

| CHF                              | Bauland<br>GB 1051 | Installationen<br>Pflege-<br>zentrum | Gebäude<br>Pflege-<br>zentrum | Einstellhalle<br>AGZ | Gebäude<br>Zentrums-<br>weg 2 | Gebäude<br>Zentrums-<br>weg 4 | Total             |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <b>Anschaffungswerte</b>         |                    |                                      |                               |                      |                               |                               |                   |
| Stand 01.01.24                   | 9'696'000          | 398'477                              | 24'333'164                    | 3'038'487            | 7'307'165                     | 7'772'607                     | 52'545'899        |
| Zugänge                          | -                  | 12'005                               | -                             | -                    | -                             | -                             | 12'005            |
| Abgänge                          | -                  | -                                    | -5'000                        | -                    | -                             | -                             | -5'000            |
| Stand 31.12.24                   | 9'696'000          | 410'482                              | 24'328'164                    | 3'038'487            | 7'307'165                     | 7'772'607                     | 52'552'904        |
| <b>Kumulierte Abschreibungen</b> |                    |                                      |                               |                      |                               |                               |                   |
| Stand 01.01.24                   | -                  | -20'660                              | -4'528'073                    | -317'431             | -795'233                      | -838'162                      | -6'499'559        |
| Periodenmässige Abschreibung     | -                  | -13'069                              | -509'527                      | -65'558              | -157'659                      | -167'701                      | -913'514          |
| Abgänge                          | -                  | -                                    | 5'000                         | -                    | -                             | -                             | 5'000             |
| Stand 31.12.24                   | -                  | -33'729                              | -5'032'600                    | -382'989             | -952'892                      | -1'005'863                    | -7'408'073        |
| <b>Nettobuchwerte 31.12.24</b>   | <b>9'696'000</b>   | <b>376'752</b>                       | <b>19'295'563</b>             | <b>2'655'498</b>     | <b>6'354'273</b>              | <b>6'766'744</b>              | <b>45'144'830</b> |
| Nettobuchwerte 01.01.24          | 9'696'000          | 377'817                              | 19'805'090                    | 2'721'056            | 6'511'932                     | 6'934'445                     | 46'046'340        |
| Versicherungswerte               |                    |                                      |                               |                      |                               |                               | 44'456'557        |

Im Januar 2024 hatten wir den Raucherunterstand realisiert, damit einerseits unsere Mitarbeitenden einen Raucherplatz haben und andererseits die Nachbarn nicht gestört werden.

Wir hatten einen Geschirrspüler verkauft und in der Anlagebuchhaltung ausgebucht.

Die Versicherungswerte der Gebäudeversicherung Luzern beliefen sich auf CHF 44'456'557.

Die Versicherungswerte verstanden sich ohne Bauland.

## 9 Immaterielles Anlagevermögen

| CHF                              | 2025          | 2024          |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Anschaffungswerte</b>         |               |               |
| Stand 01.01.                     | 102'842       | 56'528        |
| Zugänge                          | 22'333        | 46'314        |
| Stand 31.12.                     | 125'175       | 102'842       |
| <b>Kumulierte Abschreibungen</b> |               |               |
| Stand 01.01.                     | -31'427       | -18'233       |
| Periodenmässige Abschreibung     | -22'188       | -13'194       |
| Stand 31.12.                     | -53'614       | -31'427       |
| <b>Nettobuchwerte 31.12.</b>     | <b>71'561</b> | <b>71'415</b> |
| Nettobuchwerte 01.01.            | 71'415        | 38'295        |
| Versicherungswerte               | 80'000        | 80'000        |

Mit der erfolgreichen ISO-Zertifizierung konnte in Bezug auf den Aufbau des Qualitätsmanagement-Systems ein Meilenstein erreicht werden. Die zweite Etappe der Digitalisierung wurde vorübergehend zurückgestellt, da der konkrete Nutzen noch nicht hinreichend gegeben ist.

# Anhang zur Jahresrechnung

## 10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| CHF   | 31.12.25       | 31.12.24       |
|---|----------------|----------------|
| Verbindlichkeiten Lieferungen u. Leistungen | 139'575        | 162'136        |
| Verbindlichkeiten ggü Aktionärin            | -              | -              |
| <b>Total</b>                                | <b>139'575</b> | <b>162'136</b> |

## 11 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

| CHF            | 31.12.25         | 31.12.24         |
|----------------|------------------|------------------|
| Raiffeisenbank | 1'225'000        | 6'000'000        |
| <b>Total</b>   | <b>1'225'000</b> | <b>6'000'000</b> |

Aufgrund der guten Liquiditätslage werden Ende Februar 2026 CHF 1,225 Mio. zurückbezahlt.

## 12 Vorauszahlungen Heimbewohner/Mieter

| CHF                                   | 31.12.25       | 31.12.24       |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Vorauszahlungen Schlussrechnung       | 307'000        | 277'000        |
| Vorauszahlungen Aufenthalt Folgemonat | 344'410        | 312'713        |
| Vorauszahlungen Wohnungsmieten        | 71'522         | 70'728         |
| <b>Total</b>                          | <b>722'932</b> | <b>660'441</b> |

Die Vorauszahlungen Schlussrechnung liegen höher, da gegenüber dem Vorjahr weniger Kurzaufenthalte zu verzeichnen sind und die Vorauszahlungen auf die Schlussrechnung geleistet worden sind.

## 13 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

| CHF                               | 31.12.25       | 31.12.24       |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Verbindlichkeiten AHV, ALV        | 13'879         | 19'246         |
| Verbindlichkeiten Pensionskasse   | 185'746        | 181'363        |
| Verbindlichkeiten UVG             | 11'112         | 8'986          |
| Verbindlichkeiten Krankentaggeld  | 12'297         | 9'499          |
| Verbindlichkeiten 13. ML          | 1'920          | 75             |
| Verbindlichkeiten Quellensteuer   | 5'997          | 6'082          |
| Durchlaufkonto Taggelder          | 1'250          | -              |
| Durchlaufkonto Taggelder KAV      | 12'456         | 14'735         |
| Mehrwertsteuer geschuldete Steuer | 8'000          | 7'810          |
| Aufladen Batch Mitarbeiter        | 1'499          | 2'038          |
| Trinkgeld Kasse                   | 12'445         | 14'319         |
| Mietzinskaution Coiffeur          | 1'000          | 1'000          |
| Gutscheinkarten Cafeteriakasse    | 7'768          | 8'810          |
| <b>Total</b>                      | <b>275'369</b> | <b>273'963</b> |

## 14 Passive Rechnungsabgrenzungen

| CHF                             | 31.12.25       | 31.12.24       |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Passive Rechnungsabgrenzung     | 322'313        | 370'886        |
| Abgrenzung Ferien / Mehrstunden | 55'750         | 79'700         |
| <b>Total</b>                    | <b>378'063</b> | <b>450'586</b> |

In der passiven Rechnungsabgrenzung sind die Kosten abgegrenzt, für die 2025 noch keine Rechnungen eingegangen sind.

## 15 Kurzfristige Rückstellungen

| CHF                             | 31.12.25       | 31.12.24       |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Containeranlage                 | -              | 20'075         |
| Prämienanpassungen UVG/KTG      | 315'680        | 185'680        |
| Sanierungsarbeiten Gebäudewanne | 100'000        | 100'000        |
| Periodische Wartungskosten PZR  | 28'280         | 18'940         |
| Periodische Wartungskosten WLaR | 7'200          | 5'600          |
| Marktlohnanpassungen            | 55'600         | -              |
| <b>Total</b>                    | <b>506'760</b> | <b>330'295</b> |

Die KTG-Prämie hat sich wegen der Krankheitsabsenzen verdoppelt, weshalb die Rückstellungen erhöht wurden. Im Zusammenhang mit dem anstehenden Perinova-Lohnvergleich wird mit Marktlohnanpassungen gerechnet. Rückstellungen für die Containeranlage konnten aufgelöst werden (vgl. Erläuterung 17).

## 16 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

| CHF                           | 31.12.25          | 31.12.24          |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Darlehen PZR BVK              | 14'700'000        | 14'700'000        |
| Hypothek PZR Raiffeisen       | 10'050'000        | 7'937'500         |
| <b>Subtotal PZR</b>           | <b>24'750'000</b> | <b>22'637'500</b> |
| Hypothek Wohnungen Raiffeisen | 10'540'000        | 7'877'500         |
| <b>Total</b>                  | <b>35'290'000</b> | <b>30'515'000</b> |

Die Hypotheken weisen folgende Fälligkeiten auf:

CHF 4,0 Mio. im Jahr 2027, CHF 5,0 im Jahr 2028, CHF 2,19 Mio. im Jahr 2029, CHF 18,1 Mio. im Jahr 2031 und CHF 6,0 Mio. im Jahr 2035.

Die Registerschuldbriefe der Raiffeisenbank betragen CHF 16,0 Mio. für die Mehrfamilienhäuser Zentrumsweg 2 und 4 und CHF 11,0 Mio. für das Pflegezentrum. Es bestehen Eigentümerschuldbriefe von CHF 8,0 Mio. Das Darlehen der BVK ist mit einer Solidarbürgschaft der Gemeinde gesichert.

## 17 Langfristige Rückstellungen

| CHF                     | 31.12.25       | 31.12.24       |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Container               | -              | 110'600        |
| Parkett                 | 184'500        | 184'500        |
| Boilerentkalkung ZW 2/4 | 2'600          | 2'080          |
| <b>Total</b>            | <b>187'100</b> | <b>297'180</b> |

Die Containeranlage konnte im vergangenen Jahr abgebaut werden, die Rückstellung wurde aufgelöst. Die Kosten für Parkett und Boilerentkalkung ZW 2/4 fallen zu einem späteren Zeitpunkt an.

## 18 Erneuerungsfonds Pflegezentrum

| CHF                     | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>Stand 01.01.</b>     | <b>208'780</b> | <b>177'927</b> |
| Erfolgswirksame Bildung | 59'116         | 29'558         |
| Zinsen                  | 122            | 1'295          |
| <b>Stand 31.12.</b>     | <b>268'018</b> | <b>208'780</b> |

Der Fonds wird gemäss gültigem Reglement jährlich mit einem Beitrag von 0,10% der Gebäudeversicherungssumme geäufnet. Entnahmen aus dem Fonds erfolgen zur Deckung von Aufwendungen für die Werterhaltung der Gebäude, die den normalen jährlichen Unterhalt übersteigen. Entnahmen müssen durch den Verwaltungsrat beschlossen werden. Bei einem guten Jahresergebnis kann der Verwaltungsrat eine zusätzliche Äufnung beschliessen.

Der Verwaltungsrat hat die Äufnung des Erneuerungsfonds in Höhe von CHF 59'116 für die Jahre 2025 und 2026 beschlossen. Für das Jahr 2025 wurde bereits eine ordentliche Äufnung vorgenommen; damit beläuft sich die Einlage 2025 auf den doppelten Betrag. Eine Budgetposition für das Jahr 2026 ist nicht vorgesehen.

## 19 Erneuerungsfonds Zentrumsweg 2/4

| CHF                     | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>Stand 01.01.</b>     | <b>215'501</b> | <b>176'711</b> |
| Erfolgswirksame Bildung | 58'712         | 29'356         |
| Versicherungsleistung   | -              | 8'107          |
| Zinsen                  | 126            | 1'327          |
| <b>Stand 31.12.</b>     | <b>274'339</b> | <b>215'501</b> |

Der Fonds wird gemäss gültigem Reglement jährlich mit einem Beitrag von 0,20% der Gebäudeversicherungssumme geäufnet. Die vom Verwaltungsrat beschlossene Äufnung über CHF 58'712 berücksichtigt die Äufnung für die Jahre 2025 und 2026. Da für 2025 bereits eine ordentliche Einlage erfolgt ist, verdoppelt sich die Äufnung für dieses Jahr entsprechend. Die Äufnung des Erneuerungsfonds ist im Budget 2026 nicht vorgesehen. Im Vorjahr hat die GVL für Storenschäden eine Versicherungsleistung vergütet.

## 20 Bewohnerfonds

| CHF                       | 2025          | 2024          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| <b>Stand 01.01.</b>       | <b>33'949</b> | <b>22'850</b> |
| Erfolgswirksame Bildung   | 12'410        | 11'099        |
| Erfolgswirksame Auflösung | -6'000        | -             |
| <b>Stand 31.12.</b>       | <b>40'359</b> | <b>33'949</b> |

Aus dem Bewohnerfonds wurden 6'000 Franken für Bewohner-Aktivitäten verwendet.

## 21 Ausbildungsfonds

| CHF                       | 2025          | 2024     |
|---------------------------|---------------|----------|
| <b>Stand 01.01.</b>       | <b>-</b>      | <b>-</b> |
| Erfolgswirksame Bildung   | 55'660        | -        |
| Erfolgswirksame Auflösung | -             | -        |
| <b>Stand 31.12.</b>       | <b>55'660</b> | <b>-</b> |

Der Ausbildungsfonds dient der nachhaltigen Sicherstellung und Förderung der Aus- und Weiterbildung.

## 22 Ertrag aus Aufenthalts- und Pflgetaxen

| CHF                                   | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Pensionstaxen stationäre Alterspflege | 4'249'866        | 4'236'029        |
| Pflgetaxen Versicherer Stationär      | 1'099'546        | 1'115'434        |
| Pflgetaxen Bewohner Stationär         | 468'310          | 493'894          |
| Pflgetaxen Gemeinde/Kanton Stationär  | 1'349'724        | 1'306'783        |
| Ertragsminderungen Heimbewohner       | -19'225          | -7'400           |
| <b>Total</b>                          | <b>7'148'221</b> | <b>7'144'740</b> |

Die hohe Bettenbelegung des Vorjahres konnte aufrechterhalten werden. Die Erträge sind um rund CHF 15'000 angestiegen. Leider mussten auch höhere Verluste abgeschrieben werden.

# Anhang zur Jahresrechnung

## 23 Ertrag aus medizinischen Nebenleistungen

| CHF                       | 2025          | 2024          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Pflegematerial nach MiGeL | 48'504        | 40'052        |
| Notrufpauschale           | 45'815        | 45'730        |
| <b>Total</b>              | <b>94'319</b> | <b>85'782</b> |

MiGeL sind Mittel und Gegenstände, die von den Versicherten selbst oder einer nichtberuflich an der Untersuchung oder Behandlung mitwirkenden Person oder von Pflegeheimen, Organisationen der Krankenpflege und Hilfe zu Hause oder Pflegefachpersonen im Rahmen der Pflegeleistungen nach Artikel 25a KVG angewendet werden.

In die Notrufpauschale gehören Dienstleistungen wie Notruf mit 24-Stunden Bereitschaftsdienst an 365 Tagen für die Mieter Zentrumsweg 2/4.

## 24 Ertrag Restaurant Riedbach

Der Restaurantumsatz konnte gegenüber dem Vorjahr um 12% auf CHF 404'644 gesteigert werden. Im Gegensatz zu 2024 gab es diesmal keine Sommerflaute.

## 25 Ertrag übrige Leistungen

| CHF                                 | 2025          | 2024          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Kommunikation (Telefon, Porto etc.) | 17'258        | 18'141        |
| Leistungen Wäscherei                | 6'054         | 6'626         |
| Endreinigung Zimmer                 | 14'700        | 15'300        |
| Leistungen Hauswirtschaft           | 9'395         | 6'234         |
| Toilettenartikel                    | 1'053         | 315           |
| Bestattungswesen                    | 4'800         | 4'500         |
| Sonstige Leistungen für Bewohner    | 785           | 101           |
| Leistungen Technischer Dienst       | 1'313         | 718           |
| <b>Total</b>                        | <b>55'358</b> | <b>51'934</b> |

## 26 Mieterträge

| CHF                          | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Mietzins ertrag Ärztezentrum | 109'472        | 108'670        |
| Mietzins ertrag Dritte       | 9'600          | 9'600          |
| Vermietung Mobiliar          | 7'745          | 4'335          |
| Miete LED-TV                 | 4'690          | 3'720          |
| <b>Total</b>                 | <b>131'507</b> | <b>126'325</b> |

## 27 Übrige betriebliche Erträge

| CHF                                  | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Personalverpflegung                  | 18'545         | 25'403         |
| Verkauf an Dritte                    | 930            | 5'814          |
| Mahlzeitendienst Betagte (0%)        | 21'142         | 20'856         |
| Mahlzeitendienst an Schule           | 148'815        | 117'012        |
| Cafeteria/Restaurant                 | 20'902         | 26'511         |
| Übrige Nebenerlöse                   | 10'560         | 12'709         |
| Schnelltests/Impfungen Covid-19      | -              | 406            |
| Überschuss PVA                       | 2'084          | -              |
| Spenden für Bewohnende/Mitarbeitende | 39'317         | 31'329         |
| <b>Total</b>                         | <b>262'295</b> | <b>240'039</b> |

Der Mahlzeitendienst an die Schule Adligenswil konnte weiter ausgebaut werden. Die Vergütungen für Aus- und Weiterbildung von Pflegepersonal sowie Pflegepersonal HF wurden umgegliedert und sind nun in der Erläuterung 30 ersichtlich.

## 28 Erlösminderungen

| CHF                              | 2025           | 2024           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Passivierung Trinkgelder/Spenden | -39'317        | -31'329        |
| MWST Pauschalbesteuerung         | -28'206        | -26'004        |
| <b>Total</b>                     | <b>-67'523</b> | <b>-57'333</b> |

## 29 Materialaufwand

| CHF                                     | 2025           | 2024           |
|---|----------------|----------------|
| Instrumente und Utensilien              | 17'196         | 17'435         |
| Pflegematerial nach MiGeL               | 42'395         | 36'860         |
| Übriges Pflegematerial                  | 15'048         | 15'988         |
| Übriger medizinischer Bedarf            | 1'893          | 1'032          |
| Einkauf Küche                           | 386'159        | 338'146        |
| Getränke                                | 28'642         | 38'219         |
| Textilien und Textilersatz              | 20'429         | 31'927         |
| Haushaltartikel                         | 38'694         | 31'861         |
| Hygienematerial Bewohner                | 615            | 305            |
| Wasch- und Reinigungsmittel             | 32'212         | 31'160         |
| Haushaltwirtschaftliche Fremdleistungen | 3'605          | 3'191          |
| <b>Total</b>                            | <b>586'887</b> | <b>546'123</b> |

Der höhere Restaurantumsatz führte zu einem höheren Warenaufwand. Das hochwertigere Inkontinenzmaterial (MiGeL) ist teurer, kann jedoch weiterverrechnet werden.

### 30 Personalaufwand

| CHF                                      | 2025             | 2024             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Lohnaufwand</b>                       |                  |                  |
| Pflege Fachpersonal                      | 1'362'679        | 1'364'581        |
| Pflege Assistenzpersonal                 | 910'964          | 921'394          |
| Pflegepersonal in Ausbildung             | 90'688           | 72'104           |
| Aktivierung                              | 146'590          | 141'050          |
| Leitung und Verwaltung                   | 503'917          | 502'607          |
| VR-Honorare                              | 43'285           | 56'486           |
| Wäscherei                                | 75'966           | 60'841           |
| Hausdienst Reinigung                     | 535'805          | 528'316          |
| Küche                                    | 486'022          | 514'527          |
| Restaurant                               | 185'710          | 150'289          |
| Technische Dienste                       | 105'106          | 95'134           |
| <b>Total</b>                             | <b>4'446'732</b> | <b>4'407'329</b> |
| <b>Sozialversicherungsaufwand</b>        |                  |                  |
| AHV, ALV, FAK                            | 333'309          | 325'620          |
| Pensionskasse                            | 452'790          | 440'441          |
| Unfallversicherung                       | 24'909           | 24'300           |
| Krankentaggeldversicherung               | 203'752          | 82'367           |
| Kurzabsenzversicherung                   | 7'628            | 7'860            |
| Übrige Sozialleistungen                  | -468             | 2'692            |
| <b>Total</b>                             | <b>1'021'920</b> | <b>883'280</b>   |
| <b>Honorare für Leistungen Dritter</b>   |                  |                  |
| Honorare für Leistungen Dritter          | 2'345            | 7'421            |
| Honorare Leist. Dritter Gebäudeunterhalt | 10'406           | 5'451            |
| Honorare Leist. Temporärpersonal         | 98'831           | 126'436          |
| Umlage auf Liegenschaftsrechnung         | -70'454          | -70'190          |
| <b>Total</b>                             | <b>41'128</b>    | <b>69'118</b>    |
| <b>Personalnebenaufwand</b>              |                  |                  |
| Personalsuche                            | 22'957           | 33'702           |
| Personalanlässe                          | 17'761           | 16'542           |
| Übriger Personalnebenaufwand             | 67'237           | 46'863           |
| <b>Total</b>                             | <b>107'954</b>   | <b>97'107</b>    |
| <b>Aus- und Fortbildung</b>              |                  |                  |
| Aus- und Fortbildung                     | 66'790           | 70'385           |
| Ausbildungsoffensive DISG                | -9'687           | -                |
| Bonus Ausbildungsverpflichtung           | -5'973           | -9'212           |
| Äufnung Ausbildungsfonds                 | 55'660           | -                |
| <b>Total</b>                             | <b>106'790</b>   | <b>61'173</b>    |
| <b>Total Personalaufwand</b>             | <b>5'724'523</b> | <b>5'518'008</b> |

In der Pflege wird mit einem dynamischen Stellenplan gearbeitet. Im ersten Halbjahr musste in der Pflege auf Temporärpersonal zurückgegriffen werden.

Unter dem übrigen Personalnebenaufwand sind die Benefits enthalten. Unseren Mitarbeitenden standen Fahrkarten für den Pilatus sowie die Schifffahrtsgesellschaft und Karten für den Swiss Holiday Park in Morschach zur Verfügung wie auch Prämien für die Gesundheitsförderung und Mobilität.

Mit den Vergütungen der Ausbildungsoffensive DISG und Bonus Ausbildungsverpflichtung und zusätzlichen CHF 40'000 wurde ein Ausbildungsfonds geäuft.

| VZÄ                          | 2025        | 2024        |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Pflege Fachpersonal          | 17.0        | 13.2        |
| Pflege Assistenzpersonal     | 14.5        | 16.0        |
| Pflegepersonal in Ausbildung | 6.0         | 5.0         |
| Aktivierung                  | 1.5         | 1.5         |
| Leitung und Verwaltung       | 3.7         | 3.8         |
| Wäscherei                    | 1.6         | 1.0         |
| Hausdienst Reinigung         | 9.1         | 10.4        |
| Küche                        | 8.8         | 9.0         |
| Restaurant                   | 2.7         | 2.7         |
| <b>Total</b>                 | <b>64.7</b> | <b>62.6</b> |

Der Aufbau des Personalbestandes ist abhängig von der Auslastung und von der RAI-Einstufung der Bewohnerinnen und Bewohner (dynamischer Stellenplan).

| Anzahl MA                    | 31.12.25  | 31.12.24  |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Pflege Fachpersonal          | 18        | 14        |
| Pflege Assistenzpersonal     | 18        | 21        |
| Pflegepersonal in Ausbildung | 6         | 5         |
| Aktivierung                  | 2         | 2         |
| Leitung und Verwaltung       | 4         | 4         |
| Wäscherei                    | 2         | 1         |
| Hausdienst Reinigung         | 10        | 12        |
| Küche                        | 9         | 9         |
| Restaurant                   | 3         | 3         |
| <b>Total</b>                 | <b>72</b> | <b>71</b> |

# Anhang zur Jahresrechnung

## 31 Raumaufwand Gebäude Pflegezentrum

| CHF                                    | 2025           | 2024           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Unterhalt und Reparaturen</b>       |                |                |
| immobile Sachanlagen                   | 236'386        | 279'012        |
| Erneuerungsfonds                       | 59'116         | 29'558         |
| mobile Sachanlagen                     | 46'384         | 53'076         |
| Techn. Verbrauchsmaterial u. Werkzeuge | 4'083          | 2'671          |
| <b>Total</b>                           | <b>345'968</b> | <b>364'317</b> |

Obschon wir Serviceverträge haben, fallen immer wieder Reparaturkosten an.

Der Raumaufwand der Gebäude Zentrumsweg ist unter Erläuterung 38 abgebildet.

## 32 Energie- und Entsorgungsaufwand

| CHF                   | 2025           | 2024           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Strom                 | 72'202         | 119'090        |
| Fernheizung           | 49'311         | 61'385         |
| Wasser inkl. Abwasser | 19'757         | 15'884         |
| <b>Total</b>          | <b>141'270</b> | <b>196'359</b> |

Aufgrund der PVA und gesunkener Tarife konnten rund CHF 47'000 bei den Stromkosten gespart werden. Generell sind die Preise für die Fernheizung angestiegen, im Vorjahr ist eine Rückstellung enthalten.

## 33 Verwaltungs- und IT-Aufwand

| CHF                                  | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Büromaterial, Drucksachen            | 31'324         | 23'382         |
| Telefon, Porto, Internet             | 26'583         | 26'593         |
| Fachliteratur, Zeitungen             | 4'862          | 3'386          |
| Rechnungsrevision                    | 9'227          | 11'319         |
| Beratungen/Umfragen                  | -              | 3'563          |
| Rechtskosten/Garantiefälle           | 3'192          | 5'499          |
| Repräsentationsspesen                | 4'140          | 4'320          |
| Administrative Fremdleistungen       | -              | 568            |
| Bank- und Postkontospesen            | 2'867          | 2'807          |
| Werbeaufwand und PR                  | 35'120         | 31'103         |
| Informatik Hard- und Software        | 101'443        | 91'885         |
| Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand | 9'466          | 10'836         |
| <b>Total</b>                         | <b>228'225</b> | <b>215'259</b> |

## 34 Bewohnerbezogener Aufwand

| CHF                                | 2025          | 2024          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Anlässe und Veranstaltungen        | 26'087        | 21'237        |
| Material Aktivierung/Beschäftigung | 4'782         | 2'497         |
| Übriger bewohnerbezogener Aufwand  | 6'083         | 6'953         |
| <b>Total</b>                       | <b>36'952</b> | <b>30'687</b> |

Dank des engagierten Teams im Bereich Aktivierung und Soziokultur konnte den Bewohnenden ein vielfältiges Veranstaltungsangebot ermöglicht werden.

## 35 Übriger betrieblicher Aufwand

| CHF                                   | 2025          | 2024          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Sachversicherungen                    | 24'525        | 28'192        |
| Haftpflicht-/Rechtsschutzversicherung | 6'260         | 6'122         |
| Abgaben und Gebühren                  | 7'669         | 5'048         |
| Dekorationsmaterial                   | 13'920        | 16'588        |
| Betriebssicherheit                    | 3'864         | 2'894         |
| Entsorgung und Abwasser               | 15'019        | 14'977        |
| Übriger Sachaufwand                   | 1'569         | 572           |
| <b>Total</b>                          | <b>72'827</b> | <b>74'392</b> |

Die Gebäudeversicherung hat im vergangenen Jahr einen Rabatt gewährt. Die anderen Kosten konnten stabil gehalten werden.

## 36 Abschreibungen

| CHF                           | 2025           | 2024           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Abschreibungen auf</b>     |                |                |
| immobile Sachanlagen          | 563'793        | 552'644        |
| mobile Sachanlagen            | 26'055         | 23'600         |
| IT/Kommunikation Hardware     | 19'743         | 8'047          |
| Immaterielle Anlagen Software | 22'188         | 13'194         |
| <b>Total</b>                  | <b>631'778</b> | <b>597'485</b> |

Die Abschreibungen beziehen sich auf das Pflegezentrum (Zentrumsweg 2/4 vgl. Erläuterung 38).

### 37 Finanzerfolg

| CHF                             | 2025            | 2024            |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Darlehens- und Hypothekarzinsen | -233'113        | -243'123        |
| Finanzertrag (Zinsen)           | 654             | 3'484           |
| <b>Total Finanzerfolg</b>       | <b>-232'459</b> | <b>-239'638</b> |

Die Zinskosten beziehen sich auf das Pflegezentrum.

Die Darlehen werden wie folgt verzinst:

|            | 2025        | 2024        |
|------------|-------------|-------------|
| Raiffeisen | 1,0% - 2,2% | 1,0% - 2,2% |
| BVK        | 0,4%        | 0,4%        |

### 38 Liegenschaftserfolg Gebäude Zentrumsweg

| CHF                                       | 2025             | 2024            |
|---|------------------|-----------------|
| Mieterträge                               | 888'197          | 867'508         |
| Bankzinserträge                           | -                | 333             |
| Übrige Erträge                            | 4'288            | 429             |
| Kostenanteil Mieter                       | 112'071          | 109'542         |
| <b>Total Erträge</b>                      | <b>1'004'555</b> | <b>977'812</b>  |
| Unterhalt+Rep./Versich./Wartungsverträge  | -45'139          | -41'781         |
| Erneuerungsfonds                          | -58'712          | -29'356         |
| Allgemeinstrom/Leerstand/Perimeterbeitrag | -2'602           | -2'898          |
| Nebenkosten Mieter                        | -108'812         | -106'351        |
| Büro- und Verwaltungsaufwand              | -50'618          | -50'146         |
| Abschreibungen                            | -361'410         | -361'410        |
| Hypothekarzinsen                          | -137'855         | -138'626        |
| <b>Total Kosten</b>                       | <b>-765'149</b>  | <b>-730'569</b> |
| <b>Ergebnis Liegenschaften</b>            | <b>239'407</b>   | <b>247'243</b>  |

### 39 Periodenfremder/ausserordentlicher Aufwand

| CHF                        | 2025         | 2024          |
|----------------------------|--------------|---------------|
| Periodenfremder Aufwand    | 3'613        | 6'342         |
| Ausserordentlicher Aufwand | -            | 27'505        |
| <b>Total</b>               | <b>3'613</b> | <b>33'847</b> |

Unter dem periodenfremden Aufwand ist noch eine Zahlung aus dem Vorjahr verbucht.

Im Vorjahr ist die Spitex Machbarkeitsanalyse sowie die Abschreibung der Energieanteilscheine der ECOGEN enthalten.

### 40 Periodenfremder/ausserordentlicher Ertrag

| CHF                          | 2025           | 2024         |
|------------------------------|----------------|--------------|
| Ausserordentlicher Ertrag    | 134'499        | 2'358        |
| Restfinanzierung Nachzahlung | 150'000        | -            |
| <b>Total</b>                 | <b>284'499</b> | <b>2'358</b> |

Für den ausserordentlichen Ertrag zeichnet sich die Auflösung der Containeranlage von CHF 130'675 verantwortlich. Die Gemeinde Adligenswil hat CHF 150'000 an das Defizit von 2024 geleistet. Weitere CHF 100'000 fliessen 2026 in die Pflögetaxe ein.

### 41 Eventualverpflichtungen

Es bestehen keine Eventualverpflichtungen.

### 42 Pfandrechte

Die Liegenschaften sind per 31. Dezember 2025 mit Pfandrechten zugunsten der kreditgebenden Raiffeisenbank von total CHF 21,815 Mio. (wie im Vorjahr) belastet. Das per 8. Januar 2021 bezogene Darlehen der BVK von CHF 14,7 Mio. zwecks Ablösung der Darlehen von Ex-Genossenschaftern und teilweise von der Raiffeisenbank ist mit einer Solidarbürgschaft der Gemeinde Adligenswil in der Höhe von CHF 14,9 Mio. gesichert.

### 43 Operatives Leasing

Aktuell bestehen keine Verpflichtungen.

### 44 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

# Anhang zur Jahresrechnung

## 45 Vergleich der Betriebsrechnung mit der Mehrjahresplanung

| CHF   | 2025              |                   | 2024              |                   | 2023              |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | MJP               | Abschluss         | MJP               | Abschluss         | MJP               | Abschluss         |
| Ertrag aus Aufenthalts- und Pflgetaxen                    | 6'536'200         | 7'148'221         | 6'411'900         | 7'144'740         | 6'367'900         | 6'890'450         |
| Ertrag aus medizinischen Nebenleistungen                  | 69'476            | 94'319            | 69'255            | 85'782            | 66'900            | 73'121            |
| Ertrag Restaurant Riedbach                                | 326'114           | 404'644           | 318'160           | 360'874           | 310'400           | 361'375           |
| Ertrag übrige Leistungen für Heimbewohner                 | 45'816            | 55'358            | 45'304            | 51'934            | 44'800            | 44'319            |
| Mieterträge   | 124'925           | 131'507           | 123'807           | 126'325           | 122'700           | 123'016           |
| Übrige betriebliche Erträge                               | 136'028           | 277'956           | 131'151           | 249'251           | 125'700           | 188'378           |
| Erlösminderungen  | -15'150           | -83'183           | -15'075           | -57'333           | -15'000           | -53'964           |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                               | <b>7'223'409</b>  | <b>8'028'820</b>  | <b>7'084'502</b>  | <b>7'961'573</b>  | <b>7'023'400</b>  | <b>7'626'693</b>  |
| Personalaufwand   | -5'354'974        | -5'724'523        | -5'305'388        | -5'527'219        | -5'253'600        | -5'296'402        |
| Raumaufwand   | -198'231          | -345'968          | -197'263          | -364'317          | -196'300          | -353'920          |
| Materialaufwand   | -544'223          | -586'887          | -536'747          | -546'123          | -529'400          | -542'008          |
| Energie- und Entsorgungsaufwand                           | -173'590          | -141'270          | -170'309          | -196'359          | -167'100          | -157'241          |
| Verwaltungs- und IT-Aufwand                               | -218'165          | -228'225          | -217'080          | -215'259          | -216'000          | -216'001          |
| Bewohnerbezogener Aufwand                                 | -40'401           | -36'952           | -40'200           | -30'687           | -40'000           | -32'248           |
| Übriger betrieblicher Aufwand                             | -68'278           | -72'827           | -67'938           | -74'392           | -67'600           | -99'435           |
| Subtotal Übriger Sachaufwand                              | -1'044'657        | -1'066'161        | -1'032'274        | -1'062'820        | -1'020'100        | -1'046'933        |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                              | <b>-6'597'862</b> | <b>-7'136'652</b> | <b>-6'534'925</b> | <b>-6'954'356</b> | <b>-6'470'000</b> | <b>-6'697'255</b> |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b> | <b>625'547</b>    | <b>892'168</b>    | <b>549'578</b>    | <b>1'007'216</b>  | <b>553'400</b>    | <b>929'439</b>    |
| Abschreibungen  | -628'264          | -631'778          | -613'953          | -597'485          | -594'400          | -580'704          |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg (EBIT) PZR</b> | <b>-2'716</b>     | <b>260'390</b>    | <b>-64'376</b>    | <b>409'731</b>    | <b>-41'000</b>    | <b>348'735</b>    |
| Finanzerfolg  | -231'425          | -232'459          | -223'300          | -239'638          | -213'200          | -206'088          |
| Periodenfremder und a.o. Aufwand                          | -                 | -3'613            | -                 | -33'847           | -                 | -102'857          |
| Periodenfremder und a.o. Ertrag                           | -                 | 284'499           | -                 | 2'358             | -                 | 18'714            |
| <b>Nettoergebnis PZR</b>                                  | <b>-234'142</b>   | <b>308'817</b>    | <b>-287'676</b>   | <b>138'604</b>    | <b>-254'200</b>   | <b>58'503</b>     |
| <b>Nettoergebnis WLaR</b>                                 | <b>228'306</b>    | <b>239'407</b>    | <b>221'656</b>    | <b>247'243</b>    | <b>215'200</b>    | <b>212'266</b>    |
| <b>Jahresergebnis</b>                                     | <b>-5'836</b>     | <b>548'224</b>    | <b>-66'020</b>    | <b>385'847</b>    | <b>-39'000</b>    | <b>270'768</b>    |

Truvag Revisions AG | Am Mattenhof 16a | Postfach | 6010 Kriens 2  
+41 41 818 78 78 | luzern@truvag-revision.ch | www.truvag-revision.ch

**truvag**  
Revision. Beratung.

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der  
**Alters- und Gesundheitszentrum Adligenswil AG, Adligenswil**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung, Eigenkapitalrechnung und Anhang auf den Seiten 30 bis 46 des Geschäftsberichts) der **Alters- und Gesundheitszentrum Adligenswil AG** für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat 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 Fehlaussagen 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns (Seite 33 des Geschäftsberichts) nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Kriens, 13. März 2026

**Truvag Revisions AG**



Philipp Steinmann  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor



Ivan Hodel  
zugelassener Revisionsexperte

# Impressum

---

## **Herausgeber**

Konzept, Redaktion, Realisation

Pius Bernet, Nicole Winkler, Priska Imgrüth

Roland Kälin, solve.it

Gestaltung, Layout

Roland Kälin, solve.it

Texte

Pius Bernet, Nicole Winkler, Priska Imgrüth

Fotos

Margherita Delussu, Tom Stocker Fotografie

Shutterstock: Laong, Chayanuphol

# Adressen

---

**PFLEGEZENTRUM  
RIEDBACH**

Alters- und Gesundheitszentrum Adligenswil AG  
Im Zentrum 20  
6043 Adligenswil

Tel +41 41 375 76 00

E-Mail [info@riedbach.ch](mailto:info@riedbach.ch)

---

**WOHNEN UND LEBEN  
AM RIEDBACH**

Alters- und Gesundheitszentrum Adligenswil AG  
Im Zentrum 20  
6043 Adligenswil

Tel +41 41 375 76 00

[www.riedbach.ch/wohnungen](http://www.riedbach.ch/wohnungen)

---

**RESTAURANT  
RIEDBACH**

Alters- und Gesundheitszentrum Adligenswil AG  
Im Zentrum 20  
6043 Adligenswil

Tel +41 41 375 76 00

E-Mail [info@riedbach.ch](mailto:info@riedbach.ch)

---

Partner:



**Ärztezentrum  
Adligenswil**

Ärztezentrum Adligenswil  
Im Zentrum 20  
6043 Adligenswil

Tel +41 41 370 33 55

E-Mail [azad@hin.ch](mailto:azad@hin.ch)

