



# Geschäftsbericht 2025

## Wohnzentrum Luegenacher AG



# Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht des Verwaltungsrates	2
Jahresbericht der Zentrumsleitung	3
Verwaltungsrat	4
Organigramm	4
Wohnen im Luegenacher	5
Jahresrechnung	6

# Bericht des Verwaltungsrates



## Rückblick

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Wohnzentrum Luegenacher AG insgesamt erfreulich. Die Wohnzentrum Luegenacher AG kann auf eine sehr gute Auslastung ihrer 72 Mietwohnungen am Sennhofweg 14 sowie am Bachweg zurückblicken. Die Nachfrage nach Wohnraum im Luegenacher blieb hoch, was die Attraktivität unseres Angebots eindrücklich bestätigt.

Die Auslastung der 72 Mietwohnungen im Hochhaus am Sennhofweg 14 sowie in den drei Häusern am Bachweg blieb auf einem hohen Niveau. Insgesamt kam es zu zwölf Mieterwechseln, wovon fünf Übertritte in das Pflegezentrum Luegenacher AG erfolgten. Zwei Mieterinnen und Mieter wechselten innerhalb unseres Angebots vom Bachweg in den Sennhofweg 14. Diese sieben Mieterwechsel zeigen die enge Verbindung zwischen Wohnen und Pflege im Luegenacher und unterstreichen die Flexibilität unseres Wohnkonzepts.

Ein einzelner Fall von Mietausständen stellte eine neue Erfahrung dar, vermochte jedoch das insgesamt positive Bild nur geringfügig zu beeinträchtigen. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Wohnqualität und dem umfassenden Dienstleistungsangebot des Pflegezentrums bleibt ein wesentlicher Erfolgsfaktor.

## Ergebnis und Finanzierung

Das budgetierte Jahresergebnis mit einem Minus von CHF – 6'238 konnte infolge guter Auslastung und weniger Aufwände mit einem positiven Ergebnis von CHF 6'400 abgeschlossen werden. Die Hypothek bei der Raiffeisenbank beträgt CHF 3'600'000.

Nach Tötigung der Abschreibung auf unserem Gebäude am Sennhofweg 14 beläuft sich der Bilanzwert neu auf 25.24 % des Versicherungswertes (Vorjahr 27.75 %).

Der Verwaltungsrat dankt allen Beteiligten für das Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Für den Verwaltungsrat:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Wyss', written over a light blue horizontal line.

Daniel Wyss  
Präsident

# Bericht der Zentrumsleitung



## Ein Jahr mit Herausforderungen und wertvollen Begegnungen

Das Jahr 2025 stellte die Geschäftsleitung und die Mitarbeitenden des Luegenachers vor besondere organisatorische Herausforderungen. Die umfassende Fassadensanierung der von der UBS Fund Management (Switzerland) AG gemieteten Gebäuden am Bachweg 1, 3 und 5 erforderte viel Koordination, Kommunikation und Geduld. Dies sowohl seitens der Mieterschaft als auch der beteiligten Stellen. Nicht alle Abläufe verliefen reibungslos, was zeitweise für intensive Gespräche und unterschiedliche Stimmungen sorgte.

Zum Ausgleich der Einschränkungen wurde den betroffenen Mieterinnen und Mietern eine Entschädigung in der Höhe von 15 % auf die Nettomiete ausbezahlt. Auch für die Pflegezentrum Luegenacher AG, welche für Verwaltung und Betreuung des Wohnzentrums verantwortlich ist, bedeutete die Sanierung einen erheblichen Zusatzaufwand.

Umso wertvoller waren die zahlreichen positiven Begegnungen im Jahresverlauf. Gemeinsame Anlässe mit den Bewohnenden des Pflegezentrums förderten den Austausch und das Miteinander. Der Luegenacher Märkt war erneut sehr gut besucht und bleibt ein wichtiger Treffpunkt für Begegnung und Gemeinschaft.

Im Hochhaus am Sennhofweg 14 wurde zudem im Berichtsjahr der Lift saniert. Zusätzlich wurden diverse Unterhalts- und Kleinarbeiten in allen Liegenschaften durchgeführt, um die Wohnqualität weiterhin sicherzustellen.

## Dank

Die Geschäftsleitung bedankt sich bei allen Mieterinnen und Mietern für das gute Miteinander im Luegenacher. Unseren Mitarbeitenden danken wir für ihr tägliches Engagement für die Wohnzentrum Luegenacher AG und bei unseren verschiedenen Geschäftspartnern bedanken wir uns für die gute Zusammenarbeit und die Unterstützung.

# Verwaltungsrat



**Daniel Wyss**  
VR Präsident



**Mathias Woodtli**  
VR Vizepräsident

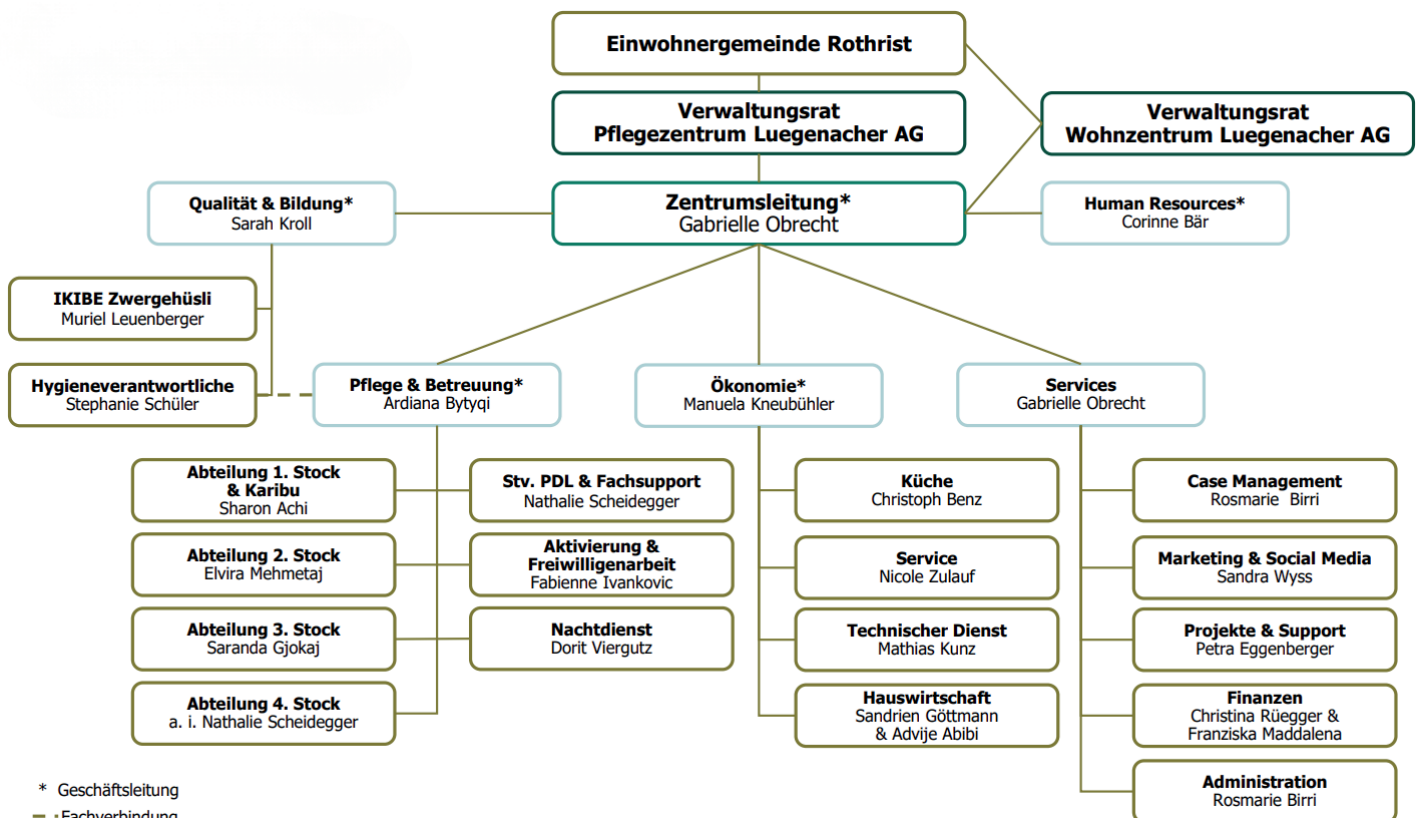


**Judith Maurer**  
VR Mitglied



**Dr. Ralph Ehrismann**  
VR Mitglied

# Organigramm



# Wohnen im Luegenacher



Blick in eine 4½ Zi.-Wohnung  
Bachweg 5



Blick in eine 1 Zi.-Wohnung  
Sennhofweg 14



Blick in eine 4½ Zi.-Wohnung  
Bachweg 5



Blick in eine 1 Zi.-Wohnung  
Sennhofweg 14

# Jahresrechnung

## Bilanz vor Gewinnverwendung per 31.12.2025

	<b>31.12.2025</b> in CHF	<b>31.12.2024</b> in CHF	<b>Anhang</b>
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel und kurzfristige Finanzanlagen	1'248'679	887'666	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	123'450	148'673	1
Übrige kurzfristige Forderungen	281	1'538	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	149'781	290	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'522'191</b>	<b>1'038'167</b>	
Immobilie Sachanlagen	3'432'475	3'774'325	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3'432'475</b>	<b>3'774'325</b>	
<b>Total Aktiven</b>	<b>4'954'666</b>	<b>4'812'492</b>	
<b>Passiven</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138'454	122'248	2
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	272'396	272'397	
Kurzfristige Rückstellungen	28'500	0	
Passive Rechnungsabgrenzungen	84'300	5'726	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>523'650</b>	<b>400'371</b>	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3'600'000	3'600'000	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	127'107	114'612	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'727'107</b>	<b>3'714'612</b>	
Aktienkapital	570'000	570'000	
Gesetzliche Gewinnreserve	7'330	7'330	
Gewinnvortrag Vorjahr	120'179	130'233	
Jahresergebnis	6'400	-10'054	
<b>Eigenkapital</b>	<b>703'909</b>	<b>697'509</b>	
<b>Total Passiven</b>	<b>4'954'666</b>	<b>4'812'492</b>	

## Erfolgsrechnung vom 01.01.2025 - 31.12.2025

	<b>31.12.2025</b> in CHF	<b>31.12.2024</b> in CHF	<b>Anhang</b>
Mieteinnahmen Sennhofweg 14	586'520	569'149	
Mieteinnahmen Parkplätze und Unterstand	7'125	7'125	
Mieteinnahmen Coiffeur/Fusspflege/Physio/Antenne	43'941	43'544	
Waschkarte Sennhofweg 14	480	620	
Mieteinnahmen Bachweg 1,3,5	980'532	946'170	
Mieteinnahmen Tiefgarage Bachweg	68'220	66'704	
Einnahmen Notrufknopf Bachweg	3'569	0	
übrige Nebenerlöse	9'424	0	
Debitorverlust	-7'032	0	
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1'692'779</b>	<b>1'633'312</b>	
Honorar Verwaltungsrat	-20'167	-20'925	
<b>Personalaufwand</b>	<b>-20'167</b>	<b>-20'925</b>	
Unterhalt und Reparaturen Immobilien	-39'961	-5'850	
Unterhalt und Reparaturen Sennhofweg	-28'165	-49'910	
Unterhalt und Reparaturen Bachweg	-37'967	-46'650	
Energie und Wasser Sennhofweg	-53'635	-55'816	
Energie und Wasser Bachweg	-95'313	-101'926	
Mietzins Bachweg 1,3,5	-861'241	-884'988	
Dienstleistungen Pflegezentrum Luegenacher	-140'000	-140'000	
Büro und Verwaltung	-5'213	-4'969	
übriger Sachaufwand	-13'640	-4'532	
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-1'275'135</b>	<b>-1'294'641</b>	
Abschreibungen auf immobilien Sachanlagen	-341'850	-269'729	
<b>Abschreibungen</b>	<b>-341'850</b>	<b>-269'729</b>	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>55'627</b>	<b>48'017</b>	
Finanzertrag	637	4'275	
Hypothekarzinsen und Bankspesen	-40'106	-61'086	
Darlehensinsen 50+	0	0	
Zinsen Sicherheitsleistung Bachweg	-1'260	-1'260	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-40'729</b>	<b>-58'071</b>	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>14'898</b>	<b>-10'054</b>	
a.o. Ertrag	20'002	0	9
a.o. Aufwand	-28'500	0	10
<b>Jahresergebnis</b>	<b>6'400</b>	<b>-10'054</b>	

# Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Generalversammlung wird folgende Verwendung des Bilanzgewinnes beantragt:

	<b>31.12.2025</b> in CHF	<b>31.12.2024</b> in CHF
	<i>Antrag an die General- versammlung</i>	<i>Beschluss der General- versammlung</i>
Vortrag aus Vorjahr	120'179	130'233
Jahresergebnis	6'400	-10'054
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>126'579</b>	<b>120'179</b>
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-1'320	0
<b>Bilanzgewinn nach Ergebnisverwendung</b>	<b>125'259</b>	<b>120'179</b>

(1) Gemäss Statuten Art. 34 sind vom Jahresgewinn min. 5% den gesetzlichen Reserven, bis zu einer Höhe von 20% des einbezahlten Aktienkapitals, zuzuweisen.

(2) Der verbleibende Jahresgewinn steht zur Verfügung der Generalversammlung, wobei die Ausschüttung von Dividenden an die Aktionäre sowie die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen ist.

## Anhang zur Jahresrechnung

### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze, soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben (OR 959c Abs. 1 Ziffer 1):

Die Jahresrechnung 2025 wurde nach den anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften des schweizerischen Obligationenrechts (OR) erstellt. Der Kontenrahmen entspricht in der Darstellung den Empfehlungen von ARTISET.

#### Abschreibungen

Immobilie Sachanlagen: 3%

Installationen Gebäude: 5% - 10%

Die Abschreibungen werden vom Anschaffungswert vorgenommen.

Je nach Geschäftsgang können zusätzliche Abschreibungen vorgenommen werden.

#### Änderungen von angewandten Grundsätzen

Die Vorauszahlungs-Leistungen der Mieter werden im Geschäftsjahr 2025 erstmals innerhalb der Position "übrige langfristige Verbindlichkeiten" ausgewiesen. Unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit kann davon ausgegangen werden, dass dieser Betrag langfristig zur Verfügung steht. Das Vorjahr wurde an die neue Darstellung angepasst.

**Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung  
(OR 959c Abs. 1 Ziffer 2):**

<b>1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	in CHF	in CHF
gegenüber Dritten	112'958	148'672
gegenüber Pflegezentrum Luegenacher, (Nahestehende) Miete	10'492	0
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>123'450</b>	<b>148'672</b>

<b>2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	in CHF	in CHF
Gegenüber Dritten	47'084	23'507
Einwohnergemeinde Rothrist (Aktionär), Fernwärmebezug	55'786	56'402
Pflegezentrum Luegenacher (Nahestehende) diverse Dienstleistungen	35'000	35'000
Pflegezentrum Luegenacher, VR-Sitzungsgelder	0	7'339
REDI AG Treuhand, Revisionsstelle	584	0
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>138'454</b>	<b>122'248</b>

**Weitere vom Gesetz verlangte Angaben (OR 959c, Abs. 2):**

**3. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt**

Die Wohnzentrum Luegnacher AG beschäftigt keine Angestellten. Die Dienstleistungen werden in der Regel durch Personal der Pflegezentrum Luegenacher AG, Sennhofweg 12, 4852 Rothrist, ausgeführt.

<b>4. Besitzverhältnisse / Aktionär</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	in %	in %
<b>Einwohnergemeinde Rothrist, 4852 Rothrist</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<b>5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	in CHF	in CHF
	<b>0</b>	<b>0</b>

**6. Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen**

Bei vorzeitiger Vertragsauflösung wird eine einmalige Entschädigung von CHF 420'000 fällig.

**7. Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten**

Zur Sicherstellung allfälliger Forderungen der Besitzerin für die unter Punkt 6 zugemieteten Immobilien wurde eine Bankgarantie über CHF 420'000 erstellt. Diese Garantie ist bis zum 30.06.2030 sichergestellt.

**8. Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt**

	<b>31.12.2025</b> in CHF	<b>31.12.2024</b> in CHF
Buchwert der belasteten Liegenschaft	3'432'475	3'774'325
Versicherungswert Hochhaus (Aarg. Gebäudeversicherung)	13'600'000	13'600'000
Versicherungswert Autounterstände * (Aarg. Gebäudeversicherung)	90'000	90'000
Schuldbrief Inhaber im 1. Rang; Vorgang CHF 0 / Nebenrang CHF 0 lastend auf Grundbuch Rothrist Nr. 3714, Plan 97, Parzelle 3896	5'100'000	5'100'000
davon beansprucht	3'600'000	3'600'000

\* der Versicherungswert wurde mit den beiden Autounterständen ergänzt (inkl. Vorjahr)

	<b>31.12.2025</b> in CHF	<b>31.12.2024</b> in CHF
<b>9. ausserordentlicher Ertrag</b>		
Beteiligung Vermieterin an Instandhaltungskosten	20'000	0
Differenzausbuchungen	2	0
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>20'002</b>	<b>0</b>

	<b>31.12.2025</b> in CHF	<b>31.12.2024</b> in CHF
<b>10. ausserordentlicher Aufwand</b>		
Bildung Rückstellung Korrektur Fernwärme	8'500	0
Bildung Rückstellung strategische Entwicklung Luegenacher	20'000	0
<b>Total ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>28'500</b>	<b>0</b>

**11. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten.

**12. Es bestehen keine weiteren nach Art. 959c OR und Art. 961 OR ausweispflichtigen Tatbestände.**

## **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision**

an die Generalversammlung der

### **Wohnzentrum Luegenacher AG, Rothrist**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnzentrum Luegenacher 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. Demnach 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Frauenfeld, 16. April 2026

Redi AG Treuhand



Patricia Ruprecht  
Zugelassene Revisionsexpertin  
Leitender Revisorin



Rosa Maria Wandinger  
Zugelassene Revisorin

Beilagen:  
Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)  
Antrag Verwendung Bilanzgewinn

## Kontakt

Wohnzentrum Luegenacher AG  
Marketing  
Sandra Wyss  
info@luegenacher.ch  
062 785 03 03

## Impressum

Herausgeber und Redaktion:

Wohnzentrum Luegenacher AG, Sennhofweg 12, CH-4852 Rothrist  
+41 62 785 03 03, [www.luegenacher.ch](http://www.luegenacher.ch)

Gestaltung

Sandra Wyss

Fotos

Markus Schneeberger Fotografie GmbH: Markus Schneeberger

Druck

Schumacher Druckerei AG, Muri

Auflage

70 Stück





# LUEGENACHER

Der Ort zum Wohlfühlen

