

Geschäftsbericht

2025



heime  
kriens



# Inhalt

Editorial	3
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	4
Das Jahr im Überblick	6
Lagebericht	8
Bilanz	15
Erfolgsrechnung	16
Geldflussrechnung	21
Anhang	22
Gewinnverwendungsvorschlag	25
Revisionsbericht	27

Herausgeberin/Redaktion: Heime Kriens AG  
 Konzept/Gestaltung/Korrektur: Brunner Medien AG, Kriens  
 Fotografien: Heime Kriens AG; Staring Fotografie, Kriens,  
 Seite 7/Bild 6: ©Christof Schürpf

Der Geschäftsbericht steht als PDF-Download zur Verfügung  
 unter [www.heime-kriens.ch](http://www.heime-kriens.ch)

Bild Titelseite: Nadja Urwyler (links) und Marie-Louise Fischer



**Peter Arnold**  
Präsident  
des Verwaltungsrats

Sie kennen bestimmt das alte deutsche Sprichwort, das besagt, dass man sich immer zwei Mal sieht im Leben. Es erinnert uns daran, unseren Mitmenschen mit Anstand zu begegnen, weil man sich früher oder später wieder über den Weg läuft. Für mich persönlich ist es im vergangenen Jahr so gekommen. Nach über 15 Jahren beruflicher Tätigkeit in einer Pflegeinstitution im Kanton Zug bin ich zu den Heimen Kriens zurückgekehrt. Nicht in meiner alten Funktion als Heimleiter, sondern als Präsident des Verwaltungsrats.

Dass ich vielen meiner ehemaligen Kolleginnen und Kollegen und sogar einigen Bewohnenden damit zum zweiten Mal im Leben gegenüberstehe, freut mich sehr. Ich habe auch während meiner Tätigkeit in Zug weiter in Kriens gewohnt und weiss meinen Wohnort zu schätzen. Die wertvollen Dienste, welche die Heime Kriens für die Stadtbevölkerung erbringen, habe ich stets mit Interesse verfolgt. Gute Gründe, warum ich dieses Amt gerne übernommen habe.

Seither beschäftigen mich nun die vielfältigen Verwaltungsratsgeschäfte und insbesondere das Neubauprojekt Grossfeld, das den Menschen in Kriens auch in Zukunft vielfältige und zeitgemässe Betreuungsleistungen und Wohnformen bieten wird. Dass die Krienser Bevölkerung im Herbst mit einer überwältigenden Mehrheit Ja zu einem Sonderkredit gesagt hat, der die Finanzierung des Neubaus sowie die Sanierung der bestehenden Pflegeeinrichtungen ermöglicht, hat mich enorm gefreut. Wir verstehen dieses Vertrauen als Verpflichtung, einen Mehrwert für die

ganze Stadt und ihre Bewohnenden zu schaffen. Den ehemaligen Mitgliedern des Verwaltungsrats, die den Grundstein für diesen Erfolg gelegt haben, gilt an dieser Stelle ein gebührendes Danke für die geleistete Arbeit.

In Zeiten des Umbruchs sind personelle Veränderungen unumgänglich. Sowohl im Verwaltungsrat, wo es vier neue Mitglieder mit spezifischem Fachwissen zu rekrutieren galt, als auch in der Geschäftsleitung, wo Vakanzen neu besetzt und die zusätzliche Arbeitsbelastung des Neubauprojekts aufgefangen werden musste, sind neue Kräfte mit frischem Elan am Werk. Den Mitarbeitenden, den Angehörigen und allen Freiwilligen danke ich herzlich dafür, dass sie in dieser Zeit einen ruhigen Betrieb ermöglichten und die Bewohnenden gewohnt achtsam betreuten und pflegten.

Die Herausforderungen werden in Zukunft nicht weniger. Unser Fokus liegt dabei auf der Zufriedenheit der Menschen, die in den Heimen Kriens wohnen und arbeiten. Ich freue mich, die Heime gemeinsam mit dem ganzen Verwaltungsrat auf diesem Weg zu unterstützen.

**Peter Arnold**  
Präsident des Verwaltungsrats

# Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

## Verwaltungsrat



**Peter Arnold**  
Präsident  
des Verwaltungsrats



**Priska Baumeler**  
Verwaltungsrätin



**Marco Frauenknecht**  
Vizepräsident  
des Verwaltungsrats



**Tiziana Meyer  
Wermelinger**  
Verwaltungsrätin



**Michaela Schafflützel**  
Verwaltungsrätin



**Dr. Dominik Utiger**  
Verwaltungsrat



**Thomas Zimmerli**  
Verwaltungsrat

## Geschäftsleitung



**Guido Hübscher**  
Geschäftsführer



**Christa Dengel**  
Leiterin Hotellerie  
& Facility Management

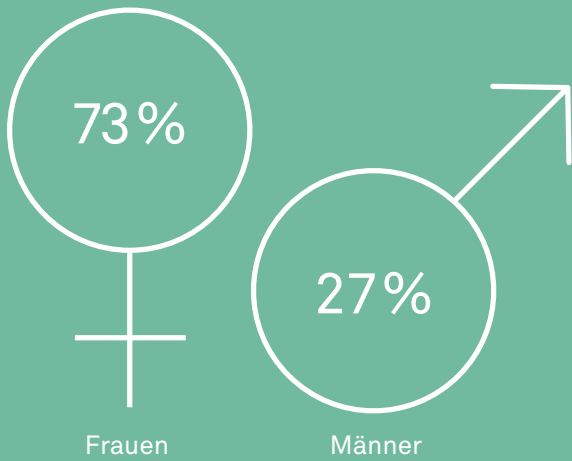


**Susanne Locher**  
Leiterin HR/Organi-  
sationsentwicklung

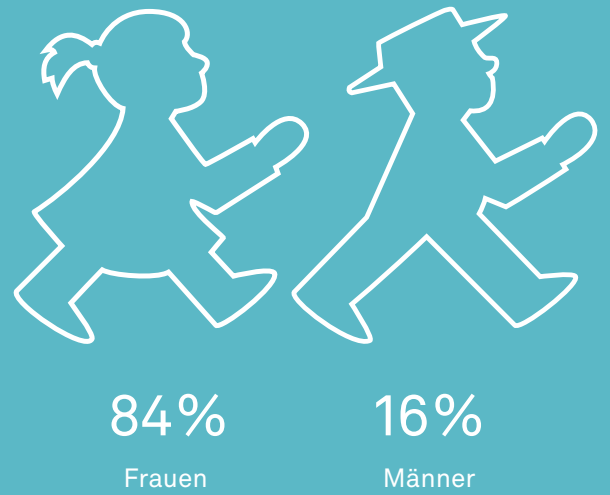


**Bart Staring**  
Leiter Pflegedienst

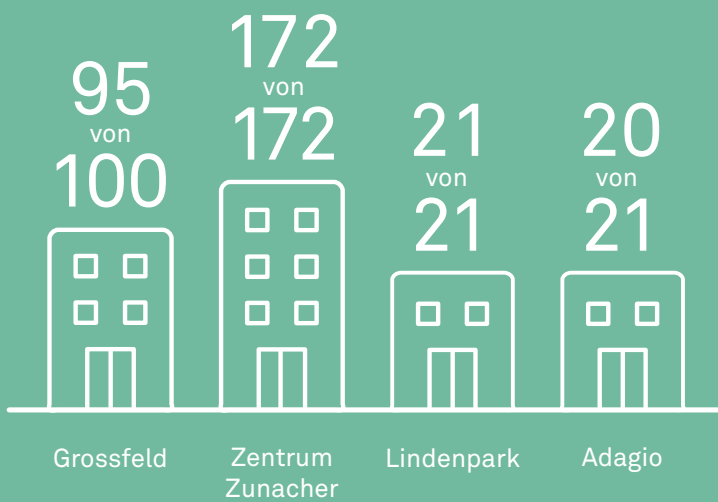
## Bewohnende



## Mitarbeitende



## Belegte Betten



## Mitarbeitende

# 475

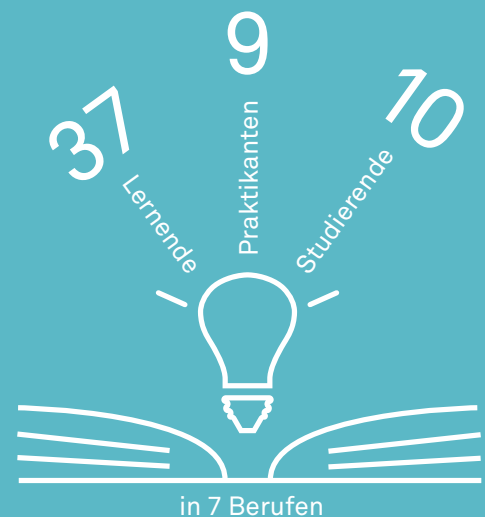
- 20 Administration
- 38 Gastronomie
- 54 Hauswirtschaft
- 363 Betreuung und Pflege

inkl. 28 Stundenlöhner

## Durchschnittsalter



## In Ausbildung



# Das Jahr im Überblick

## 1 UNTERWEGS

Mobilität schafft Lebensqualität. Dank der grosszügigen Unterstützung der Liberalen Stiftung Kriens verfügen die Heime Kriens über einen neuen, modernen Kleinbus. Die offizielle Übergabe findet im Juni im Rahmen einer kleinen Feier statt – gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Stiftung, der Heime Kriens und mit Bewohnenden.

**Peter Klarer, Stiftungsratspräsident:** «Die Lebensfreude älterer Menschen zu fördern, ist uns ein zentrales Anliegen. Mit dem neuen Bus setzen wir ein sichtbares Zeichen dafür.»

## 2 ERFOLGREICH

Dreizehn Lernende schliessen im Juli ihre Ausbildung ab – ein grossartiger Erfolg. Mit Engagement, Neugier und Ausdauer haben sie während ihrer Ausbildung ihre fachlichen Kompetenzen stetig weiterentwickelt. Darauf dürfen sie stolz sein – wir sind es ebenfalls.

**Noah van Keulen, Hotelfachmann EFZ:** «In den Heimen Kriens habe ich nicht nur fachlich viel gelernt, sondern mich auch persönlich weiterentwickelt. Kein Tag ist wie der andere – das hat mich im positiven Sinn gefordert.»

## 3 WERTSCHÄTZEND

Im September findet die jährliche Feier für Jubilarinnen und Jubilare statt. Geehrt werden Mitarbeitende, die sich seit 20, 25 oder sogar 30 Jahren für die Heime Kriens einsetzen. Wir danken herzlich für das langjährige Engagement.

**Gisela Weiss, Co-Leiterin Reinigung Zunacher:** «Zwanzig Jahre sind wie im Flug vergangen. Besonders schätze ich die Begegnungen mit unterschiedlichen Menschen und Kulturen. Diese Vielfalt macht meine Arbeit bis heute spannend und abwechslungsreich.»





#### 4 BIOGRAFIEORIENTIERT

Im Oktober feiert das Haus Kleinfeld sein Jubiläum. Vor zwanzig Jahren entwickelten die Heime Kriens für die betreuten Wohngruppen im Kleinfeld ein Pflege- und Betreuungskonzept, das bis heute wegweisend ist: Im Zentrum stehen Menschen, die Sicherheit und Orientierung durch eine individuell gestaltete Lebensführung finden.

René Baumann, freiwilliger Helfer in der betreuten Wohngruppe Kleinfeld: «Ich habe gelernt, mich den jeweiligen Bedürfnissen anzupassen und den Menschen stimmige Angebote zu machen. Ich fühle mich in den Heimen Kriens gut integriert, unterstützt und erlebe einen kollegialen Umgang auf Augenhöhe.»



#### 5 PARTNERSCHAFTLICH

Wie kann die Zusammenarbeit zwischen Angehörigen und Berufspersonen in den Heimen Kriens noch besser gelingen? Die Mitarbeitenden setzen sich im Rahmen einer internen Weiterbildung im Oktober intensiv damit auseinander – mit inspirierenden Impulsen von Dr. phil. Bettina Ugolini von der Universität Zürich.

Franziska Hufschmid, Co-Leiterin Lindenpark: «Bettina Ugolini ist es gelungen, uns alle für dieses wichtige Thema zu sensibilisieren. Mit viel Engagement hat sie anschaulich aufgezeigt, wie bereits kleine Impulse im Alltag durch die Mitarbeitenden eine grosse Wirkung für die Angehörigen entfalten können.»



#### 6 AKTIVIEREN UND ERHALTEN

Wie lässt sich das Gehör im Alter aktivieren, trainieren und langfristig erhalten? Dieser Frage widmet sich eine Forschungsgruppe der Hochschule Luzern gemeinsam mit der Abteilung Freizeitgestaltung der Heime Kriens. Entstanden sind neue Hör- und Klangübungen, die direkt im Heimalltag erprobt werden.

Aus dem Kreis der teilnehmenden Bewohnenden: «Wenn die von der Hochschule so verrückte Sachen machen, dann können wir das längst auch.»

# Lagebericht

## 1. Kontext

2025 war für die Heime Kriens ein Jahr des Übergangs. Nachdem sich 2024 viele branchen- und organisationsspezifische Herausforderungen zu einer Gesamtsituation verdichtet hatten, die einen Bruch mit dem Status quo und das Beschreiten neuer Wege erfordert hatte, präsentierte sich das Geschäftsjahr 2025 stabiler. Im operativen Geschäft resultierte dank gesteigerter Einnahmen ein Gewinn, obwohl die Kostenstruktur angespannt bleibt. Insbesondere im Bereich der Personalkosten sind auch weiterhin viel Ideenreichtum, Flexibilität und Entschlossenheit erforderlich.

Für grosse Erleichterung sorgte das überwältigende Ja der Krienser Bevölkerung zum Sonderkredit für die Heime Kriens. Nach Jahren der Planung und der wiederholten Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen steht das Projekt «Lebens- und Begegnungszentrum Grossfeld» kurz vor dem Baustart. Das sorgt sowohl bei den Bewohnenden und ihren Angehörigen als auch bei den Mitarbeitenden für Vorfreude und frischen Elan. Auch die Sanierung der in die Jahre gekommenen Infrastruktur an den Standorten Zunacher und Kleinfeld kann nun zu gegebener Zeit in erforderlichem Mass umgesetzt werden.

Organisatorisch war 2025 ebenfalls ein Jahr des Übergangs zwischen Wendepunkt und Aufbruch. Die 2024 initiierte Anpassung der kollegial geführten Kreisorganisation hin zu einer klarer strukturierten Organisation mit stärkerem Ausbau der Führungsebene und besser definierten Rollen und Zuständigkeiten hat sich bewährt und wurde im Berichtsjahr weiter

vorangetrieben. In den strategischen und operativen Führungsgremien kam es zu weiteren personellen Wechseln – eine Entwicklung, die sich 2026 fortsetzt und den laufenden Transformationsprozess widerspiegelt. Die neu zusammengesetzte Geschäftsleitung und der neue Verwaltungsrat sind fest entschlossen, die Heime Kriens auf ihrem Weg der Veränderung mit Überzeugung, Weitblick und dem nötigen Gestaltungswillen voranzutreiben.

Nachfolgend sind die wichtigsten Zahlen und Fakten zum Geschäftsjahr 2025 detaillierter ausgeführt.

## 2. Geschäftsverlauf

Die Heime Kriens können ein gutes Ergebnis für das Geschäftsjahr 2025 präsentieren. Der Gewinn beträgt 535 000 Franken (Vorjahr 863 000 Franken). Gleichzeitig wurden für Sanierungen und Erneuerungen der Infrastruktur 2,59 Millionen Franken zurückgelegt. Die Gründe für den positiven Geschäftsverlauf sind vor allem auf der Ertragsseite der Erfolgsrechnung zu finden: So stiegen die Einnahmen aus Pensions- und Pflegekosten dank einer über alle Standorte hinweg höheren Auslastung sowie einer im Durchschnitt gestiegenen Pflegebedürftigkeit der Bewohnenden um 8,5 Prozent auf knapp 40 Millionen Franken.

Den mit Abstand grössten Aufwandsposten bildeten auch 2025 die Personalkosten, die im Vergleich zum Vorjahr um 3,1 Prozent auf 29,76 Millionen Franken anstiegen. Der Fachkräftemangel ist und bleibt in der Langzeitpflege eine grosse Herausforderung. Um die Pflege und Betreuung der Bewohnenden zu gewährleisten, mussten die

Heime Kriens auf Temporärpersonal zurückgreifen. Für das laufende Geschäftsjahr wurden Massnahmen ergriffen, die den Kostenanstieg im Bereich des Temporärpersonals bremsen konnten. Der Aufwand für Energie und Wasser, der in den Vorjahren aufgrund der hohen Strompreise zwischenzeitlich die Millionengrenze überschritten hatte, lag mit 744 000 Franken wieder deutlich tiefer. Der Aufwand für die Anlagenutzungen (Abschreibungen und Mieten) konnte 2025 um 0,11 Millionen auf 2,46 Millionen Franken reduziert werden.

### 3. Bewohnende

Im Geschäftsjahr 2025 konnte bei den Bewohnenden der Heime Kriens ein Anstieg der Pflegebedürftigkeit festgestellt werden. Die durchschnittliche BESA-Stufe, die den Pflegeaufwand einer Bewohnerin oder eines Bewohners misst, stieg im Berichtszeitraum auf 6,27, was Mehreinnahmen bei den Pfl egetaxen zur Folge hatte. Das Durchschnittsalter der Bewohnenden stieg 2025 von 88 auf 89 Jahre, das Verhältnis der Geschlechter blieb mit einem Wert von rund 3:1 zu Gunsten der Frauen praktisch unverändert.

Die 314 bewilligten Betten der Heime Kriens waren im Geschäftsjahr 2025 zu 96,6 Prozent ausgelastet, was einer markanten Zunahme gegenüber dem Vorjahr (93,7 Prozent) entspricht. Während die Betten an den Standorten Zunacher 1, Zunacher 2, Lindenpark und Adagio (Schweighof) praktisch voll ausgelastet waren, nahm die Auslastung im Grossfeld von 87 auf 91 Prozent deutlich zu. Obwohl es in der baufälligen Infrastruktur zunehmend schwierig ist, den Mitarbeitenden und den Bewohnenden ein adäquates Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld zu bieten, bleibt die Pflegequalität hoch und das Grossfeld dank seiner zentralen Lage bei vielen Bewohnenden beliebt. Das ändert nichts an der Tatsache, dass der geplante Ersatzneubau dringend notwendig ist und sich die meisten Mitarbei-

tenden, Bewohnenden und Angehörigen auf den Baustart freuen.

Während des gesamten Jahres fanden in den Heimen Kriens neben der regulären Alltagsbegleitung vielfältige Angebote zur Freizeitgestaltung und Unterhaltung der Bewohnenden statt. Dazu gehörten unter anderem gemeinsames Musizieren an der Zauberharfe sowie das bewusste Wahrnehmen von Klängen und Geräuschen im Programm «HörAktiv». In diesem Zusammenhang wurde auch ein vom Schweizerischen Nationalfonds unterstütztes Forschungsprojekt der Hochschule Luzern durchgeführt.

Dank der Öffnung einzelner Angebote für die Bevölkerung konnten im Berichtsjahr mehrere freiwillige Helferinnen und Helfer für die Heime Kriens rekrutiert werden. Gemeinsam mit den Angehörigen bilden sie eine wichtige Stütze und wertvolle Ressource für die Heime Kriens in der Alltags- und Freizeitgestaltung der Bewohnenden. Für die Mitarbeitenden wurde im Herbst 2025 zudem eine spezifische Weiterbildung zur Angehörigenarbeit durchgeführt, um das gemeinsame Verständnis und die Zusammenarbeit weiter zu stärken. Künftig soll ein Angehörigenrat die Interessen und Perspektiven dieser wichtigen Anspruchsgruppe der Heime Kriens einbringen.

### 4. Mitarbeitende

Die Mitarbeitenden bilden das Herzstück der Heime Kriens. In einem anspruchsvollen Arbeitsumfeld erbringen sie täglich Höchstleistungen, beweisen Anpassungsfähigkeit und stellen durch ihren unermüdlichen Einsatz eine qualitativ hochwertige Betreuung und Pflege der Bewohnenden sicher. Die Heime Kriens anerkennen diesen wertvollen Beitrag und setzen sich kontinuierlich dafür ein, die Arbeitsbedingungen zu optimieren sowie die Belastungen zu verringern, die sich aus der anspruchsvollen Situation

auf dem Arbeitsmarkt ergeben. Darüber hinaus stehen den Mitarbeitenden externe Beratungsangebote für schwierige private Lebenssituationen zur Verfügung. Mit Massnahmen zur Gesundheitsförderung – darunter Yoga-Angebote und Vergünstigungen für die Freizeitgestaltung – wird das Wohlbefinden der Belegschaft aktiv unterstützt.

Per Ende 2025 waren insgesamt 475 Menschen für die Heime Kriens tätig. Die durchschnittliche Anzahl der Vollzeitstellen betrug 337. Obschon sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt etwas entschärft hat, bleibt der Fachkräftemangel eine tägliche Herausforderung, der die Heime Kriens aktiv entgegenwirken, indem sie eigene Fachkräfte aus- und weiterbilden: Aktuell befinden sich 37 Lernende in den Bereichen Betreuung und Pflege, Küche, Hauswirtschaft und Administration bei den Heimen Kriens in Ausbildung. Darüber hinaus absolvieren 10 Fachpersonen die Weiterbildung zum höheren Diplom Pflegefachfrau/ Pflegefachmann HF oder Langzeitpflege.

2025 wurde entschieden, den Lernenden ab Sommer 2026 insgesamt 7 Wochen Ferien zu ermöglichen, um den Schritt vom Schul- ins Berufsleben zu erleichtern. Gleichzeitig wurden auch die Löhne der Lernenden angehoben. Damit setzen die Heime Kriens das Zeichen, ein fortschrittlicher Ausbildungsbetrieb zu sein, der auf die Bedürfnisse der nächsten Generation von Fachkräften eingeht.

Weiter setzten sich die Heime Kriens zum Ziel, den Einsatz von temporären Arbeitskräften im Bereich Betreuung und Pflege künftig möglichst zu reduzieren. In einzelnen Monaten des Geschäftsjahres 2025 lag die finanzielle Belastung bei über einer Viertelmillion Franken. Hinzu kamen die Unruhe und Instabilität, die ein übermässiger Einsatz von Temporärmitarbeitenden in eine Organisation bringt. Mit Sofortmassnahmen wie einem Bereitschafts-

dienst für mehrere Wochenenden pro Jahr sowie einem internen Springerpool für kurzfristig verfügbare Einsätze konnte der Personalaufwand in diesem Bereich in den ersten Monaten des laufenden Geschäftsjahres deutlich verringert werden.

Das 2024 eingeführte Pflegedokumentationssystem CareCoach hat sich im laufenden Betrieb bewährt und die Pflegeprozesse nachhaltig verbessert. Die mobile Nutzung spart Zeit und Ressourcen, während die digitale Erfassung die Pflegeprozesse nachvollziehbarer und verbindlicher macht. Gleichzeitig stärkt die regelmässige Nutzung der Plattform die Fachkompetenz der Mitarbeitenden und bereitet sie gezielt auf die wachsenden digitalen Anforderungen in der Langzeitpflege vor. Insgesamt trägt CareCoach wesentlich zur Qualitätssteigerung, Professionalisierung und Standardisierung der Pflege bei – vorausgesetzt, die technische Ausstattung stimmt und die Mitarbeitenden werden sorgfältig geschult und begleitet.

## 5. Organisation

Die im Jahr 2024 begonnene Weiterentwicklung hin zu einer Organisationsstruktur mit klar definierter Führungsverantwortung wurde im Berichtsjahr konsequent weitergeführt. In allen Bereichen wurden Teamleitungen und Co-Teamleitungen etabliert, sodass für Mitarbeitende, Bewohnende und Angehörige klare Ansprechpersonen vorhanden sind. Rollenprofile wurden geschärft und Stellenbeschreibungen überarbeitet. Die angepasste Struktur hat spürbar mehr Stabilität und Verlässlichkeit in die Teams gebracht. Flankiert wurde dieser Prozess durch gezielte Workshops und Schulungen zu Führungsthemen, die sowohl das Gemeinschaftsgefühl als auch die fachliche Kompetenz der Leitungspersonen stärken. Die Massnahmen werden dabei individuell auf die Bedürfnisse der Beteiligten abgestimmt. Die neue Organisationsform befindet sich weiterhin in einem Entwicklungsprozess und muss sich

in der Praxis noch einspielen – die bisher gemachten Erfahrungen stimmen jedoch zuversichtlich.

In der operativen und strategischen Führung der Heime Kriens kam es 2025 zu Veränderungen. Susanne Locher hat im März die Leitung des Bereichs HR/Organisationsentwicklung übernommen, und im Oktober wurde die Geschäftsleitung mit Christa Dengel weiter verstärkt. Sie ist in der neu geschaffenen Position als Leiterin Hotellerie und Facility Management nicht nur für die Küche, die Cafeteria und für Anlässe zuständig, sondern verantwortet auch die Bereiche Reinigung, Wäscherei und Haustechnik. Nach Abschluss des Geschäftsjahres hat Heimleiter Guido Hübscher entschieden, die Heime Kriens nach 15 Jahren zu verlassen. Der Verwaltungsrat hat Stefan Wülser zum neuen Geschäftsführer gewählt. Er wird die Stelle am 1. August 2026 antreten. Schon ab dem 1. Juni 2026 wird zudem Serena Dalmateno zur Geschäftsleitung der Heime Kriens gehören. Als Leiterin Zentrale Dienste wird sie die digitale Transformation im Finanz- und ICT-Bereich steuern.

Mit der Generalversammlung am 15. Mai 2025 hat Peter Arnold das Verwaltungsratspräsidium der Heime Kriens übernommen. Die zu diesem Zeitpunkt vakanten Sitze in der strategischen Leitung konnten mit Priska Baumeler, Tiziana Meyer Wermelinger, Michaela Schafflützel und Thomas Zimmerli besetzt werden. Verwaltungsrat Dominik Utiger hat entschieden, das Gremium zur Generalversammlung des laufenden Jahres zu verlassen. Der Verwaltungsrat wird künftig aus sechs statt sieben Mitgliedern bestehen, die Stadt Kriens wird weiterhin von Stadtrat Marco Frauenknecht vertreten, der als Vizepräsident des Verwaltungsrats amtiert.

Allen erwähnten Personen gebührt an dieser Stelle herzlicher Dank für ihr engagiertes und vielseitiges Wirken im Dienst der Krienser Bevölkerung und der Heime Kriens.

## 6. Neubauprojekt Grossfeld

Am 30. November 2025 sagte die Krienser Bevölkerung mit einem überwältigenden Anteil von rund 88 Prozent Ja zu einem Sonderkredit für die Heime Kriens und machte damit den Weg frei für den Neubau des Lebens- und Begegnungszentrums Grossfeld sowie für die Sanierung der Häuser Zunacher 1 und 2 sowie Kleinfeld. Die Heime Kriens können damit ihre Infrastruktur umfassend modernisieren und die Altersversorgung der Krienser Bevölkerung langfristig sichern.

Das im Jahr 1968 eröffnete bestehende Altersheim Grossfeld weist grosse bauliche Mängel auf, was die Gewährleistung eines adäquaten Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds für die Bewohnenden und die Mitarbeitenden in den letzten Jahren zunehmend erschwerte. Um auch in Zukunft vielfältige und zeitgemässe Betreuungsleistungen und Wohnformen für die Menschen in Kriens anzubieten, muss die Infrastruktur am Standort Grossfeld deshalb erneuert werden. Geplant sind ein Wohnhaus mit 30 2½-Zimmer-Wohnungen für betreutes Wohnen und ein Pflegezentrum mit 8 Wohngruppen für jeweils 7 Personen sowie 24 Pflegestudios. Der Einbau einer Arztpraxis im Wohnhaus ist zurzeit in der Prüfung.

Das Baugesuch wurde im Sommer 2024 eingereicht und ist bei der Stadt Kriens in Bearbeitung. Die neuen Gebäude sollen gestaffelt ab 2029 bezogen werden können. Die Realisierung des Ersatzneubaus soll bis 2032 abgeschlossen sein.

Im Rahmen verschiedener Massnahmen werden die verschiedenen Anspruchsgruppen schon heute ins Neubauprojekt integriert. Sowohl für Anwohnende als

auch für die Bewohnenden und ihre Angehörigen wurden Dialogveranstaltungen durchgeführt, um über die Etappierung und den Zeitplan des Projekts zu informieren. Auf grosses Interesse stiess dabei das dreidimensionale Modell des Lebens- und Begegnungszentrums Grossfeld, das ein Lernender der Heime Kriens im Rahmen seiner Abschlussprüfung erstellt hatte und den Bewohnenden die Möglichkeit gibt, sich den künftigen Wohn- und Lebensraum noch besser vorzustellen.

### 7. Nachhaltigkeit

Die Heime Kriens verstehen Nachhaltigkeit als vielschichtiges Prinzip, das ökologische, wirtschaftliche und soziale Dimensionen gleichermaßen umfasst. Strategisches Ziel ist es, in allen Bereichen verantwortungsbewusst zu handeln – gegenüber der Umwelt, den Mitarbeitenden, den Bewohnenden und der Gesellschaft.

Auf ökologischer Ebene wurden im Berichtsjahr konkrete Massnahmen umgesetzt: Im Zunacher 2 sowie teilweise im Zunacher 1 wurden die Leuchtmittel auf LED umgerüstet, was die Energieeffizienz deutlich verbessert. Der Strombezug aus erneuerbaren Quellen wird schrittweise ausgebaut. Beim Neubauprojekt Grossfeld wird von Beginn weg nach modernen Standards geplant, mit energieeffizienten Heizsystemen, Wärmerückgewinnung und umweltfreundlichen Materialien. In der Küche engagierten sich die Heime Kriens auch 2025 aktiv gegen Lebensmittelverschwendung. Das mehrjährige Projekt «United Against Waste» wurde im Berichtszeitraum abgeschlossen, es wird aber auch weiterhin darauf geachtet, Speiseabfall möglichst zu vermeiden. Mehrere neu eingerichtete Wasserstationen an verschiedenen Standorten reduzieren den Verbrauch an PET-Flaschen. Der Erfahrungsaustausch in einer Benchmarkgruppe zur ökologischen Nachhaltigkeit ermöglichte es zudem, Massnahmen kosteneffizienter im Verbund umzusetzen.

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit zeigt sich unter anderem in der bewussten Zusammenarbeit mit lokalen Lieferantinnen und Lieferanten, etwa Bäckereien oder Metzgereien aus der Stadt Kriens. Durch kurze Lieferketten werden lokale Betriebe gestärkt und unnötige Transportwege vermieden.

Soziale Nachhaltigkeit bedeutet für die Heime Kriens, ein Umfeld zu schaffen, in dem Menschen heute und in Zukunft gerne wohnen und arbeiten. Investitionen in Personalentwicklung und attraktive Arbeitsbedingungen – darunter die für 2026 beschlossene Aufwertung der Aufenthalts- und Arbeitsräume für Mitarbeitende – tragen zur langfristigen Bindung von Fachkräften bei. Gleichzeitig werden Angehörige aktiv einbezogen, insbesondere im Rahmen regelmässiger Fachgruppen und Angehörigentreffen, um die Betreuung nachhaltig zu verbessern.

### 8. Risiken und Herausforderungen

Der Verwaltungsrat hat auch im Berichtsjahr im Rahmen des internen Kontrollsystems (IKS) verschiedene Themen eingehend analysiert und in die strategische Planung integriert. Ein besonderes Augenmerk lag dabei wie schon in den Vorjahren auf dem Neubauprojekt Grossfeld, wobei die Kostenentwicklung immer stärker in den Fokus gerückt ist. Dem Stadtrat wird regelmässig über die laufenden Kosten Bericht erstattet, eine Überschreitung des Gesamtkredits soll vermieden werden. Als nicht zu unterschätzende logistische Herausforderung wurde die komplexe Etappierung des Bauprojekts definiert, die den gestaffelten Umzug verschiedener Gruppen von Bewohnenden bei gleichzeitigem Rückbau bestehender Gebäude vorsieht.

Der Fachkräftemangel stellt weiterhin ein Risiko dar, auch wenn sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt 2025 im Vergleich zu den Vorjahren etwas verbessert hat,

unter anderem dank dem Bestreben vieler Institutionen im Schweizer Gesundheitswesen, den Einsatz temporärer Fachkräfte nur in Ausnahmesituationen in Betracht zu ziehen. Die Heime Kriens treten dieser strukturellen Herausforderung auch weiterhin mit attraktiven Arbeitsbedingungen, flexiblen Arbeitszeitmodellen und einer von partizipativen Entscheidungsprozessen geprägten Unternehmenskultur entgegen. Mittels Aus- und Weiterbildung eigener Fachkräfte soll dem Fachkräftemangel entgegengewirkt werden.

Die Digitalisierung in der Organisation wurde im Berichtsjahr weiter vorangetrieben. In den kommenden Jahren wird die Umsetzung der IT-Strategie eine grössere Bedeutung erhalten. Gleichzeitig soll der Stellenwert ethischer Prinzipien sowie zwischenmenschlicher Kontakte und sozialer Beziehungen auch in einem zunehmend von digitalisierten und automatisierten Abläufen geprägten Arbeitsablauf gewährleistet bleiben.

### 9. Finanzielle Perspektiven

Dank der überwältigenden Zustimmung der Krienser Bevölkerung zu einem Sonderkredit in Höhe von 85 Millionen Franken für das Neubauprojekt Grossfeld und die Sanierung bestehender Infrastruktur haben sich die finanziellen Perspektiven der Heime Kriens 2025 deutlich verbessert. Dank der aus einer höheren Auslastung und einer gestiegenen Pflegebedürftigkeit der Bewohnenden resultierenden Mehreinnahmen bei den Pensions- und Pflögetaxen konnten die Heime Kriens im Berichtsjahr zusätzlich 2,59 Millionen Franken für Sanierungen und Erneuerungen der Infrastruktur zurücklegen. Für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gilt es nun die bestehenden Businesspläne, die unter anderem Taxerhöhungen sowie Ausgabengrenzen für Personalkosten und übrige Aufwände vorsehen, laufend zu überwachen und einzuhalten.

### 10. Dank

Dass die Heime Kriens ihren Leistungsauftrag auch unter anspruchsvollen Bedingungen in gewohnt hoher Qualität erfüllen können, ist massgeblich dem Einsatz der Mitarbeitenden geschuldet. Ihnen allen, die täglich mit Herz und mit vollem Engagement für die Bewohnenden da sind, gebührt ein herzliches und aufrichtiges Dankeschön. Gleichermassen gilt der Dank den Bewohnenden selbst, ihren Angehörigen sowie den vielen freiwilligen Helferinnen und Helfern, deren Beitrag die Lebensqualität aller Menschen, die in den Heimen Kriens leben, wohnen und arbeiten, massgeblich bereichert.

Ein besonderer Dank für die konstruktive und wertschätzende Zusammenarbeit gilt auch der Stadt Kriens als Eignerin sowie Curaviva Luzern, der Dienststelle Soziales und Gesellschaft des Kantons Luzern, der Krienser Infostelle Gesundheit, der Spitex Kriens und den Krienser Ärztinnen und Ärzten. Ihre wertvolle Unterstützung ist für die Heime Kriens eine unverzichtbare Stütze. Und nicht zuletzt danken die Heime Kriens der ganzen Bevölkerung, die sich im November 2025 in überwältigendem Mass hinter die Sonderfinanzierung für die Heime Kriens gestellt und sich damit für eine zeitgemässe, qualitativ hochstehende Versorgung älterer Menschen in der Stadt Kriens ausgesprochen hat – heute und in Zukunft.

**Vergütungsbericht (in CHF)**

Verwaltungsrat	Pauschalentschädigung	Sitzungsgelder	Sitzungsgelder GF	Total 31.12.2025	Total 31.12.2024
Marco Borsotti, Präsident <sup>1</sup>	6 267	150	0	6 417	33 404
Peter Arnold, Präsident <sup>2</sup>	23 750	24 090	2 035	49 875	0
Marco Frauenknecht, Vizepräsident <sup>3</sup>	19 350	375	0	19 725	18 025
Priska Baumeler, Mitglied <sup>2</sup>	11 667	3 888	0	15 555	0
Karin Bernasconi, Mitglied <sup>1</sup>	6 267	150	1 050	7 467	19 675
Markus Leser, Mitglied <sup>1</sup>	3 750	0	0	3 750	14 117
Tiziana Meyer Wermelinger, Mitglied <sup>2</sup>	11 667	2 188	0	13 855	0
Daniel Michel, Mitglied <sup>1</sup>	6 267	150	5 475	11 892	39 212
Michaela Schafflützel <sup>2</sup>	11 667	0	1 948	13 615	0
Dominik Utiger, Mitglied	16 950	23 047	185	40 182	36 775
Thomas Zimmerli, Mitglied <sup>2</sup>	11 667	6 625	0	18 292	0
<b>Total</b>	<b>129 269</b>	<b>60 663</b>	<b>10 693</b>	<b>200 625</b>	<b>161 208</b>

Geschäftsleitung		Total 31.12.2025	Total 31.12.2024
4 Mitglieder (Ø 295 Stellenprozent)	489 710	489 710	504 195

<sup>1</sup> Austritt per GV 2025<sup>2</sup> Eintritt per GV 2025<sup>3</sup> Pauschalvergütung/Sitzungsgelder erfolgen an die Stadt Kriens

# Bilanz

## Aktiven

in CHF 1000	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		14 027	12 618
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.1	3 997	3 490
Übrige kurzfristige Forderungen	1.2	20 177	182
Vorräte	1.3	205	231
Aktive Rechnungsabgrenzung		615	1 435
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>39 021</b>	<b>17 956</b>
Sachanlagen	1.4	15 976	14 848
Immaterielle Werte		73	104
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>16 049</b>	<b>14 952</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>55 070</b>	<b>32 908</b>

## Passiven

in CHF 1000	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.5	1 698	1 820
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.6	52	68
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.7	2 181	3 305
Kurzfristige Rückstellungen		482	369
Passive Rechnungsabgrenzung		629	525
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>5 042</b>	<b>6 087</b>
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		207	130
Rückstellungen für Sanierungen und Erneuerungen		5 145	2 550
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>5 352</b>	<b>2 680</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>10 394</b>	<b>8 767</b>
Aktienkapital		19 000	19 000
Kapitaleinlagereserven		20 000	0
Gesetzliche Gewinnreserven		3 843	3 800
Freiwillige Gewinnreserven		478	478
Gewinnvortrag		820	0
+/- Jahresgewinn/-verlust		535	863
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>44 676</b>	<b>24 141</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>55 070</b>	<b>32 908</b>

# Erfolgsrechnung

in CHF 1000	31.12.2025	31.12.2024
Pensions- und Betreuungstaxen	20 602	19 597
Pflegetaxen Versicherer	6 590	5 878
Pflegetaxen Bewohner	2 458	2 376
Pflegetaxen Stadt Kriens	9 478	8 039
Pflegetaxen andere Gemeinden	26	29
Ertragsminderungen aus Leistungen an Bewohner	-39	-117
<b>Total Pensions- und Pflegetaxen</b>	<b>39 115</b>	<b>35 802</b>
Medizinische Nebenleistungen	250	265
Übrige Leistungen für Bewohner	98	118
Mietertrag, Parkplatzeinnahmen	153	138
Nebenbetriebe (Cafeteria/Restaurant)	578	626
Leistungen an Personal und Dritte	5	4
Übrige betriebliche Erlöse	185	77
Übrige Erlöse Schadenersatz	0	11
<b>Total Übrige betriebliche Nebenerträge</b>	<b>1 269</b>	<b>1 239</b>
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>40 384</b>	<b>37 041</b>
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-29 758</b>	<b>-28 839</b>
<b>Lebensmittel</b>	<b>-1 590</b>	<b>-1 577</b>
Medizinischer Bedarf	-312	-340
Haushalt	-443	-399
Unterhalt und Reparaturen immobile und mobile Sachanlagen	-602	-589
Miete und Nebenkosten	-729	-699
Baurechtszins	-306	-306
Energie und Wasser	-744	-823
Büro und Verwaltung	-1 182	-1 101
Übriger bewohnerbezogener Aufwand	-45	-53
Übriger Sachaufwand	-160	-154
Bildung Rückstellung für Sanierungen und Erneuerungen	-2 595	0
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-7 118</b>	<b>-4 464</b>
<b>Abschreibungen auf Anlagevermögen</b>	<b>-1 426</b>	<b>-1 568</b>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	<b>492</b>	<b>593</b>
Finanzertrag	29	141
Finanzaufwand	-5	-6
Ausserordentlicher, periodenfremder Ertrag	19	55
Übriger betriebsfremder Ertrag	0	80
<b>+/- Jahresgewinn/-verlust</b>	<b>535</b>	<b>863</b>

# 1 Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

## 1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1000	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen gegenüber Bewohnern und Dritten	2 722	2 357
Forderungen gegenüber Stadt Kriens	816	633
Forderungen gegenüber anderen Gemeinden	3	0
Forderungen gegenüber Krankenversicherern	673	706
Forderungen gegenüber Wefox-Kurzabsenzen	53	64
Delkredere	-270	-270
<b>Total</b>	<b>3 997</b>	<b>3 490</b>

## 1.2 Übrige kurzfristige Forderungen

in CHF 1000	31.12.2025	31.12.2024
Forderung gegenüber Stadt Kriens, Investitionsbeitrag	20 000	0
Verrechnungssteuer	60	65
Mietkaution Valiant Bank AG, Lindenpark	75	75
Mietkaution Migros Bank, Schweighofpark	42	42
<b>Total</b>	<b>20 177</b>	<b>182</b>

## 1.3 Vorräte

in CHF 1000	31.12.2025	31.12.2024
Vorräte Küche	109	110
Vorräte Hauswirtschaft	76	99
Vorräte Materialstelle Pflege	20	22
<b>Total</b>	<b>205</b>	<b>231</b>

## 1.4 Sachanlagen

in CHF 1000	Immo- bilien	Anlagen im Bau	Mobilien	Hardware	Fahr- zeuge	Total
Anschaffungskosten per 1.1.2025	43 410	3 541	5 130	1 059	102	53 242
Zugänge	548	1 928	35	6	7	2 524
<b>Anschaffungskosten per 31.12.2025</b>	<b>43 958</b>	<b>5 469</b>	<b>5 165</b>	<b>1 065</b>	<b>109</b>	<b>55 766</b>
Kumulierte Abschreibungen per 1.1.2025	33 170	0	4 305	831	88	38 395
Abschreibungen 2025	1 157	0	167	69	3	1 395
<b>Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2025</b>	<b>34 327</b>	<b>0</b>	<b>4 472</b>	<b>900</b>	<b>91</b>	<b>39 790</b>
<b>Nettobuchwert per 31.12.2025</b>	<b>9 631</b>	<b>5 469</b>	<b>693</b>	<b>165</b>	<b>18</b>	<b>15 976</b>
Anschaffungskosten per 1.1.2024	41 051	1 947	5 002	1 001	13	49 014
Zugänge	2 359	1 594	128	58	89	4 228
<b>Anschaffungskosten per 31.12.2024</b>	<b>43 410</b>	<b>3 541</b>	<b>5 130</b>	<b>1 059</b>	<b>102</b>	<b>53 242</b>
Kumulierte Abschreibungen per 1.1.2024	31 944	0	4 121	775	7	36 847
Abschreibungen 2024	1 226	0	184	56	81	1 547
<b>Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2024</b>	<b>33 170</b>	<b>0</b>	<b>4 305</b>	<b>831</b>	<b>88</b>	<b>38 394</b>
<b>Nettobuchwert per 31.12.2024</b>	<b>10 240</b>	<b>3 541</b>	<b>825</b>	<b>228</b>	<b>14</b>	<b>14 848</b>

## 1.5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1000	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	1 285	1 420
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Kriens	413	400
<b>Total</b>	<b>1 698</b>	<b>1 820</b>

## 1.6 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2025	31.12.2024
Depotgelder Bewohner verzinst	52	68
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>68</b>

## Fälligkeitsstruktur

in CHF 1000	31.12.2025	31.12.2024
Bis ein Jahr, Depotgelder Bewohner verzinst	52	68
Bis ein Jahr, Depotgelder Bewohner unverzinst	1 776	1 560
<b>Total</b>	<b>1 828</b>	<b>1 628</b>

## 1.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2025	31.12.2024
Kontokorrent Stadt Kriens	0	1 448
Depotgelder Bewohner unverzinst	1 776	1 560
Verbindlichkeiten gegenüber Mehrwertsteuer	11	10
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	76	59
Sozialversicherungen und Vorsorgeeinrichtungen	274	190
Quellensteuern	44	38
<b>Total</b>	<b>2 181</b>	<b>3 305</b>



## Wohltuend

«Ich komme jeden Tag ins Atelier der Freizeitgestaltung zum Trommeln. Der Klang der Trommeln erinnert mich an Ferien im Süden, an warme Abende und diese besonderen Rhythmen. Das sind schöne Erinnerungen, die sofort wieder da sind. Und es tut mir gut, heute noch ein Instrument zu spielen, ganz im Moment zu sein und einfach Freude daran zu haben.»

**Bruno Svalduz** (rechts),  
Bewohner  
im Bild mit Anke Daver,  
Mitarbeiterin Freizeitgestaltung

# Geldflussrechnung

in CHF 1000	2025	2024
+/- Jahresgewinn/-verlust	535	863
Abschreibung auf Anlagevermögen	1 426	1 568
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-507	-120
Veränderung Vorräte	26	-10
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen und Aktive Rechnungsabgrenzung	825	9 285
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-122	614
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten und Passive Rechnungsabgrenzung	-1 237	1 672
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	113	93
Veränderung langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	2 673	57
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>3 732</b>	<b>14 022</b>
Investitionen Anlagevermögen	-2 523	-4 269
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeiten</b>	<b>-2 523</b>	<b>-4 269</b>
Geldzu-/abflüsse aus kurzfristig verzinslichen und unverzinslichen Depotgeldern	200	-82
Geldzu-/abflüsse aus kurzfristigen Aktivdarlehen	0	0
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>200</b>	<b>-82</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>1 409</b>	<b>9 671</b>

## Fonds Flüssige Mittel

in CHF 1000	2025	2024
Bestand 1.1.	12 618	2 947
Bestand 31.12.	14 027	12 618
<b>Veränderung Fonds Flüssige Mittel</b>	<b>1 409</b>	<b>9 671</b>

# Anhang

## 2 Grundlagen der Rechnungslegung

### 2.1 Firma, Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Die Heime Kriens AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Kriens.

### 2.2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewendeten Grundsätze

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

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperioden beeinflussen können. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die Stadt Kriens hält 100 % der Aktien. Die Unternehmung ist von der Steuer befreit und die Dividendenausschüttung ist statutarisch geregelt.

#### 2.2.1 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel umfassen Kassabestände, Bankguthaben und kurzfristige Festgelder. Diese werden zum Nominalwert bewertet.

#### 2.2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Leistungen sind zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für Bonitätsrisiken bilanziert.

#### 2.2.3 Vorräte

Vorräte sind zu Anschaffungskosten erfasst. Für die Vorräte wurden Inventarlisten per Bilanzstichtag erstellt.

#### 2.2.4 Anlagevermögen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellkosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die Sachanlagen, mit Ausnahme von Land, werden linear nach Curaviva abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt bei immobilien Sachanlagen zwischen 20 und 33 Jahren, bei mobilen Sachanlagen zwischen 4 und 10 Jahren. Das Gebäude Grossfeld wurde rückwirkend per 1. Januar 2024 mit Vertrag vom 5. September 2024 an die Heime übertragen. Gemäss OR 960 a wird der nutzungsbedingte Wertverlust über eine Restlaufzeit von 3 Jahren abgeschrieben. Die Anlagen werden in einer Anlagebuchhaltung geführt.

### 2.2.5 Nettoerlöse aus Pensions- und Pflögetaxen

Die Umsätze für erbrachte Dienstleistungen werden zum Zeitpunkt der Dienstleistungen erfasst. Die Rechnungsstellung erfolgt dabei spätestens nach Ablauf eines jeden Monats.

## 2.3 Weitere Angaben

### 2.3.1 Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr und im Vorjahr über 250.

### 2.3.2 Baurechte

Die Stadt Kriens ist Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 6082/GB Kriens. Sie überlässt dieses Grundstück im Baurecht der Heime Kriens AG (Baurechtsnehmerin). Der Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit von 99 Jahren, endet am 31. Dezember 2116 mit der Möglichkeit, diesen zu verlängern. Der Baurechtszins bemisst sich gemäss Baurechts- und Sacheinlagevertrag nach dem Verkehrswert der Baurechtsparzelle (ohne Gebäude, der Gebäudewert wird bei der Sacheinlage berücksichtigt) zum Zeitpunkt der Übertragung, verzinst mit dem aktuellen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen.

Alle zehn Jahre wird der Zinssatz zur Berechnung des Baurechtszinses neu festgelegt. Dazu wird die durchschnittliche Entwicklung des mietrechtlichen Referenzzinssatzes über die vergangenen zehn Jahre (gewichtet nach Jahren) herangezogen, erstmals per 1. Januar 2027.

Die Stadt Kriens ist Eigentümerin des Baurechtsgrundstücks Nr. 3681/GB Kriens. Sie überlässt dieses Grundstück im Baurecht der Heime Kriens AG (Baurechtsnehmerin). Der Baurechtsvertrag hat eine Laufzeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2116 mit der Möglichkeit, diesen zu verlängern. Der Baurechtszins bemisst sich zum einen vom Marktwert des Baurechtsgrundstücks Nr. 6132 (Residualwert), welcher unter Berücksichtigung des Siegerprojekts Tre Giardini im Bewertungsgutachten vom 30.9.2021 mit CHF 10 890 000.00 angegeben wurde. Auf diesen Residualwert wird ein Rabatt von 20 % (zwanzig Prozent) gewährt.

Zum anderen beruht der jährliche Baurechtszins CHF 152 460.00 für die nächsten fünf Jahre bis 31. Dezember 2026 auf dem vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO festgelegten hypothekarischen Referenzzinssatz Stand Dezember 2023: 1,75 % (eins Komma sieben fünf Prozent). Auf diesen hypothekarischen Referenzzinssatz wird keine Marge berechnet.

Alle fünf Jahre wird der Zinssatz zur Berechnung des Baurechtszinssatzes neu festgelegt. Dazu wird die durchschnittliche Entwicklung des mietrechtlichen Referenzzinssatzes über die vergangenen fünf Jahre (gewichtet nach Jahren) herangezogen, erstmals per 1. Januar 2027.

### 2.3.3 Honorar Revisionsstelle

Das Honorar der Revisionsstelle beläuft sich für Revisionsdienstleistungen im Berichtsjahr auf TCHF 20 inklusive der Prüfung der Kostenrechnungen 2024. Im Vorjahr betrug das Honorar TCHF 20. Andere Dienstleistungen wurden nicht erbracht.

### 2.3.4 Information zur Ergebnisverwendung

Der Jahresgewinn von TCHF 535 wurde auf den Gewinnvortrag übertragen.

### 2.3.5 Nettoauflösung stiller Reserven

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine stillen Reserven aufgelöst.

### 2.3.6 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Es waren per Stichtag 31. Dezember keine Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen geschuldet.

### 2.3.7 Weitere Verbindlichkeiten

Mietzinsverpflichtungen von Räumlichkeiten inklusive Nebenkosten, jedoch ohne Parkplätze.

Genossenschaft Wohnen im Alter, Lindenpark, Laufzeit bis 30. April 2030

CHF	1 453 712.00	52 Monate	27 956.00 p/Monat	2026 Januar bis 2030 April
CHF	1 453 712.00	Total		

Schweighofpark AG, Laufzeit bis 30. November 2040

CHF	5 280 500.00	179 Monate	29 500.00 p/Monat	2026 Januar bis 2040 November
CHF	5 280 500.00	Total		

### 2.3.8 Ausserordentlicher, periodenfremder Ertrag

Im Berichtsjahr hat die Dienststelle Soziales und Gesellschaft (DISG) des Kantons Luzern einen Bonus von TCHF 19 für die Übererfüllung der Ausbildungsverpflichtung 2024 ausbezahlt.

Im Vorjahr wurden durch eine Falschaussage der WAS Ausgleichskasse für die Jahre 2020 bis 2023 gesamthaft TCHF 55 zu viel deklariert. Mit der Arbeitgeberkontrolle der Jahre 2020 bis 2023 wurden die Beträge bei den Arbeitnehmenden korrigiert und die Beträge zurückerstattet.

### 2.3.9 Übriger betriebsfremder Ertrag

Im Vorjahr hat die Liberale Stiftung mittels Legat den Ersatz eines Personentransportfahrzeugs mit gesamthaft TCHF 80 finanziert. Das Fahrzeug wurde mit dem Kaufpreis von TCHF 89 in die Anlagebuchhaltung übernommen. Die Abschreibung erfolgte im Umfang des Legats von TCHF 80, da dieser Betrag nicht durch eigene Mittel finanziert wurde.

# Gewinnverwendungsvorschlag

in CHF 1000	2025	2024
Gewinnvortrag vom Vorjahr	820	0
+/- Jahresgewinn/-verlust	535	863
= Bilanzverlust / Verfügbarer Bilanzgewinn	1355	863

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

in CHF 1000	2025	2024
./. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	27	43
+ Verwendung von den freien Gewinnreserven	0	0
./. Ausrichtung der Dividende von	0	0
<b>= Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1 328</b>	<b>820</b>

## Begrenzte Dividendenfähigkeit

Die Auszahlung von Dividenden an Aktionäre ist aufgrund der statutarischen Zweckbestimmung beschränkt. Die Ausrichtung einer Dividende erfolgt gemäss den Bestimmungen der für die Befreiung von der Steuerpflicht zuständigen Behörde. Die Dividende darf den von den Behörden festgelegten Umfang nicht übersteigen, höchstens aber 6% des liberierten Aktienkapitals betragen.



## Achtsam

«Ich bin in meinem Team genau am richtigen Ort. Wir begegnen uns auf Augenhöhe, lachen viel miteinander und unterstützen uns – gerade dann, wenn es herausfordernd wird. Diese achtsame Haltung prägt unseren Alltag, und das spüren auch die Bewohnenden jeden Tag. Was mich besonders erfüllt? Wenn ich den Bewohnenden ein Lächeln ins Gesicht zaubern kann.»

**Rina Graf** (links),  
Fachfrau Betreuung EFZ  
im Bild mit Rosa Graf, Bewohnerin

# Revisionsbericht

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  
an die Generalversammlung der  
**Heime Kriens AG, Kriens**

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Heime Kriens AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht. Der Geschäftsbericht wird von uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Berichts zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die oben genannten sonstigen Informationen – sobald sie verfügbar sind - zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

 EXPERTSuisse zertifiziertes Unternehmen

### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

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

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.



- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Kriens, 22. April 2026

#### **Truvag Revisions AG**

Christof Bättig  
zugelassener Revisionsexperte

Jasmin Ursprung  
zugelassene Revisionsexpertin  
leitende Revisorin

#### **Beilagen:**

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang)
- Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns



**Heime Kriens AG**

Horwerstrasse 33  
6010 Kriens

Telefon 041 317 11 11

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

[www.heime-kriens.ch](http://www.heime-kriens.ch)



leben und arbeiten mit Begeisterung