

## Jahresbericht 2025

### GRUSSWORT UND TÄTIGKEITSBERICHT DES VERWALTUNGSRATES



#### Gruss- und Dankesworte

Ein weiteres, sehr intensives Jahr liegt hinter uns. Der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und die Mitarbeitenden waren auch im 2025 wiederum sehr gefordert.

Vorab gilt mein Dank meinen Verwaltungsratskolleginnen und -Kollegen, insbesondere der Baukommission unter der Leitung von Gisela Stalder Furrer, die bis zum Abschluss des Neubauprojektes professionelle Arbeit geleistet hat.

Auch dieses Jahr gilt ein besonderes Dankeschön unserem Geschäftsführer Hubert Lieb und seinem Führungsteam. Sie haben im vergangenen Jahr wiederum sehr gute Arbeit geleistet und sich mit viel Herzblut für das Meierhöfli eingesetzt. Ich danke allen Mitarbeitenden, den Freiwilligen und Angehörigen, die unterstützend dafür gesorgt haben, dass das Meierhöfli ein umsorgendes Zuhause für unsere betagten Bewohnerinnen und Bewohnern ist, denen es nach Möglichkeit an nichts fehlen darf.

#### Tätigkeitsbericht des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat der Meierhöfli AG und die drei Aktionärgemeinden Sempach, Hildisrieden und Eich haben sich im Jahr 2025 nochmals sehr intensiv mit dem Vorprojekt «Neubau Meierhöfli», resp. mit der Frage, wie weiter im Projekt «Papillon», auseinandergesetzt. Im Sommer 2025 gewannen der Verwaltungsrat und die Eignergemeinden Kenntnis vom bereinigten Vorprojekt, von der Stossrichtung des überarbeiteten Businessplans sowie aggregiert von möglichen Handlungsvarianten, mit Einbezug der Seematt in Eich, aus Sicht der Meierhöfli AG. Der Verwaltungsrat und die Eignergemeinden kamen dabei zum Schluss, dass die entsprechende nächste Planungsphase des Projekts «Papillon» nicht ausgelöst und das Wettbewerbsprojekt insgesamt nicht weiterverfolgt werden soll. Dies hauptsächlich aufgrund der hohen Kosten des Projekts, der geänderten Rahmenbedingungen gegenüber den Wettbewerbsvorgaben und der aktuellen Versorgungsplanung.

Die aktuelle kantonale Versorgungsplanung 2026 bis 2035 zeigt auf, dass der Anteil an über 65-Jährigen in der Region über dem kantonalen Durchschnitt liegt. Dabei wird, gemäss der kantonalen Versorgungsplanung, der Bedarf an Pflege- und Unterstützungsleistungen in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Besonders und gerade im stationären Bereich ist mit einem deutlichen Anstieg der Nachfrage zu rechnen, während auch ambulante und intermediäre Angebote stärker beansprucht werden. Konkret muss mit einem Bedarf von 100 – 120 Langzeitpflegeplät-

zen für die drei Gemeinden Sempach, Eich und Hildisrieden gerechnet werden (bei aktuell ca. 60 Plätzen im Meierhöfli). Auch der Bedarf für spezialisierte Pflege (z.B. Demenz und Palliativ-Care) wird dabei weiter zunehmen. Diese Entwicklungen müssen zwingend in die zukünftige Planung der bedarfsgerechten, wohnortsnahen Angebote für ältere Menschen miteinbezogen werden. Dazu gehört unter anderem auch, dass Menschen mit leichterem Unterstützungsbedarf möglichst lange zuhause oder in passenden Wohnformen leben können.

In einem gemeinsamen Projekt und aufgrund der in der zweiten Jahreshälfte 2025 erarbeiteten Bedarfsanalyse für den oberen Sempachersee haben die drei Eignergemeinden zusammen mit dem Verwaltungsrat bis Ende 2025 strategische Grundlagen und konkrete Handlungsempfehlungen erarbeitet, um die zukunftssichere Versorgung älterer und pflegebedürftiger Menschen nachhaltig sicherzustellen. Auf der Grundlage einer gemeinsamen Absichtserklärung intensivieren die drei Gemeinden ihre Zusammenarbeit in der Altersversorgung mit dem Ziel, die Versorgung für die Bevölkerung in den drei Gemeinden mit Blick auf das Jahr 2035 weiterzuentwickeln und sicherzustellen.

Die Meierhöfli AG wird vorerst in seiner bestehenden Form weitergeführt. Der Verwaltungsrat hat zusammen mit dem Geschäftsführer, Hubert Lieb, mit spezifischen Sanierungsarbeiten sicherzustellen, dass die Gebäude und die Infrastruktur für die nächsten 10 Jahre weiter genutzt werden können. Der Verwaltungsrat und der Geschäftsführer haben dazu eine Zustandsanalyse initiiert. Daraus ist eine Sanierungsstrategie entstanden, die nach Dringlichkeit die notwendigen Sanierungsarbeiten zur Sicherstellung der Betriebs- und Sicherheitsmittel (Bettenlift, Brandschutzanlage etc.) aufzeigt. Die Dringlichkeit und Priorisierung der aufgezeigten Massnahmen erfolgte nach einer Risikobeurteilung, verfügbarer Ressourcen, finanzieller und personeller Mittel oder Dienstleister, sowie räumlicher Massnahmen, welche den Betrieb für die nächsten 10 Jahre sicherstellen werden. Die Massnahmen dienen dem heutigen Betrieb und sind so nachhaltig wie möglich ausgestaltet. Sie werden so ausgelegt, dass sie nach Möglichkeit einem künftigen Betrieb dienen. Die Investitionen erfolgen zurückhaltend, nach Möglichkeit etappiert und modular ausbaubar.

### **Entwicklung Betrieb**

Der operative Betrieb ist derzeit gut unterwegs. Die personelle Situation hat sich stabilisiert. Auch finanziell steht das Meierhöfli um einiges stabiler da als in den Vorjahren. Die notwendige Entwicklung zu einer Pflegeeinrichtung mit höherer Pflegestufe wird stufenweise erreicht, ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Das Thema wird das Meierhöfli auch weiterhin beschäftigen. Die bisherige Entwicklung ist jedoch bemerkenswert, sind doch einige Restriktionen in der Betreuung der Bewohnenden durch das Gebäude und die Infrastruktur im täglichen Betrieb zu bewältigen.

Der Verwaltungsratspräsident

Jürg Aebi

## BERICHT DES GESCHÄFTSFÜHRERS



Seit der Eröffnung 1981 verkörperte das Meierhöfli in den Augen einer breiten Öffentlichkeit das Bild eines Altersheims. Überwiegend Bewohnende mit tiefem Pflegebedarf genossen die einzigartige Lage am See und in der Nähe zum Städtchen und nahmen rege an Aktivitäten teil. Speziell in den vergangenen zwei Jahren folgte die Institution geänderten Rahmenbedingungen und entwickelte deutlicher den Charakter eines Pflegeheimes. Die Eintritte erfolgten mit höherem Pflegebedarf, oft nach einem Spitalaufenthalt und wenn autonomes Wohnen auch mit Hilfe der Spitex kaum mehr möglich schien.

### Betrieb und Bewohnende

Im 2025 war das Meierhöfli durchgehend voll belegt. Das Eintrittsmanagement gestaltete sich mit dem steigenden Pflegebedarf anspruchsvoller und liegt neu in der Verantwortung der Pflegedienstleiterin, Doris Bühlmann. Vermehrt übernahm das Meierhöfli pflegebedürftige Bewohnende der Gemeinden Eich, Hildisrieden und Sempach aus Spitälern oder umliegenden Pflegeinstitutionen, weil sie nicht mehr zu Hause wohnen konnten. Die durchschnittliche Pflegestufe stieg im Berichtsjahr gegenüber 2024 von 4.2 auf 4.9. Das bedeutete einen Anstieg von 1.65 auf 1.95 Mio. jährlich geleisteten Pflegeminuten. Mehr Bewohnende brauchten beim Essen Unterstützung und blieben auf ihrer Abteilung. Die Aktivierung verlagerte sich von Gruppen- zu individualisierten und aufwändigeren Angeboten. Die Konsequenzen waren auch in der Verpflegung und Hauswirtschaft spürbar. Die Änderung des Aufenthaltscharakters beeinflusste wiederum das Eintrittsverhalten: Man möchte heute so spät wie möglich ins Pflegeheim eintreten. Diese Entwicklung ist im Hinblick auf die demografische Entwicklung (mehr ältere Leute) sinnvoll und nötig.

### Betrieb und Personal

Zunächst darf festgehalten werden, dass der Betrieb 2025 die Herausforderungen ohne teures Temporärpersonal meistern konnte: Die direkte Folge eines stabileren Personalkörpers. Gerade für eine gesunde Gruppendynamik war die personelle Konstanz entscheidend. Ferner resultierten daraus konstantere Leistungen. Ein Beispiel: Die Umfrage bei Angehörigen hatte 2024 Potential bei der Kommunikation mit der Pflege ergeben. Mit den Personalwechseln war das Bezugspflegekonzept vorübergehend in den Hintergrund gerückt. Sobald die Bewohnenden mit ihren Angehörigen wieder den Pflegekräften zugeordnet waren, verbesserte sich die Betreuungs- und Kommunikationsqualität automatisch.

Nach wie vor genossen die Mitarbeitenden dank Wahrung des Besitzstandes nach der Auslagerung des Meierhöfli in eine nicht gewinnorientierte AG innerhalb der Planungsregion gute Gesamtleistungen. Die Konkurrenz schlief nicht: Die Institutionen optimierten im Hinblick auf den schwierigen Arbeitsmarkt gezielt Personalmarketing und ausgewählte Arbeitsbedingungen. Die Konkurrenz bei der Suche nach beruflichem Nachwuchs in Küche, Hauswirtschaft und insbesondere bei der Pflege verstärkte sich in den vergangenen Jahren spürbar: Für Pflegefachkräfte erscheint die Ausbildung bei Spitälern vielfältiger. Grosse Institutionen nutzen Skaleneffekte für die Lehrlingsbetreuung.

## Neubauprojekt

Mitte Mai 2025 wurde die Planung des Neubaus abgebrochen. Ein Ersatzneubau des Meierhöfli hätte zwar strukturelle Nachteile des heutigen Altersheimes beseitigt, aber bei 50% höheren Aufenthaltskosten keinen zusätzlichen Beitrag an den künftigen Bedarf geleistet. Zusätzlicher Bedarf zeichnet sich künftig im intermediären Bereich zwischen Spitex und Heim ab: Tages- und Nachtstrukturen, Wohnen mit modular beziehbaren Zusatzleistungen, Ferien- und Übergangspflege und andere Leistungen. Die aufgelaufenen Kosten von CHF 1.3 Mio. wurden mit der Jahresrechnung 2025 abgeschrieben.

Der aufgestaute Sanierungsbedarf erforderte rasches Handeln. Eine umfassende Gebäudezustandsanalyse wurde in der zweiten Jahreshälfte erarbeitet und bietet die Grundlage für die Sanierungsplanung. Eine Ertüchtigung des bestehenden Gebäudes soll für 10 Jahre einen sicheren Betrieb ermöglichen. Während dieser Zeit soll eine alternative Lösung realisiert werden, welche den künftigen Bedarf bedient.

## Projekte

Neubauprojekt und Herausforderungen des bestehenden Gebäudes haben in den vergangenen Jahren auch im Betrieb viele Ressourcen gefordert. Trotzdem wurden 2025 wichtige zukunftsgerichtete Projekte realisiert:

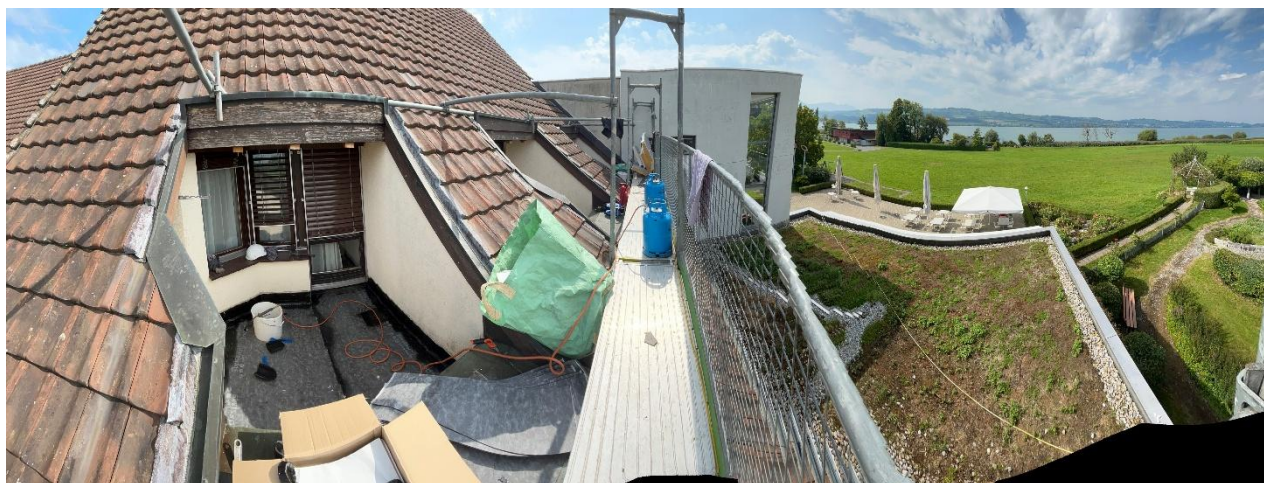
- Neue IT-Strategie: Weg von teuren Microsoft-Investitionen und Cloud-Lösungen und weg von der langjährigen Partnerschaft mit Achermann ICT. Die Migration zur auf Heime spezialisierten Firma Creanet im September 2025 war erfolgreich und lässt künftig deutlich tiefere IT-Kosten erwarten.
- Ersatz des veralteten Administrationsprogramms «Heimsoft» durch NEXUS Ende 2025.
- Haupterkennnis der Untersuchung der Pflege mittels CuraTime: Die Pflege verglichen mit 81 anderen Institutionen ist gut aufgestellt und funktioniert effizient. Die Bewohnenden erhielten im Untersuchungszeitraum November 2025 die ihnen zustehenden Leistungen.

Insgesamt schliesst das Meierhöfli das Betriebsjahr 2025 finanziell und organisatorisch erfolgreich ab. Die aus gesellschaftlicher Sicht notwendige Entwicklung zum Pflegeheim mit höherer Pflegestufe wurde trotz der bekannten Restriktionen im Gebäude durch den Betrieb sorgfältig und kompetent bewältigt. Neuerungen in der IT wurden konsequent umgesetzt.

## Dank

Mein Dank richtet sich an die Mitarbeitenden und Kader und an alle, welche im Meierhöfli mit vollem Einsatz das Wohlbefinden, die Individualität, die Selbständigkeit und die Würde unserer Bewohnenden unterstützen. Sie erfinden sich täglich neu, um allen Ansprüchen gerecht zu werden. Exakt so, wie wir das im neu erarbeiteten Leitbild festgehalten haben. Die Herausforderungen im Anspruch, Bewohnende mit maximaler Autonomie in ihrer letzten Lebensphase zu begleiten, sind unvorstellbar vielfältig. Wir sind stolz auf eine Qualität, die sich nicht immer mit den einfachen Lösungen zufriedengibt. Wir freuen uns, wenn wir weiterhin auf das Verständnis und auf die Unterstützung von Angehörigen, Freiwilligen und Aussenstehenden und die breite Unterstützung der Bevölkerung zählen dürfen.

Hubert Lieb, Geschäftsführer



*Bild: Sanierung Dachbalkone nach Wassereintrich in der Cafeteria*

## **Betriebsrechnung 2025**

### **VORBEMERKUNG**

Im Hinblick auf den Neubau haben die Eigergemeinden Sempach, Hildisrieden und Eich per Anfang 2023 die Meierhöfli AG Wohnen und Leben im Alter gegründet und einen Verwaltungsrat eingesetzt. Der Bericht zur Betriebsrechnung 2025 legt die finanziellen Ergebnisse der ersten drei Geschäftsjahre der gemeinnützigen Meierhöfli AG dar.

Die Meierhöfli AG verfügt an ihrem Standort in Sempach über 60 Einzelzimmer und ein Kontingent von 61 Betten. Die Auslastungsquote bezieht sich auf 60 Zimmer.

Der Betrieb beschäftigte am 31.12.2025 insgesamt 81 Mitarbeitende (55.95 FTE) sowie 9 Lernende, davon einer in der höheren Fachausbildung «Pflege HF».

### **FORMALES ZUR BETRIEBSRECHNUNG**

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

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

Die finanzielle Berichterstattung erfolgt nach den Branchenstandards von Curaviva. Sie wird via SOMED Statistik und Controlling DISG im Kanton Luzern jährlich eingehend geprüft (Kostendeckung Pflege etc.).

Investitionen über CHF 5'000 werden als Anlagen nach Inbetriebnahme über den realistischen Nutzungszeitraum linear abgeschrieben.

**BILANZ AM 31.12.2025 (mit Vorjahresvergleich)**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kasse	3'205	7'638
Bank-Konto	825'699	1'430'084
Konto Sozialfonds Meierhöfli	43'820	43'308
Wertschriften kurzfristig < 12Mt.	3'500'000	3'000'000
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Forderungen Dritte	543'862	595'934
Forderungen direkt oder indirekt Beteiligte	132'911	112'764
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Übrige kurzfristige Forderungen	7'190	3'214
<b>Vorräte</b>		
Lager Heizöl	4'700	4'700
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		
Transitorische Aktiven	2'875	14'000
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5'064'261</b>	<b>5'211'642</b>
Immobilie Sachanlagen	1'014'215	1'000'000
Neubau	0	1'041'143
Wertberichtigung immobilie Sachanlagen	-750'000	-500'000
Mobile Sachanlagen	124'100	60'612
EDV Anlagen	164'736	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>553'051</b>	<b>1'601'755</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>5'617'312</b>	<b>6'813'397</b>
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kreditoren	260'580	190'175
AHV, ALV, EO, Verwaltungskosten AHV	44'185	39'403
Vorschusszahlungen von Heimbewohner. (unverz.)	275'000	270'000
Transitorische Passiven	87'443	87'850
<b>Langfristiges Fremdkapital und Rückstellungen</b>		
Rückstellungen betrieblich	43'760	43'760
Sozialfonds für Bewohnende	17'287	28'165
<b>Fremdkapital</b>	<b>728'254</b>	<b>659'353</b>
Aktienkapital	3'000'000	3'000'000
Kapitaleinlagereserven	3'500'000	3'500'000
Verlustvortrag	-345'956	-127'389
Jahresverlust	-1'264'986	-218'567
<b>Eigenkapital</b>	<b>4'889'058</b>	<b>6'154'044</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>5'617'312</b>	<b>6'813'397</b>

## BETRIEBSRECHNUNG 2025

	Rechnung 2025	[%]	Rechnung 2024	[%]
Aufenthalt und Betreuung	3'639'020	53.2	3'539'996	57.2
Pflegetaxen	2'707'057	39.6	2'186'680	35.3
Andere betriebliche Erträge	488'977	7.2	461'614	7.5
<b>BETRIEBSERTRAG</b>	<b>6'835'054</b>	<b>100.0</b>	<b>6'188'291</b>	<b>100.0</b>
Personalaufwand Pflege	2'770'337	40.5	2'468'176	39.9
Personalaufwand Übrige	1'651'086	24.2	1'584'852	25.6
Personalnebenaufwand	984'922	14.4	1'077'070	17.4
<b>PERSONALAUFWAND</b>	<b>5'406'345</b>	<b>79.1</b>	<b>5'130'099</b>	<b>82.9</b>
Medizinischer Bedarf	82'969		67'278	
Lebensmittel und Getränke	327'115		331'665	
Haushalt	77'964		70'114	
Unterhalt Immobilien und Mobilien	166'789		132'270	
Energie und Wasser	175'137		146'326	
Büro und Verwaltung	184'771		181'868	
Bewohneraufwand	9'033		7'814	
Übriger Sachaufwand	49'383		47'832	
<b>SACHAUFWAND</b>	<b>1'073'160</b>	<b>15.7</b>	<b>985'168</b>	<b>15.9</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>6'479'505</b>	<b>94.8</b>	<b>6'115'267</b>	<b>98.8</b>
<b>Ergebnis vor Abschreibung und Zinsen</b>	<b>355'548</b>	<b>5.2</b>	<b>73'025</b>	<b>1.2</b>
Abschreibungen / Aufwand Anlagenutzung	-295'661	-4.3	-264'456	-4.3
Finanzaufwand (inkl. Baurechtszins)	-27'136	-0.4	-27'136	-0.4
<b>Jahresgewinn/ -verlust vor Sonderabschreibg.</b>	<b>32'752</b>	<b>0.5</b>	<b>-218'567</b>	<b>-3.5</b>
Sonderabschreibung Neubau	-1'297'738		0	
<b>Jahresgewinn/ -verlust</b>	<b>-1'264'986</b>		<b>-218'567</b>	
<b>Verwendung Bilanzverlust</b>	<b>2025</b>		<b>2024</b>	
Verlustvortrag Vorjahr	-345'956		-127'389	
Jahresverlust	-1'264'986		-218'567	
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-1'610'942</b>		<b>-345'956</b>	
<b>Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzverlustes</b>				
Verlustvortrag auf neue Rechnung	-1'610'942		-345'956	

## AUSGEWÄHLTE FAKTEN 2025

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklung der wichtigsten Kennzahlen für den Betrieb im Meierhöfli: Pflegeeinstufung, Gehaltsentwicklung in Bezug zur Pflegeeinstufung, Auslastungsquote (Belegung), Herkunft der Bewohnenden und Fluktuationsrate Mitarbeitende.

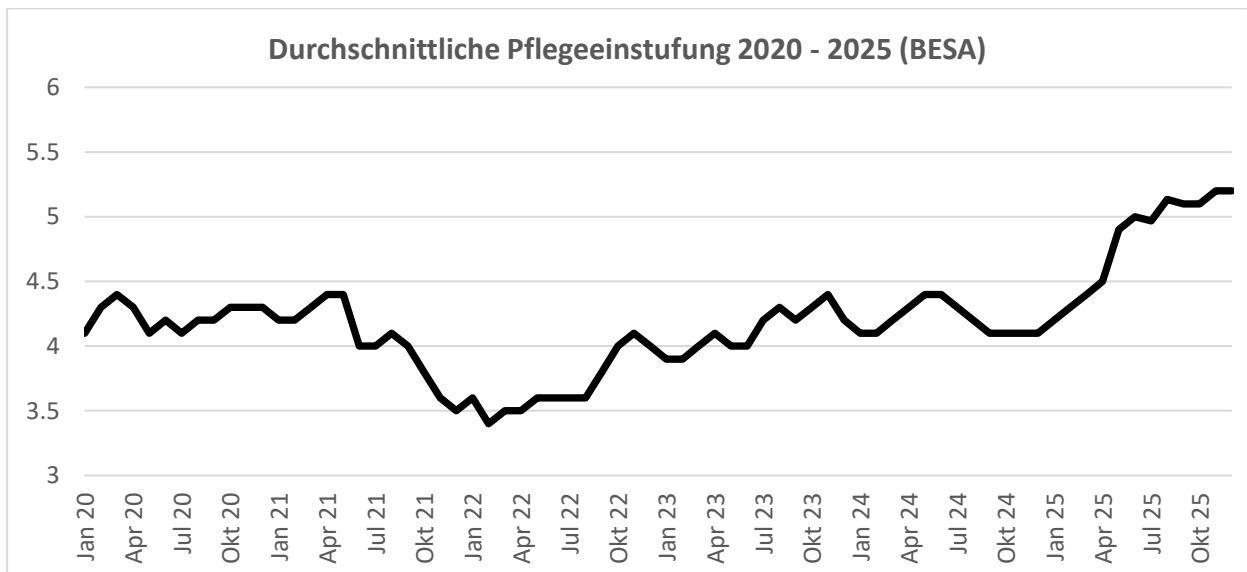
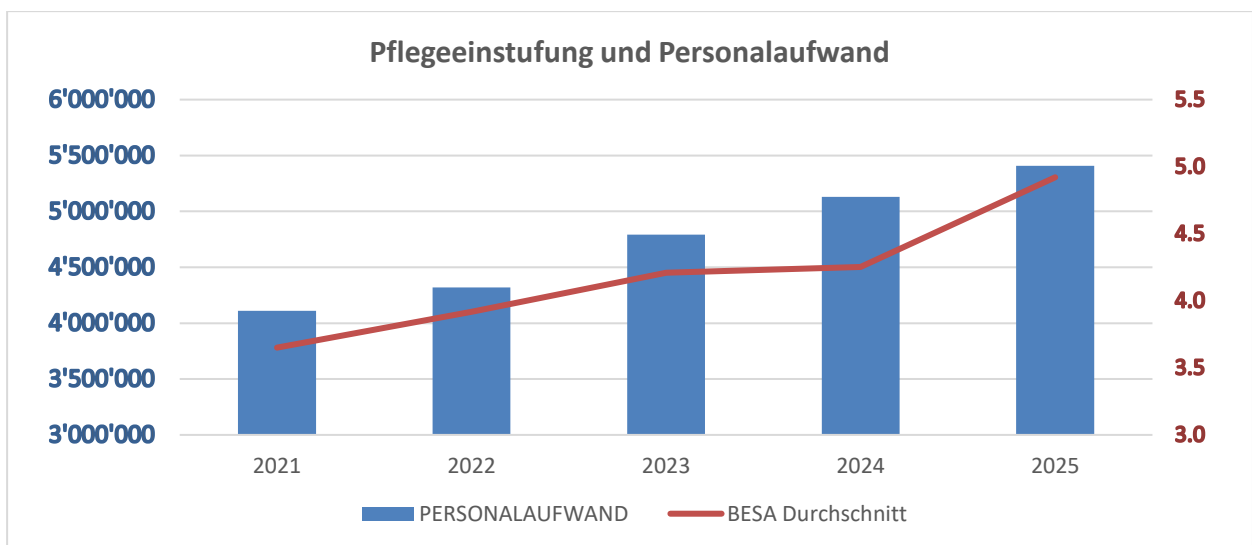
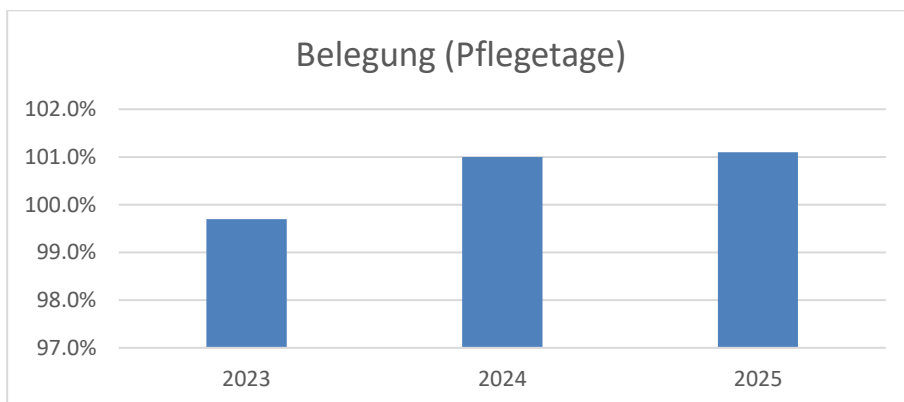
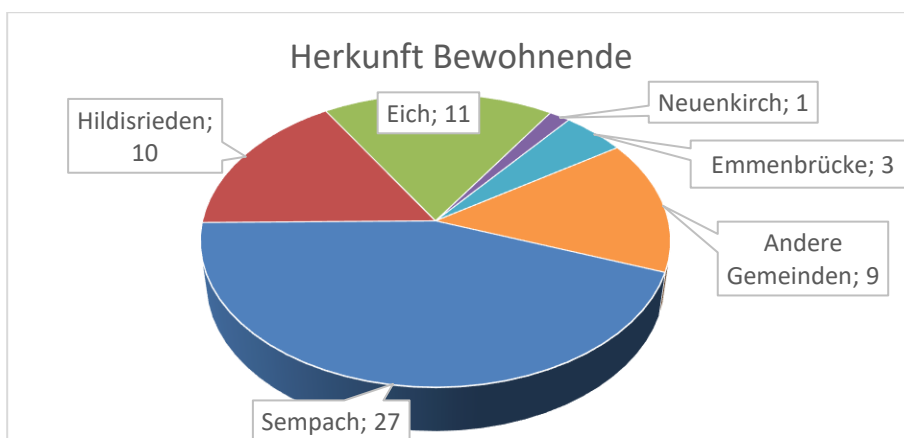


Abb: Deutlicher Anstieg der Pflegeeinstufung seit Jan. 2024

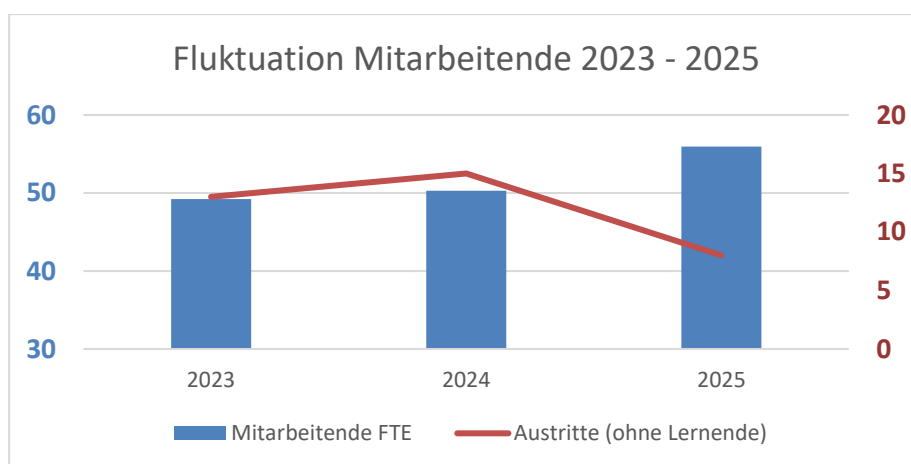




*Abb. Belegung:  
Die Überbelegungen erfolgen aus  
einer Doppelbelegung.  
Unterbelegungen erfolgen  
üblicherweise bei Renovation  
eines Zimmers*



*Abb. Herkunft:  
Die meisten Bewohnenden von  
ausserhalb Eich, Hildisrieden  
oder Sempach haben einen Be-  
zug zu diesen Gemeinden (z.B.  
Angehörige, die hier wohnen)*



*Abb. Fluktuation:  
Die Fluktuation berechnet sich  
ohne Lernende, Pensionierte und  
befristet Angestellte.*

31.05.2026/ hli