

Jahresbericht  
2025



# SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG

Hotel Eden  
im Park



Hotel Schiff am Rhein



Hotel Schützen  
Rheinfelden



Elsäßerhof



Häuser an der  
Martinsgasse

# 2025 – UNEINGESCHRÄNKTE NUTZBARKEIT SÄMTLICHER IMMOBILIEN NACH 10 JAHREN BAUARBEITEN

## Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Es freut uns, dass wir nach 10 Jahren Bauarbeiten zur Aufwertung und Modernisierung der Liegenschaften in 2025 erstmals ein Jahr hatten, in dem der Betrieb nicht durch Bautätigkeiten eingeschränkt war.

Nachdem die Aufwertungsarbeiten abgeschlossen sind, wurden die Planungsprozesse eingeleitet zur nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Liegenschaften:

- Im Garten des Hotel Schützen die Neugestaltung des Vordachs des Haupteingangs, das Gartenbuffet, der Raucherpavillon für die Patienten sowie der Pausenraum und der Velounterstand, in Absprache mit der Stadt.
- Beim Hotel Eden der Umfang der Erneuerung des Schwimmbads, insbesondere das Schwimmbecken und die Garderoben.
- Für das Hotel Schiff die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen betreffend dessen Zukunft.
- Für sämtliche Liegenschaften die Gestaltung eines umfassenden Unterhaltsplans sowie ein Massnahmenkonzept zur Linderung des Wärmestaus während den Hitzeperioden.

## Die Auseinandersetzung mit Implenia tritt in die entscheidende Phase

Ende November 2025 haben wir beim Handelsgericht Aarau unsere Klage eingereicht. Das Gericht hat Implenia eine Frist bis Ende März 2026 gewährt für die Klageantwort.

Zurzeit sind wir mit unseren Anwälten dabei, die möglichen Handlungsoptionen für das weitere Vorgehen zu bewerten. In einem Jahr hoffen wir, Klarheit über unsere materiellen Chancen zu haben.

## Die strategische Gestaltung des Eden-Areals ist aufzugleisen

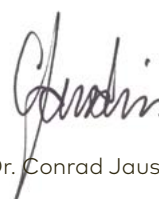
Vor dem Hintergrund des anstehenden Mitwirkungsverfahrens der BNO (Bau- und Nutzungsordnung Rheinfelden) sind die strategischen Optionen des Eden-Areals zu erörtern. In einem Jahr werden wir dabei einen Schritt weiter sein.

## Entscheid zum Hotel Schiff

Das Hotel Schiff war während der Umbauzeit wichtig, um im laufenden Betrieb die beiden anderen Standorte renovieren zu können. Nachdem das Hotel Schützen und das Hotel Eden fertig waren, stellte sich die Frage, wie es mit dem Hotel Schiff weitergeht. Wir entschieden uns, auf einen Neubau zu verzichten und prüften zusammen mit der neuen Geschäftsleitung weitere Alternativen. Dabei stellte sich heraus, dass sich das Klinik-im-Hotel-Konzept am Standort Schiff nicht umsetzen lässt. Ein reiner Hotelbetrieb entspricht nicht unserer strategischen Ausrichtung. Deshalb hat der Verwaltungsrat am 30. März 2026 entschieden, das Hotel Schiff ab November 2026 nicht weiter zu betreiben. Das bewährte Klinik-im-Hotel-Konzept wird an den beiden Standorten Hotel Schützen und Hotel Eden weiterentwickelt und das Hotel Schiff wird verkauft.



Dr. Antonia Jann



Dr. Conrad Jauslin



Hotel Schützen  
Rheinfelden

| GESCHÄFTSJAHR                                       | 2025  | 2024  |
|---|---|---|
| Anzahl Liegenschaften                               | 7   | 7   |
| Anzahl Bruttonutzfläche                             | 16'807 m <sup>2</sup>   | 16'807 m <sup>2</sup>   |
| Versicherungswerte Liegenschaften                   | TCHF 102'925  | TCHF 102'925  |
| Mietzinserträge                                     | TCHF 3'454  | TCHF 3'166  |
| Betriebsaufwand                                     | TCHF 3'508  | TCHF 3'268  |
| Reingewinn  | TCHF 42   | TCHF 32   |
| Bilanzsumme   | TCHF 76'812   | TCHF 78'313   |
| Eigenkapital  | TCHF 18'680 (24,3%)   | TCHF 18'804 (24,0%)   |
| Ausschüttung aus den<br>Kapitalreserven (Dividende) | CHF 25.– pro Aktie à nom. CHF 870.–<br>CHF 2.50 pro Aktie à nom. CHF 87.– | CHF 25.– pro Aktie à nom. CHF 870.–<br>CHF 2.50 pro Aktie à nom. CHF 87.– |

## BILANZ

|   | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVEN</b>  | <b>CHF</b>        | <b>CHF</b>        |
| Flüssige Mittel   | 299'711           | 369'148           |
| Übrige kurzfristige Forderungen                                     |                   |                   |
| – gegenüber Dritten   | 9'120'795         | 8'619'061         |
| Vorauszahlung Umbau   | 6'289'335         | 6'289'335         |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen  | 23'168            | 25'636            |
| <b>Umlaufvermögen</b>   | <b>15'733'010</b> | <b>15'303'181</b> |
| Finanzanlagen   | 389'464           | 389'464           |
| Liegenschaften  | 60'689'658        | 62'620'521        |
| <b>Anlagevermögen</b>   | <b>61'079'122</b> | <b>63'009'986</b> |
| <b>AKTIVEN</b>  | <b>76'812'132</b> | <b>78'313'167</b> |
| <b>PASSIVEN</b>   | <b>CHF</b>        | <b>CHF</b>        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                    |                   |                   |
| – gegenüber Dritten   | -                 | 24'243            |
| – gegenüber Aktionären  | 400               | 400               |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten                         |                   |                   |
| – gegenüber Banken  | 1'596'555         | 1'811'550         |
| – gegenüber nahestehender Gesellschaft (Schützen Rheinfeld AG)      | 556'246           | 436'220           |
| – gegenüber nahestehender Gesellschaft i.S. Schadenersatzforderung  | 8'893'633         | 8'470'127         |
| – gegenüber Beteiligten und Organen (Schützen Rheinfeld Holding AG) | 4'744             | 104'644           |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten aus genehmigter Kapitalerhöhung      | -                 | -                 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                                       | 338'749           | 84'897            |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                                   | <b>11'390'328</b> | <b>10'932'081</b> |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten                         |                   |                   |
| – gegenüber Banken  | 36'392'000        | 37'972'300        |
| – gegenüber Beteiligten und Organen (Schützen Rheinfeld Holding AG) | 10'000'000        | 10'155'000        |
| Langfristige Rückstellungen   | 350'000           | 450'000           |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                                   | <b>46'742'000</b> | <b>48'577'300</b> |
| <b>Fremdkapital</b>   | <b>58'132'328</b> | <b>59'509'381</b> |
| Aktienkapital   | 5'791'764         | 5'791'764         |
| Gesetzliche Kapitalreserven   |                   |                   |
| – Reserven aus Kapitaleinlagen                                      | 8'258'108         | 8'424'538         |
| Gesetzliche Gewinnreserven  |                   |                   |
| – Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven                             | 1'200'000         | 1'200'000         |
| Freiwillige Gewinnreserven  |                   |                   |
| – Bilanzgewinn  | 3'429'932         | 3'387'483         |
| – Gewinnvortrag   | 3'387'483         | 3'355'907         |
| – Jahresergebnis  | 42'448            | 31'576            |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>18'679'804</b> | <b>18'803'785</b> |
| <b>PASSIVEN</b>   | <b>76'812'132</b> | <b>78'313'167</b> |

ERFOLGSRECHNUNG

|  | 01.01.–31.12.2025 | 01.01.–31.12.2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| ERFOLGSRECHNUNG  | CHF               | CHF               |
| Mieterträge  | 3'453'583         | 3'166'262         |
| <b>Total Betriebsertrag</b>  | <b>3'453'583</b>  | <b>3'166'262</b>  |
| Personalaufwand  | -152'557          | -76'541           |
| Projektaufwand Liegenschaften                                      | -199'736          | -72'735           |
| Unterhalt und Reparaturen  | -211'756          | -142'405          |
| Sachversicherungen, Abgaben und Gebühren                           | -89'242           | -67'605           |
| Verwaltungsaufwand   | -76'570           | -89'503           |
| Sonstiger betrieblicher Aufwand                                    | -10'453           | -7'920            |
| <b>Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern</b> | <b>2'713'269</b>  | <b>2'709'553</b>  |
| Abschreibungen auf Liegenschaften                                  | -1'941'700        | -1'892'967        |
| <b>Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern</b>                 | <b>771'569</b>    | <b>816'585</b>    |
| Finanzertrag   | 7'647             | 8'480             |
| Finanzaufwand  | -820'914          | -898'996          |
| <b>Jahresergebnis vor Steuern</b>                                  | <b>-41'697</b>    | <b>-73'931</b>    |
| Ausserordentlicher Aufwand i.S. Schadenersatzforderung             | -423'506          | -403'339          |
| Ausserordentlicher Ertrag i.S. Schadenersatzforderung              | 523'506           | 536'339           |
| Direkte Steuern  | -15'854           | -27'494           |
| <b>JAHRESERGEBNIS</b>  | <b>42'448</b>     | <b>31'576</b>     |

**Allgemein**

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

**Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen beinhalten langfristig gehaltene Wertschriften. Sie werden zum Anschaffungswert oder zum niedrigeren Marktwert bilanziert.

**Liegenschaften**

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die Liegenschaften, mit Ausnahme von Land, werden degressiv oder linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

**Verzinsliche Verbindlichkeiten**

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Sie werden im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen, wenn sie innert 12 Monaten seit dem Bilanzstichtag zur Rückzahlung vorgesehen sind oder eine Amortisation beabsichtigt ist. Ansonsten erfolgt der Ausweis im langfristigen Fremdkapital.

|                                    | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>LIEGENSCHAFTEN</b>              | <b>CHF</b>        | <b>CHF</b>        |
| Buchwert Liegenschaft Schützen     | 34'980'900        | 36'016'300        |
| Buchwert Liegenschaft Eden         | 11'434'721        | 11'762'721        |
| Buchwert Liegenschaft Schiff       | 3'365'036         | 3'493'900         |
| Buchwert Liegenschaft Elsässerhof  | 5'204'100         | 5'420'900         |
| Buchwert Liegenschaft Martinsgasse | 3'717'100         | 3'871'900         |
| Buchwert Liegenschaft Juraweg      | 1'038'800         | 1'082'000         |
| Buchwert Liegenschaft Marktgasse   | 356'800           | 371'600           |
| Buchwert Liegenschaft Froneggweg   | 592'200           | 601'200           |
| <b>TOTAL LIEGENSCHAFTEN</b>        | <b>60'689'658</b> | <b>62'620'521</b> |

**Vollzeitstellen**

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen aus Verrechnungen von Personalleistungen der Schützen Rheinfeld AG sowie Entschädigungen an die Verwaltungsräte.

**GESAMTWERT DER VERPFÄNDETEN AKTIVEN**

|                       | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------|------------|------------|
| <b>LIEGENSCHAFTEN</b> | <b>CHF</b> | <b>CHF</b> |
| –Buchwert             | 59'002'658 | 60'914'721 |
| –Grundpfandtitel      | 41'650'000 | 41'650'000 |
| –Belehnung            | 37'988'555 | 39'783'850 |

**Ausserordentliches Ergebnis**

Die Schützen Rheinfelden Immobilien AG erhielt von der Mieterin Schützen Rheinfelden AG eine weitere Zinsforderung aus Schadenersatzforderung in Höhe von TCHF 423 (2024: TCHF 403 für Verzinsung). Die langfristigen Rückstellungen wurden in der Höhe von TCHF 100 aufgelöst. Dabei handelt es sich um bereits versteuerte stille Reserven.

**ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES**

|   | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|------------|------------|
| <b>ZUR VERFÜGUNG DER GENERALVERSAMMLUNG</b> | <b>CHF</b> | <b>CHF</b> |
| Gewinnvortrag                               | 3'387'483  | 3'355'907  |
| Jahresergebnis                              | 42'448     | 31'576     |
| Bilanzgewinn                                | 3'429'932  | 3'387'483  |

**ANTRAG DES VERWALTUNGSRATES  
ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Bilanzgewinn                           | 3'429'932        | 3'387'483        |
| –Dividendenzahlung                     | 0                | 0                |
| <b>GEWINNVORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b> | <b>3'429'932</b> | <b>3'387'483</b> |

**ANTRAG ÜBER DIE BARAUSSCHÜTTUNG  
AUS DEN RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Reserven aus Kapitaleinlagen Vortrag vom Vorjahr                              | 8'258'108        | 7'739'320        |
| –Korrektur Kosten aus Kapitalerhöhungen<br>gem. ESTV-Schreiben vom 09.10.2024 |                  | -12'972          |
| –Einzahlung in Reserven aus Kapitaleinlagen                                   |                  | 698'189          |
| Reserven aus Kapitaleinlagen  | 8'258'108        | 8'424'538        |
| –Barausschüttung von 87.00/2.50 CHF pro dividendenberechtigter Aktie          | -27'730          | -27'730          |
| –Barausschüttung von 870.00/25.00 CHF pro dividendenberechtigter Aktie        | -138'700         | -138'700         |
| <b>VORTRAG RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN AUF NEUE RECHNUNG</b>                 | <b>8'091'678</b> | <b>8'258'108</b> |



Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung an die Generalversammlung der  
**Schützen Rheinfelden Immobilien AG, Rheinfelden**

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Schützen Rheinfelden Immobilien AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Erfolgsrechnung 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 erlangten 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.

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 sonstigen Informationen 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.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### 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 Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

Basel, 13. März 2026

Copartner Revision AG

Simon Rey  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Martin Thommen  
Zugelassener Revisionsexperte

## GREMIEN UND VERGÜTUNGEN

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Verwaltungsrat per 31.12.2025</b> | Dr. Antonia Jann, Zürich<br>Roland Berger, Muri<br>Dr. med. Hanspeter Flury, Küsnacht<br>Dr. Conrad Jauslin, Basel<br>Markus Merz, Herisau<br>Dr. med. Doris Straus, Kreuzlingen<br>Albi Wuhrmann, Rheinfelden  |
| <b>Protokollführung</b>              | Denise Reinhard   |
| <b>Standardausschüsse</b>            | <b>Finanzausschuss</b><br>Roland Berger (Leitung), Albi Wuhrmann<br><b>Immobilienausschuss</b><br>Conrad Jauslin (Leitung), Albi Wuhrmann   |
| <b>Projektbezogene Ausschüsse</b>    | <b>Baukommission Schiff</b><br>Conrad Jauslin, Albi Wuhrmann, Thomas Wipfler (Beta AG)  |
| <b>Rechnungsführung</b>              | Schützen Rheinfelden AG   |
| <b>Revisionsstelle</b>               | Copartner Revision AG, Basel  |
| <b>Bezüge des Verwaltungsrates</b>   | Der Verwaltungsrat bezog 2025 Honorare in Höhe von CHF 114'291.20.– (inkl. Rechnung über CHF 45'136.20 für Leistungen aus 2024. Rechnungsstellung erfolgte erst in 2025).<br>Für projektbezogene Dienstleistungen wurden zusätzlich Entschädigungen von CHF 14'836.72 ausbezahlt. |
| <b>Interessenbindung</b>             | Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben ihre Mitgliedschaften in anderen Organisationen offengelegt.<br>Mitarbeitende der Schützen Rheinfelden AG, Rheinfelden, haben Leistungen im Umfang von CHF 38'265.65 erbracht.  |

Verwaltungsrat  
Schützen Rheinfelden  
Immobilien AG



**Dr. Antonia Jann**  
Präsidentin



**Roland Berger**  
Vizepräsident und Leiter Ausschuss Finanzen



**Dr. med.  
Hanspeter Flury**



**Dr. Conrad Jauslin**  
Leiter Ausschuss Immobilien



**Markus Merz**



**Dr. med.  
Doris Straus**



**Albi Wuhrmann**



**Schützen Rheinfelden Immobilien AG**  
Bahnhofstrasse 19, 4310 Rheinfelden  
[schuetzen-immobilien.ch](http://schuetzen-immobilien.ch), [schuetzen-rheinfelden.ch](http://schuetzen-rheinfelden.ch)