



# Geschäftsbericht

HOF WEISSBAD AG 2024

**GENERALVERSAMMLUNG**  
Donnerstag, 17. April 2025, 17.00 Uhr  
Turnhalle Gringel, Appenzell



# Inhalt

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung	4
Traktandenliste	5
Jahresbericht des Verwaltungsratspräsidenten	6
Organisation	24
Wichtiges in Kürze	25
Bilanz	26
Erfolgsrechnung	28
Anhang I: Angewandte Grundsätze	29
Anhang II: Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen	30
Anlagespiegel	33
Geldflussrechnung	34
Umsatz, Reingewinn und Abschreibungen (grafische Darstellung)	35
Bericht der Revisionsstelle	36
Information über unsere Mitarbeitenden	38
Verwaltungsrat	40
Geschäftsleitung und Kader	42
Glossar	44

# Einladung zur ordentlichen Generalversammlung der Hof Weissbad AG

Donnerstag, 17. April 2025, 17.00 Uhr  
Turnhalle Gringel, Appenzell

## 1. Feststellung der Stimmrechte und Wahl der Stimmzähler

## 2. Abnahme des Geschäftsberichtes 2024

Antrag des Verwaltungsrates:

Genehmigung des Geschäftsberichtes

## 3. Genehmigung der Jahresrechnung 2024 und Bericht der Revisionsstelle

3.1 Bericht der Revisionsstelle

3.2 Genehmigung der Jahresrechnung 2024

Antrag: Die Jahresrechnung, einen Unternehmenserfolg von CHF 1'586 ausweisend, sei zu genehmigen.

## 4. Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt, den verfügbaren Bilanzgewinn 2024 von CHF 930'363 der Hof Weissbad AG, bestehend aus:

Gewinnvortrag	CHF	928'777
Unternehmenserfolg 2024	CHF	1'586

**Zur Verfügung der Generalversammlung CHF 930'363**

wie folgt zu verwenden:

1. Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	CHF	79
2. Auszahlung Dividende	CHF	–

**Vortrag auf neue Rechnung CHF 930'284**

## 5. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Antrag des Verwaltungsrates:

Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024

## 6. Wahlen

6.1 Wiederwahl von Christian Lienhard als Mitglied des Verwaltungsrates für die Periode 2025–2028

6.2 Wiederwahl der Revisionsstelle Ostschweizerische Revisionsgesellschaft AG für die ordentliche Prüfung der Jahresrechnung des Geschäftsjahres 2025

## 7. Allfälliges

## 8. Abendessen, Unterhaltungsprogramm und Barbetrieb



Thomas Rechsteiner freut sich auf Ihren Besuch an der GV.

# Jahresbericht des Verwaltungsratspräsidenten für das Jahr 2024

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre

Ich freue mich, Sie über die Geschäftsergebnisse 2024, die Veränderungen in der Organisation sowie die Prioritäten für das Geschäftsjahr 2025 zu informieren.

2024 haben wir mit CHF 24.2 Mio. einen Umsatzrekord erzielt, was einer Steigerung von 3% gegenüber dem bisherigen Rekordjahr 2023 entspricht. Die Logiernächte im Hof lagen mit 40'886 leicht über Vorjahr (2023: 40'751), bei einer Auslastung von 89.2% (Vorjahr: 93.4%). Die Übernachtungen in der Lodge waren mit 8'185 rund 5% tiefer aufgrund der ungünstigen Witterung im Sommer.

Die Profitabilität lag unter den Erwartungen: Das EBITDA betrug CHF 2.5 Mio. und verzeichnete einen Rückgang von 18% im Vergleich zum Vorjahr. Dies war hauptsächlich auf die gestiegenen Sach- und Personalaufwendungen zurückzuführen, die nicht durch die zusätzlichen Umsätze gedeckt werden konnten. Neben den höheren Betriebskosten im Zusammenhang mit den im Vorjahr fertiggestellten Neubauten und der Einführung neuer IT-Systeme (Digitalisierung) waren auch die gestiegenen Energiekosten und eine Lohnerhöhung ausschlaggebend.

Dank der ausserordentlichen Auflösung stiller Reserven im Umfang von CHF 1.1 Mio. können wir ein ausgeglichenes Ergebnis ausweisen. Diese stillen Reserven sind in früheren Jahren entstanden, weil wir höhere Abschreibungen vorgenommen haben, als es betriebswirtschaftlich notwendig gewesen wäre. Unser klares Ziel bleibt es, im kommenden Jahr ein EBITDA von CHF 3,5 bis 4.0 Mio. zu erreichen, um sowohl Abschreibungen als auch Zinsaufwendungen zu decken und ein positives Ergebnis zu erwirtschaften.

Die im Geschäftsjahr 2024 getroffenen Massnahmen zur Steigerung der Profitabilität zeigen erfreuliche Erfolge, wie die Halbjahresergebnisse belegen:

	1. Halbjahr 2024 vs. 1. Halbjahr 2023	2. Halbjahr 2024 vs. 2. Halbjahr 2023	Geschäftsjahr 2024 vs. Geschäftsjahr 2023
Umsatz	2%	4%	3%
Bruttogewinn	-7%	13%	4%
Personalaufwand	10%	1%	5%
EBITDA	-42%	4%	-18%

Der Verwaltungsrat erwartet von der Geschäftsleitung, dass der eingeschlagene Weg mit bewusster Personalplanung und Kostenkontrolle weiter konsequent verfolgt wird. Dann wird uns eine Rückkehr zu wirtschaftlichem Erfolg gelingen.

## Geschäftsjahr 2024 geprägt von grossen Veränderungen

An der Generalversammlung im April 2024 verabschiedeten wir unsere langjährigen Gastgeber Damaris und Christian Lienhard in einem feierlichen Rahmen. Zur Jahresmitte übernahmen Susanne und Elias Leu die Verantwortung für den Hotelbetrieb. Sie haben vor dem Hof Weissbad das Hotel Lenzerhorn auf der Lenzerheide erfolgreich geführt. Diese Leistung wie auch ihre Persönlichkeit haben den Verwaltungsrat überzeugt.

Die beiden neuen Gastgeber sind hervorragend gestartet, pflegen einen offenen Dialog und werden von Gästen wie Mitarbeitenden sehr geschätzt. Getreu dem Motto von Elias Leu, «Reden ist Silber, Tun ist Gold», wurden bereits Neuerungen eingeführt. Diese führen zu einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit, so beispielsweise die Aufhebung der Einschränkungen für externe Gäste und die Einführung eines Parkraum-Bewirtschaftungssystems. Das Gäste-Feedback ist sehr gut – wir erzielen auf den Buchungsplattformen Höchstwerte (96 von 100 Punkten auf TrustYou).

Susanne und Elias Leu ist es gelungen, die Personalquote durch Prozessverbesserungen und -vereinfachungen zu senken. Mit neuen Angeboten wie der Konzertreihe im Sommer, den Sushi-Events oder der Wiedereröffnung der Käserei für exklusive Anlässe konnten sie Gäste begeistern. Auch das Weihnachtsgeschäft haben die Gastgeber neu gedacht – so war der Dezember sowohl hinsichtlich Umsatz wie auch Gewinn der beste Monat in der bisherigen Firmengeschichte der Hof Weissbad AG. Im Namen des gesamten Verwaltungsrates danke ich Susanne und Elias herzlich für ihr Engagement und ihre Leistungen.

Per Ende März 2024 hat uns Chefarzt Dr. Markus Pütz verlassen. In der Folge hat Dr. Anna Dürholt die Klinik interimistisch geführt und so für Kontinuität gesorgt. Ihre ganzheitliche Sicht auf die Medizin, ihre umsichtige Behandlung sowie ihre gewinnende Art schätzten die Patientinnen und Patienten sehr. Herzlichen Dank, liebe Anna, für deinen grossartigen Einsatz. Im August 2024 hat Stephan Schlampp seine Tätigkeit als Chefarzt aufgenommen. Er war zuvor Chefarzt der Rehaklinik in Dussnang und verfügt über umfassende Erfahrung im

Bereich der muskuloskelettalen Rehabilitation sowie der integrativen Medizin.

Im ersten Halbjahr haben wir die Prozesse im Hotelbereich digitalisiert. Dieses Projekt hat die Verantwortlichen insbesondere an der Réception gefordert, galt es doch ein über 30 Jahre altes, bewährtes Reservations- und CRM-System abzulösen. Dank der neuen Systemumgebung ist es uns nun möglich, den Reservationsprozess effizienter zu gestalten und mit dem dynamischen Pricing marktgerechte Packages anzubieten.

#### **BETRIEBLICHE HIGHLIGHTS**

Auf folgende Highlights sind wir besonders stolz:

- **Spitalliste bis Ende 2028 gewährt:** Die Regierungen der Kantone Appenzell Ausserrhoden, Appenzell Innerrhoden und St. Gallen haben die Spitalplanung Rehabilitation gemeinsam erarbeitet und im Dezember 2024 den Leistungsauftrag der Klinik Hof Weissbad für muskuloskelettale Rehabilitation für die Jahre 2025–2028 bestätigt. Die Bestätigung des Leistungsauftrags ist für unser REHA-Geschäft eine unabdingbare Voraussetzung.
- **16 Gault-Millau-Punkte** wurden im November 2024 erneut bestätigt. Damit erreicht unsere Küchenchefin Käthi Fässler nunmehr ununterbrochen seit 2009 die sehr hohe Auszeichnung.



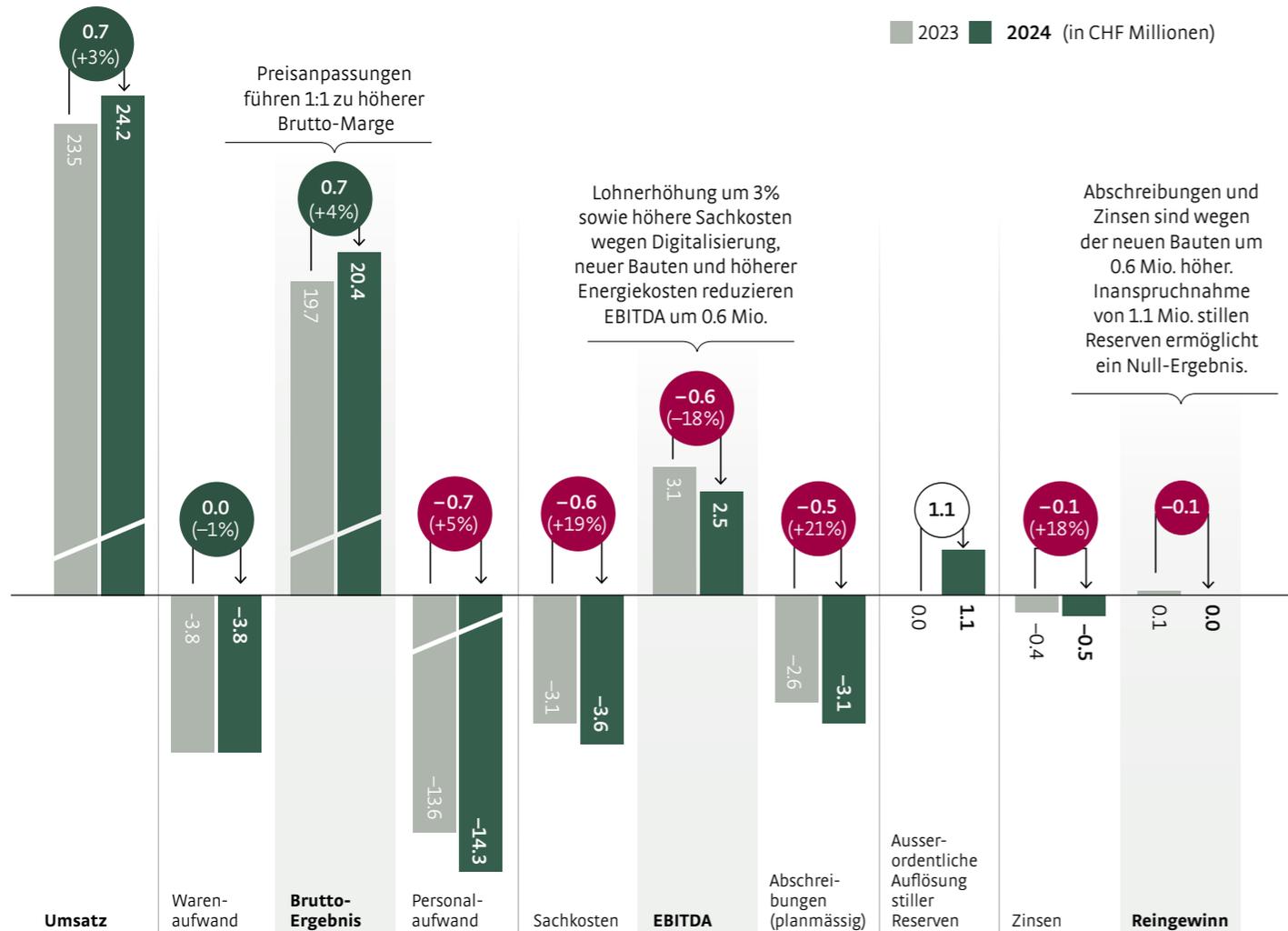
Team-Meeting mit Elias und Susanne Leu



Stephan Schlampp und Dr. Anna Dürholt entwickeln mit Andrea Eigenmann spannende neue Angebote.

- **Lernende:** Aktuell haben wir 20 Lernende bei uns im Betrieb. 10 Lernende haben 2024 die Lehrabschlussprüfung erfolgreich bestanden (Notendurchschnitt: 5,0). 6 Lernende sind nach dem Lehrabschluss in unserem Betrieb geblieben. Im Rang schlossen ab:
  - Indira Gagulic: Hotelfachangestellte EBA mit Note 5,6
  - Assunta Buffolino: Hotelfachfrau EFZ mit Note 5,6
  - Elena Koller: Köchin EFZ mit Note 5,3
- **Medaillengewinner:** Unsere Nachwuchs-Köche erzielten an der Koch-Olympiade in Stuttgart im Februar 2024 viermal Gold:
  - Manuela Dörig (Swiss Culinary Creators)
  - Lukas Müller (Swiss Culinary Creators)
  - Simone Devittori (Kochnationalmannschaft)
  - Jan Schmid (Swiss Armed Forces Culinary Team)
- **Eins-a-Gästebewertungen:** Gäste wie auch Patienten geben uns Höchstnoten. Besonders stolz dürfen wir alle sein, dass wir in der unabhängigen Befragung unserer Patientinnen und Patienten durch die MECON (measure & consult GmbH) erneut sehr hohe Werte erzielen. So würden 97% der befragten Patientinnen und Patienten die Klinik im Hof ihren Freunden und Bekannten weiterempfehlen. Die Auswertung von mehr als 2'000 Gäste-Feedbacks im Geschäftsjahr 2024 zeigt mit einer Gesamtnote von 96 von 100 Punkten ein ausgezeichnetes Resultat.

- **Badehaus/Spa:** Im ersten vollen Betriebsjahr durften wir rund 1'900 externe Wellness-Gäste bei uns begrüßen, die vom Day-Spa-Angebot profitierten. Dabei haben wir das Konzept leicht angepasst und ermöglichen nun Day Spa ganztags (ab 4 Stunden Aufenthalt) oder Day Spa halbtags (bis 4 Stunden Aufenthalt). Zudem gibt es ein Ladies or Gentlemen Time Out für das ganz besondere Erlebnis mit exklusiver Badehaus/Spa-Nutzung inklusive 3-Gang-Dinner für Gruppen ab 8 Personen.
- **Seminarpark:** Die Auslastung des 2023 fertiggestellten Seminargebäudes hat mit 50% noch Potenzial. Die Seminargäste schätzen neben der stimmigen Infrastruktur und Technik insbesondere das kulinarische Angebot im Hof.
- **Neue Angebote durch unsere Ärzte:** Unser Chefarzt, Stephan Schlampp, und unsere Leitende Ärztin, Dr. Anna Dürholt, bieten in der Arztpraxis der Hof Weissbad AG neue medizinische Leistungen wie zum Beispiel eine Fettsäuren-Analyse. Dabei wird ein Fettsäure-Profil erarbeitet, das Aufschluss über das Entzündungsniveau im Körper gibt. Neu ist auch die Eigenblutplasma-Therapie, die vielfältige Anwendungsmöglichkeiten bietet, von Haut- und Haarregeneration bis hin zur Unterstützung bei Gelenkbeschwerden. Die Angebote stehen sowohl Hotelgästen als auch Personen aus der Region zur Verfügung.



## FINANZIELLES:

Die finanzielle Performance im Geschäftsjahr 2024 lässt sich wie folgt zusammenfassen:

### Erfolgsrechnung/Auslastung

- Umsatz von TCHF 24'179 erreicht. Damit erzielen wir den höchsten Umsatz in der Firmengeschichte der Hof Weissbad AG (bisheriger Rekord im Geschäftsjahr 2023 mit TCHF 23'474).
- Dank einem 2024 höheren Belegungsfaktor können wir 0.3% mehr Logiernächte generieren (2024: 40'886; 2023: 40'751).
- Die Weissbad Lodge liegt mit 8'185 Logiernächten 440 Logiernächte oder 5.1% unter dem Wert von 2023, da in den Sommermonaten witterungsbedingt weniger Spontanurlauber die Lodge buchten. Im Geschäftsjahr 2024 haben wir das Konzept der Lodge angepasst, unter anderem beim Frühstück, wo Lodge-Gäste nun gleich wie Hof-Gäste am Frühstücksbuffet des Hofes teilhaben. Dies hat zu einer Steigerung der Gästezufriedenheit geführt und wird uns mittelfristig helfen, die Buchungen wieder auf ~10'000 Logiernächte pro Jahr zu steigern.
- EBITDA von TCHF 2'518 erreicht, was 18% tiefer ist als im Vorjahr (TCHF 3'076). Die Gründe dafür sind:
  - 1. Bauarbeiten und Renovierungen Anfang Jahr**  
Im Januar 2024 haben wir den Seminarraum im 2. Obergeschoss in zwei zusätzliche Zimmer umgewandelt, die Garderoben für unsere Mitarbeitenden erneuert und die Duschen in der Badeanlage modernisiert. Während der Bauarbeiten mussten sieben

Zimmer für Buchungen gesperrt werden, und wir gewährten einen grosszügigen Rabatt von 30%, um den Gästen für die durch den Baulärm entstandenen Unannehmlichkeiten entgegenzukommen. Diese Massnahmen führten zu Kosten in Höhe von CHF 0.2 Mio. Diese Vorsichtsmassnahme hat die avisierte Wirkung entfaltet, und die Kundenbewertungen sind in dieser lärmintensiven Zeit auf hohem Niveau geblieben.

### 2. Neue Bauten sind ressourcenintensiv

Die im letzten Jahr eröffneten Bauten (Seminarpark und Badehaus/Spa) werden von unseren Gästen sehr geschätzt. Die Auslastung dieser Einrichtungen weist jedoch noch Potenzial auf. Obwohl Architektur und Funktionalität überzeugen, führten die neuen Bauten zu erhöhtem Personal- und Sachaufwand, was sich mit CHF 0.1 Mio. im ersten Jahresergebnis niederschlug.

### 3. Lohnerhöhung

Per 1. Januar 2024 haben wir die Löhne um 3% erhöht, um auch aus pekuniärer Sicht als Arbeitgeber attraktiv zu bleiben. Diese Lohnerhöhung belastet das Jahresergebnis mit CHF 0.4 Mio.

### 4. Steigende Kosten

Der Aufwand für Sachkosten stieg um CHF 0.6 Mio., wobei ein Viertel auf höhere Energiekosten entfällt. Bei den Energiekosten ist der Verbrauch um 7% und der Tarif pro Leistungseinheit um 15% gestiegen. Zusätzlich haben höhere Marketingausgaben (zur Bekanntmachung der neuen Angebote), temporäres Outsourcing der Finanzbuchhaltung und höhere IT-Aufwendungen (Digitalisierung) die Erfolgsrechnung belastet.

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir TCHF 1'130 aus unseren stillen Reserven genutzt, um die Jahresabschreibung von TCHF 3'160 auf TCHF 2'030 zu reduzieren. Das Konzept der stillen Reserven ist im Schweizer Obligationenrecht (OR) ausdrücklich verankert und dient der Glättung der Jahresergebnisse. In den vergangenen Jahren haben wir unsere Investitionen aufgrund einer schnellen Abschreibung überdurchschnittlich belastet, wodurch wir stille Reserven bilden konnten. Diese nutzen wir nun im Geschäftsjahr 2024, um einen Verlust zu vermeiden.

Der Finanzaufwand ist im Geschäftsjahr 2024 mit TCHF 481 um 18% höher als im Geschäftsjahr 2023 mit TCHF 406, da die Verschuldung im Jahresdurchschnitt um CHF 1.7 Mio. gestiegen ist. Der Fremdkapitalzins ist mit 1.44% auf tiefem Niveau (Vorjahr: 1.28%), da die Finanzierung zu 84% mit festverzinslichen Hypotheken aufgesetzt ist.

Für das Geschäftsjahr 2024 resultiert ein ausgeglichenes Ergebnis mit einem Gewinn von CHF 1'586 (Vorjahr: CHF 64'670).

### Cashflow/Bilanz

- Das Bilanzbild hat sich im Geschäftsjahr 2024 unwesentlich verändert. Die Bilanzsumme ist mit CHF 55 Mio. um CHF 0.8 Mio. tiefer als per Ende 2023.
- Das Eigenkapital ist mit CHF 17.6 Mio. unverändert zum Vorjahr, ebenso die Eigenkapitalquote von 32%.
- Im Geschäftsjahr 2024 ist der Free Cashflow mit CHF 0.8 Mio. negativ (2023: CHF 7.6 Mio. negativ), da der tiefe Cashflow aus Betriebstätigkeit (CHF 1.3 Mio. vs. CHF 3.0 Mio. 2023) die Investitionen von CHF 2.1 Mio. nicht zu decken vermag. Der tiefere Cashflow Betrieb ist abgesehen von der tieferen operativen Performance vor allem durch die Verkürzung der Bilanz entstanden (Begleichung von Baurechnungen Anfang 2024).
- Im Geschäftsjahr 2024 haben wir Investitionen von CHF 2.1 Mio. getätigt:
  - CHF 0.9 Mio. für Umbauten:
    - Garderoben für unsere Mitarbeitenden im UG
    - Duschen und Umkleidekabinen für das Innenbad
    - Schaffung zweier zusätzlicher Hotelzimmer im 2. OG, da wir durch den neuen Seminarpark das Sitzungszimmer Pavillon nicht mehr benötigen
  - CHF 0.2 Mio. Badehaus/Spa
  - CHF 0.3 Mio. EDV, davon die Hälfte für die Digitalisierung
  - CHF 0.7 Mio. betriebliche Investitionen zum Erhalt der Substanz

### PRIORITÄTEN VERWALTUNGSRAT

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Verwaltungsrat auf folgende Prioritäten konzentriert:

#### 1. Neue Gastgeber erfolgreich integriert

Nach einem umfassenden Auswahlverfahren fiel die Wahl im Februar 2024 auf Susanne und Elias Leu als neue Gastgeber der Hof Weissbad AG. Durch eine enge Begleitung durch den Verwaltungsrat gelang eine reibungslose Übernahme der Aufgaben von Damaris und Christian Lienhard.

#### 2. Erhalt der Spitalliste gesichert

Das Bewerbungsverfahren für die Spitalliste Rehabilitation war umfangreich, mussten doch in dessen Rahmen verschiedene Nachweise erbracht werden, wie das Qualitäts-, Hygiene-, Notfall- und Verlegungskonzept sowie eine neue Zertifizierung im Bereich der Buchhaltung (REKOLE). Zudem mussten neue Kooperationsvereinbarungen geschlossen werden, beispielsweise im Bereich Infektionsprävention oder mit nachbetreuenden Kliniken der Akutsomatik.

Dank unserer strukturierten Vorbereitung konnten wir die Anerkennung erfolgreich sicherstellen.

#### 3. Medical Wellness

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsleitung in der Erarbeitung des neuen Angebots «Medical Wellness» begleitet. An der Sitzung vom Januar 2025 hat der Verwaltungsrat den Geschäftsplan abgenommen. Neben dem klassischen REHA-/Kur-Geschäft entwickeln wir neue Angebote im Bereich der Gesundheitsvorsorge. Angefangen mit einer umfangreichen diagnostischen Bestimmung des Ist-Zustands, legen unsere Gäste zusammen mit unseren Ärzten die Schwerpunkte der Behandlungen während des Aufenthalts fest, sei es zur Unterstützung von Entschleunigung, Entspannung, Bewegung oder Ernährung.

#### 4. Digitalisierung

Die seit den goer-Jahren im Einsatz stehende IT-Lösung haben wir im Geschäftsjahr 2024 ersetzt. Dabei wurde der Buchungs- und Reservationsprozess digitalisiert.

mecon

97%

aller Patienten  
empfehlen das Hof Weissbad  
weiter



Der Geschäftsleitung von links nach rechts: Martin Dörig, Roberto Wittwer, Andrea Eigenmann, Susanne und Elias Leu

## DIVIDENDE

Für das Geschäftsjahr 2024 beantragt der Verwaltungsrat, gleich wie in den Vorjahren, auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten. Die hohen Investitionen und die Nettoverschuldung von CHF 31.3 Mio. limitieren die Möglichkeiten einer Dividendenausschüttung. Wir beabsichtigen, künftig erwirtschaftete Mittel zur Reduktion der Verschuldung einzusetzen.

## AKTIENKURS

Der Kurs unserer Aktie hat am 31.12.2024 bei CHF 921 notiert, was einem Rückgang von CHF 229 (-20%) entspricht. Der Höchstkurs im Jahr 2024 lag bei CHF 1'100, der Tiefstkurs bei CHF 900.

## ORGANISATION

### Geschäftsleitung

Mit dem Wechsel auf Stufe der Gastgeber Mitte Jahr haben wir die Organisation der Geschäftsleitung per 1. Juli 2024 wie folgt organisiert:

<u>Martin Dörig</u>	Vorsitzender der Geschäftsleitung; Delegierter des Verwaltungsrates
<u>Andrea Eigenmann</u>	Direktion Gesundheitszentrum
<u>Elias Leu</u>	Direktion Hotel, Gastgeber
<u>Susanne Leu</u>	Direktion Sales & Marketing; Gastgeberin
<u>Roberto Wittwer</u>	Stv. Direktion

Operativ führen wir zwei Geschäftsbereiche, Hotel und Gesundheitszentrum. Für das Gesundheitszentrum ist Andrea Eigenmann verantwortlich. Elias Leu ist der Hoteldirektor und in dieser Funktion zusammen mit Susanne Leu auch Gastgeber.

Christian Huber ist neu nicht mehr in der Geschäftsleitung, verbleibt aber als Leiter Seminare und Events im Führungsteam der Hof Weissbad AG.

### **Susanne und Elias Leu sind die neuen Gastgeber**

Der Verwaltungsrat der Hof Weissbad AG hat an seiner Februarsitzung Susanne und Elias Leu als neue Direktion und Gastgeber gewählt. Elias Leu hat in den letzten sechs Jahren als Direktor und Gastgeber das Hotel Lenzerhorn Spa & Wellness mit Haus Spescha auf der Lenzerheide, einen Betrieb der AlpinTrend-Gruppe, äusserst erfolgreich geführt. Susanne Leu war in verschiedenen Kaderfunktionen im selben Hotel sowie in der übergeordneten AlpinTrend-Gruppe tätig. Ein Porträt der beiden finden Sie auf Seite 20.

## Mutationen im Verwaltungsrat

Nach dem Austritt von Urs Fueglistaller und Marion Spirig aus dem Verwaltungsrat anlässlich der GV vom April 2024 strebt der Verwaltungsrat keine Neubesetzung an. Das Gremium mit aktuell 5 Mitgliedern beurteilen wir als angemessen.

An der Generalversammlung 2025 steht für die Periode 2025–2028 folgende Wahl an: Christian Lienhard, Wahljahr 2022

## AUSBLICK

Im Geschäftsjahr 2025 wird der Verwaltungsrat zusammen mit der Geschäftsleitung die Strategie Hof Weissbad AG 2030 entwickeln. Mit der Realisierung der Bauprojekte Badehaus/Spa und Seminarpark geht es nun darum, die Positionierung als Resort zu schärfen. Neben der mittelfristigen strategischen Arbeit wird der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung sehr eng bei der betrieblichen Führung unterstützen, sodass wir die Profitabilität deutlich steigern können. Dabei ist für uns mittelfristig ein EBITDA von CHF 4 Mio. notwendig, um wie geplant die Schulden abzubauen.

Bei der Überarbeitung der Strategie wie auch bei den Arbeiten zur Steigerung der Profitabilität bleiben wir unseren Werten treu. Dazu gehören der absolute Einsatz für die Wünsche und Bedürfnisse unserer Gäste, der Zusammenhalt in den Teams und die damit verbundene, enge Zusammenarbeit auch über die Departementsgrenzen hinweg – mit der Freude all unserer Mitarbeitenden, unsere Gäste jeden Tag aufs Neue mit exzellenter Arbeit und Gastfreundschaft zu überraschen.

## DANKE

Ich möchte Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, herzlich dafür danken, dass Sie der Hof Weissbad AG die Treue halten.

An dieser Stelle danke ich ebenfalls dem Verwaltungsrat für die jederzeit kollegiale und professionelle Zusammenarbeit. Auch der Geschäftsleitung, den Departementsleitern, dem Kader sowie allen weiteren Mitarbeitenden spreche ich im Namen des gesamten Verwaltungsrates ein grosses Dankeschön und eine ebenso grosse Wertschätzung für die geleistete Arbeit aus.

Ich freue mich, Sie alle an der Generalversammlung vom 17. April 2025 zu begrüssen, und wünsche Ihnen bis dahin das Allerbeste.

Mit besten Grüssen



Thomas Rechsteiner  
Präsident des Verwaltungsrates  
der Hof Weissbad AG



Die Mitarbeitenden lauschen gebannt den Ausführungen von Elias Leu.

# «Wir sind angekommen und voller Ideen für die Zukunft.»

Interview mit dem neuen Gastgeberpaar Susanne und Elias Leu



---

*Ihr Start im Hof Weissbad war sehr dynamisch.  
Wie haben Sie die ersten Monate erlebt?*

Elias Leu: Es war wie bei der Formel 1 – von 0 auf 100 in wenigen Sekunden!

---

*Mit welcher Motivation haben Sie sich für das Hotel Hof Weissbad beworben?*

Elias Leu: Das Hotel Hof Weissbad ist ein Leuchtturm in der Schweizer Hotellerie. Eines der bestausgelasteten Hotels der Schweiz weiterzuführen, reizte uns sehr. Dazu kommt, dass uns die wunderschöne Natur in Kombination mit der Innovationskraft der Region, der Verbundenheit zu Tradition und Kultur persönlich sehr anspricht.

---

*Welche Stärken bringen Sie in den «Hof» ein?*

Elias Leu: Ich bin Gastgeber mit Leidenschaft und setze meine Erfahrung gezielt in den Bereichen Gastronomie, Betriebsführung und Personalmanagement ein. Dabei arbeite ich pragmatisch, packe gerne selbst mit an und habe Freude daran, Neues zu entwickeln und umzusetzen.

---

*Das Hotel Hof Weissbad wurde über 30 Jahre hinweg erfolgreich von Damaris und Christian Lienhard geführt und mehrfach ausgezeichnet. Wie möchten Sie diese Erfolgsgeschichte fortsetzen?*

Susanne Leu: Wir fühlen uns geehrt, dieses Erbe weiterzuführen und die Werte von Christian und Damaris Lienhard zu bewahren und weiterzuentwickeln. Herzlichkeit, Regionalität und Professionalität bleiben unsere Leitprinzipien, wobei der Mensch stets im Mittelpunkt steht. Wir sind dankbar, auf ein engagiertes Team zählen zu dürfen, das uns bei dieser Aufgabe unterstützt.

---

*Welche konkreten Veränderungen haben Sie bereits angestossen?*

Susanne Leu: Wir haben uns intensiv mit der lokalen Gemeinschaft vernetzt sowie mit Produzenten, Gastronomen und Kulturträgern aus der Region. Zudem setzen wir auf neue Angebote, die das Resort Hof Weissbad für noch mehr Gäste attraktiv machen. Beispielsweise bieten wir kulinarische Erlebnisse mit Spitzenköchen wie Stephan Vetsch, einem der besten Sushi-Köche der Schweiz, an.

---

*Sie haben zuvor das Hotel Lenzerhorn Spa & Wellness in Lenzerheide geleitet. Was unterscheidet die beiden Betriebe voneinander?*

Elias Leu: Das Hotel Lenzerhorn war ein klassischer Saisonbetrieb mit stark schwankender Auslastung. Im Hof Weissbad haben wir eine gleichmässige Belegung über das ganze Jahr, was eine nachhaltigere Planung ermöglicht – sei es bei den Mitarbeitenden oder in der Küche. Zudem sind unsere Gäste hier oft etwas älter und bleiben länger.

---

*Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit in Ihrem Konzept?*

Elias Leu: Nachhaltigkeit ist für uns essenziell. Wir setzen verstärkt auf regionale Produkte, arbeiten eng mit lokalen Produzenten zusammen und achten darauf, unseren ökologischen Fussabdruck zu reduzieren. Beispielsweise prüfen wir aktuell neue Konzepte für eine noch umweltfreundlichere Energieversorgung des Resorts.

---

*Wie wichtig ist Ihnen die Einbindung der Appenzeller Bevölkerung?*

Susanne Leu: Sehr wichtig! Das Resort Hof Weissbad soll nicht nur ein Ort für Hotelgäste sein. Wir möchten das Resort weiter für die einheimische Bevölkerung öffnen – mit Veranstaltungen, speziellen Angeboten und kulinarischen Erlebnissen.

---

*Gibt es Pläne für neue Wellness- oder Spa-Angebote?*

Susanne Leu: Wir arbeiten derzeit an einem erweiterten Spa- und Erholungskonzept mit neuen Anwendungen und individuell abgestimmten Programmen, die Körper und Geist in Einklang bringen. Unser Ziel ist es, unseren Gästen ein einzigartiges Wohlfühlerlebnis zu bieten – mit einem besonderen Fokus auf regionale Anwendungen, inspiriert von der Natur des Appenzellerlands.

---

*Wie sieht Ihre Vision für die Zukunft des Hof Weissbad aus?*

Elias Leu: Wir wollen das Resort behutsam weiterentwickeln. Unsere Erfolgsfaktoren sind die Mitarbeitenden, das vielfältige Angebot, die Infrastruktur und die nachhaltige Bewirtschaftung. Besonders beim Gästemix sehen wir Potenzial – wir wollen neue Zielgruppen ansprechen, ohne unseren Stammgästen die gewohnte Qualität zu nehmen.

---

*Welche Zielgruppen möchten Sie verstärkt ansprechen?*

Elias Leu: Neben unseren treuen Stammgästen möchten wir verstärkt jüngere Gäste und Familien ansprechen. Zudem sehen wir Potenzial bei internationalen Besuchern, die die Kombination aus Natur, Erholung und Kulinarik schätzen.

---

*Welche Rolle spielt dabei die Zusammenarbeit mit anderen Betrieben in der Region?*

Elias Leu: Eine grosse! Ich habe mich bereits mit verschiedenen Hoteliers und anderen Leistungserbringern getroffen. Es geht darum, Innerrhoden als Destination noch attraktiver zu machen. Die Region hat viel Potenzial, das wir gemeinsam nutzen können.

---

*Was dürfen Ihre Gäste in Zukunft erwarten?*

Susanne Leu: Neben neuen kulinarischen Erlebnissen planen wir besondere Events und eine stärkere Nutzung der bestehenden Infrastruktur. Unser Ziel ist es, jedem Gast eine unvergessliche Zeit zu bieten.

---

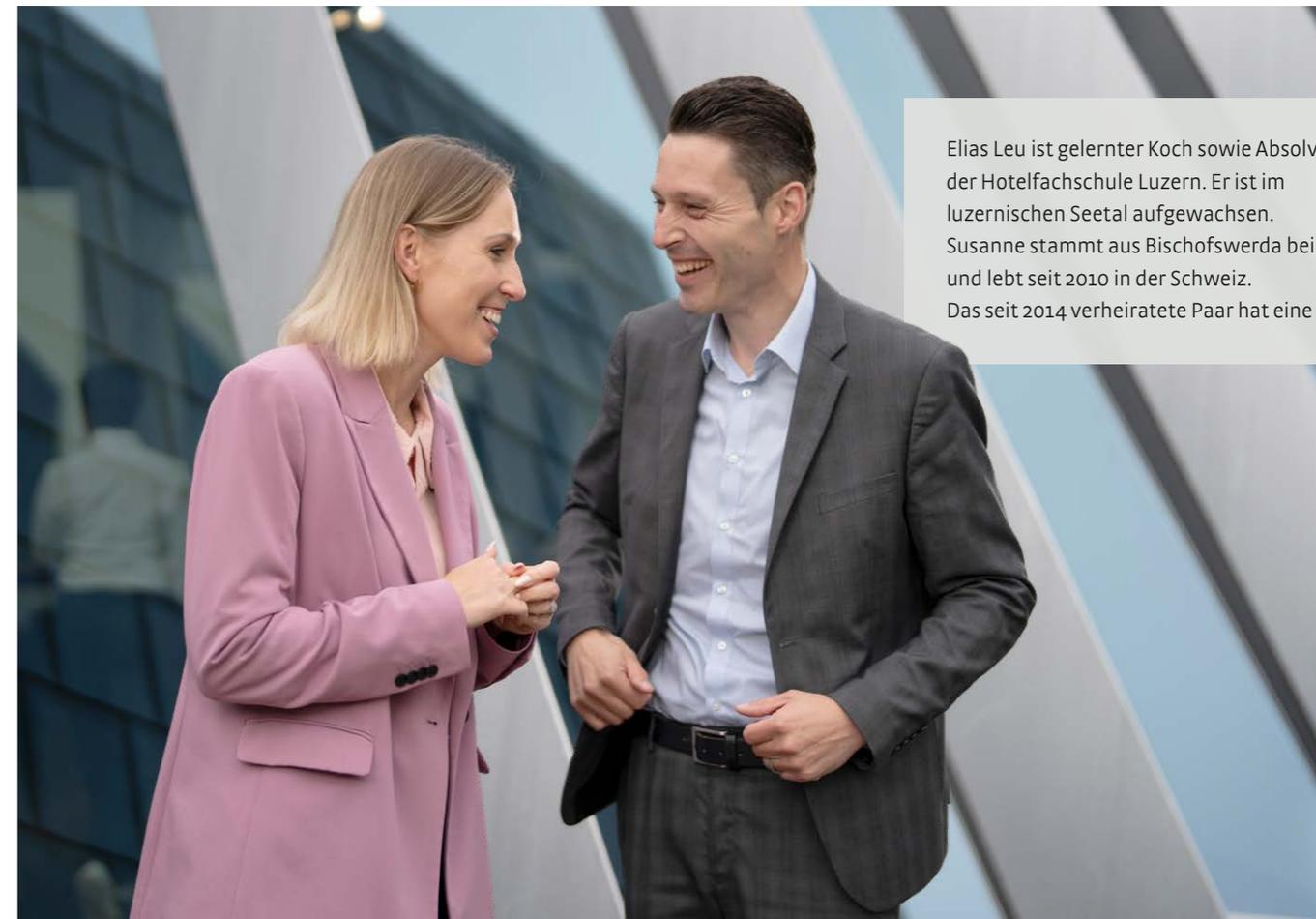
*Das klingt vielversprechend. Was wünschen Sie sich für die Zukunft des Hotels?*

Susanne und Elias Leu: Wir möchten, dass das Hof Weissbad weiterhin ein Ort bleibt, an dem sich unsere Gäste rundum wohlfühlen. Gleichzeitig wollen wir mit neuen Ideen und frischer Energie dazu beitragen, dass unser Haus auch in den kommenden Jahren eine führende Rolle in der Schweizer Hotellerie spielt.

---

*Zum Abschluss: Sie wohnen in Schwende – sind Sie zuhause angekommen?*

Elias Leu: Ja, sehr. Wir haben eine moderne Wohnung in der Überbauung «Rohr», geniessen die Ruhe und die Aussicht und fühlen uns willkommen. Und unsere Tochter Leonie bringt auch schon Innerrhoder Dialektwörter aus dem Kindergarten mit nach Hause. Wir sind angekommen!



Elias Leu ist gelernter Koch sowie Absolvent der Hotelfachschule Luzern. Er ist im luzernischen Seetal aufgewachsen. Susanne stammt aus Bischofswerda bei Dresden und lebt seit 2010 in der Schweiz. Das seit 2014 verheiratete Paar hat eine Tochter.

Susanne und Elias Leu sprühen vor Tatendräng.

# Organisation

Geschäftsbericht und Jahresrechnung sowie der Bericht der Revisionsstelle für das Jahr 2024 liegen innert der statutarischen Frist am Sitz der Gesellschaft den Aktionärinnen und Aktionären zur Einsicht auf.

Sollte ein Aktionär am persönlichen Erscheinen an der Generalversammlung verhindert sein, kann er sein Stimmrecht mit schriftlicher Vollmacht an eine Drittperson, an ein Verwaltungsratsmitglied oder an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter, Herrn lic. iur. Michael Manser, Riedstrasse 92, 9050 Appenzell, abtreten.

Depotvertreter im Sinne von Artikel 689d OR werden gebeten, der Gesellschaft die Anzahl der von ihnen vertretenen Aktien frühzeitig bekanntzugeben, spätestens bis zum 1. April 2025.

Die Stimmrechtsausweise werden zusammen mit der Einladung verschickt.

Während der Zeit vom 1. März bis 17. April 2025 werden im Aktienregister keine Übertragungen von Aktien vorgenommen.

Weissbad, 14. Februar 2025  
Der Verwaltungsrat der Hof Weissbad AG

  
Thomas Rechsteiner, Präsident

## HINWEIS

*Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie zu berücksichtigen, dass nur Aktionärinnen und Aktionäre Zutritt zur Generalversammlung haben.  
Bitte beachten Sie, dass gemäss Statuten nur Aktionäre für andere Aktionäre die Stellvertretung übernehmen dürfen.*

# Wichtiges in Kürze

1. Finanzkennzahlen	2024	2023	Abweichung zum Vorjahr	
	TCHF	TCHF	TCHF	%
Umsatz	24'179	23'474	705	3.0%
Bruttobetriebserfolg (GOI)	8'131	7'930	201	2.5%
EBITDA	2'518	3'076	-558	-18.1%
Gewinn	2	65	-63	-97.5%
Free Cashflow	-780	-7'606	6'826	-89.7%
Aktienkapital	13'233	13'233	0	0.0%
Nettoverschuldung	31'308	30'528	781	2.6%
Investitionen	2'112	10'604	-8'492	-80.1%
Eigenkapital	17'633	17'632	1	0.0%
Eigenkapitalquote	32.1%	31.6%	0.5%	
<b>2. Belegung Hof Weissbad</b>				
Prozentuale Zimmerbelegung	89.2%	93.4%	-4.2%	
Logiernächte	40'886	40'751	135	0.3%
<b>3. Belegung Weissbad Lodge</b>				
Prozentuale Zimmerbelegung	60.5%	66.0%	-5.5%	
Logiernächte	8'185	8'625	-440	-5.1%
<b>4. Personaleinsatz</b>				
Mitarbeitende	271	259	12	4.6%
Vollzeitstellen	184	183	1	0.5%
Lernende	20	21	-1	-4.8%

# Bilanz

<b>AKTIVEN</b>	Anhang	<b>31.12.2024 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
Flüssige Mittel		2'712'995	3'482'339
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	1'484'748	1'453'636
Übrige kurzfristige Forderungen		288'894	345'941
Vorräte		766'911	887'116
Aktive Rechnungsabgrenzung		315'191	229'662
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>5'568'739</b>	<b>6'398'694</b>
Finanzanlagen	Wertschriften	5'205	5'205
Mobile Sachanlagen	Mobilien	1'749'508	2'131'420
	Maschinen & Apparate	554'164	637'764
	EDV	545'507	601'978
	Fahrzeuge	108'059	150'984
	Kleininventar & Wäsche	231'628	280'492
Anlagen in Bau	Laufende Projekte	0	65'213
Immobilien Sachanlagen	Hotelgebäude & Umschwung	27'636'366	26'579'175
	Weissbad Lodge	4'841'353	4'957'588
	Seminarpark	3'180'694	3'289'041
	Badehaus	9'577'960	9'693'914
	Blumenwerkstatt	562'271	591'907
	Käserei	22'942	29'093
	Hofhaus	345'614	372'670
Immaterielle Werte		71'406	14'530
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>49'432'678</b>	<b>49'400'973</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>55'001'417</b>	<b>55'799'667</b>

<b>PASSIVEN</b>	Anhang	<b>31.12.2024 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		588'052	1'296'900
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Bankverbindlichkeiten	255'000	660'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2	799'427	540'001
Passive Rechnungsabgrenzung		1'933'256	2'294'920
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>3'575'734</b>	<b>4'791'821</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Bankverbindlichkeiten	33'066'250	32'550'000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		600'000	700'000
Rückstellungen		126'287	126'287
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>33'792'537</b>	<b>33'376'287</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>37'368'271</b>	<b>38'168'108</b>
Aktienkapital		13'232'500	13'232'500
Gesetzliche Gewinnreserven		365'423	362'189
Freiwillige Gewinnreserven	Freie Reserven	3'104'860	3'104'860
	Bilanzgewinn	928'777	867'341
	Gewinnvortrag		
	Jahresgewinn	1'586	64'670
<b>Total Bilanzgewinn</b>		<b>930'363</b>	<b>932'011</b>
Eigene Aktien	3	0	0
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>17'633'146</b>	<b>17'631'560</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>55'001'417</b>	<b>55'799'667</b>
Eigenkapitalquote		32.1%	31.6%
Nettoverschuldung		31'308'255	30'527'661

# Erfolgsrechnung

	2024		2023		Abweichung zum Vorjahr	
	CHF	Anteil %	CHF	Anteil %	2024/2023	%
Ertrag Hotel	18'853'562	78.0	18'407'216	78.4	446'346	2.4%
Ertrag Gesundheitszentrum	5'325'343	22.0	5'066'348	21.6	258'995	5.1%
<b>Nettoumsatz</b>	<b>24'178'906</b>	<b>100.0</b>	<b>23'473'564</b>	<b>100.0</b>	<b>705'341</b>	<b>3.0%</b>
Aufwand Hotel	-3'145'609	(16.7)	-3'328'197	(18.1)	182'588	-5.5%
Aufwand Gesundheitszentrum	-613'447	(11.5)	-454'656	(9.0)	-158'791	34.9%
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>20'419'850</b>	<b>84.5</b>	<b>19'690'711</b>	<b>83.9</b>	<b>729'138</b>	<b>3.7%</b>
Direkter Personalaufwand	-12'288'981	(50.8)	-11'760'867	(50.1)	-528'114	4.5%
<b>Bruttobetriebserfolg (GOI)</b>	<b>8'130'868</b>	<b>33.6</b>	<b>7'929'844</b>	<b>33.8</b>	<b>201'024</b>	<b>2.5%</b>
Personalaufwand Verwaltung & Unterhalt	-1'978'485	(8.2)	-1'799'368	(7.7)	-179'117	10.0%
Verwaltungsaufwand	-2'100'019	(8.7)	-1'810'607	(7.7)	-289'412	16.0%
Übriger betrieblicher Aufwand	-1'418'299	(5.9)	-1'147'374	(4.9)	-270'925	23.6%
<b>Bruttobetriebsgewinn (GOP)</b>	<b>2'634'065</b>	<b>10.9</b>	<b>3'172'494</b>	<b>13.5</b>	<b>-538'429</b>	<b>-17.0%</b>
Liegenschafts- und Sachversicherung	-115'666	(0.5)	-96'022	(0.4)	-19'645	20.5%
<b>EBITDA (NOP)</b>	<b>2'518'399</b>	<b>10.4</b>	<b>3'076'473</b>	<b>13.1</b>	<b>-558'074</b>	<b>-18.1%</b>
Abschreibungen	-2'030'308	(8.4)	-2'593'221	(11.0)	562'913	-21.7%
<b>EBIT</b>	<b>488'091</b>	<b>2.0</b>	<b>483'252</b>	<b>2.1</b>	<b>4'839</b>	<b>1.0%</b>
Finanzertrag	2'153	0.0	1'722	0.0	431	25.0%
Finanzaufwand	-480'781	(2.0)	-405'924	(1.7)	-74'857	18.4%
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>9'463</b>	<b>0.0</b>	<b>79'050</b>	<b>0.3</b>	<b>-69'587</b>	<b>-88.0%</b>
Direkte Steuern	-7'877	(0.0)	-14'380	(0.1)	6'503	-45.2%
<b>TOTAL ERFOLGSRECHNUNG</b>	<b>1'586</b>	<b>0.0</b>	<b>64'670</b>	<b>0.3</b>	<b>-63'084</b>	<b>-97.5%</b>

# Anhang I Angewandte Grundsätze

## Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, werden nachfolgend beschrieben.

## Vorräte

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfasst. Liegt der Nettoveräusserungswert am Bilanzstichtag unter den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, wird dieser Wert bilanziert.

## Wertschriften

Die Finanzanlagen umfassen langfristig gehaltene Wertschriften ohne Börsenkurs oder beobachtbaren Marktpreis. Sie sind höchstens zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bewertet.

## Sachanlagen

Die Grundstücke werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Eine Abschreibung wird nicht vorgenommen. Die übrigen Immobilien sowie die mobilen Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich linearer Abschreibung bewertet. Im Geschäftsjahr 2024 wurden die linearen Abschreibungen nicht ausgeschöpft und entsprechend stille Reserven aufgelöst (siehe Punkt 4.2). Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte der Sachanlagen überprüft und gegebenenfalls mit einer Sonderabschreibung wertberichtigt.

## Eigene Aktien

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder der Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag bzw. -aufwand erfasst. Die Transaktionen sind zu den jeweiligen Marktwerten erfolgt. Die Gewinnermittlung erfolgt auf Basis der First-in/First-out-Methode.

## Umsatzlegung

Die Verkäufe werden erfasst, wenn Nutzen und Gefahr an die Kunden übergegangen sind bzw. die Dienstleistung erbracht ist.

# Anhang II – Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

	31.12.2024	31.12.2023
<b>1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
gegenüber Aktionären und Organen	8'750	20'000
gegenüber Dritten	1'475'998	1'433'636
<b>2 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Aktionären und Organen	6'922	35'501
gegenüber Dritten	792'505	504'500
<b>3 Eigene Aktien à nom. CHF 790.00</b>		
Bestand per 1. Januar	–	–
Zukäufe	17	16
Verkäufe	–17	–16
Bestand per 31. Dezember	–	–
<b>4 Weitere vom Gesetz verlangte Angaben</b>		
<b>4.1 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen</b>		
Grundpfandverschreibungen	30'000'000	30'000'000
Buchwert Liegenschaft	46'167'200	45'513'388
Benützte Kredite	33'321'250	33'210'000

	31.12.2024	31.12.2023
<b>4.2 Nettoauflösung stiller Reserven</b>		
Im Geschäftsjahr 2024 wurden stille Reserven von CHF 1'365'088 aufgelöst (Vorjahr: CHF 230'505).		
<b>4.3 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>		
Pensionskasse: ALSA PK, 8732 Neuhaus	75'197	149'460
<b>4.4 Anzahl Mitarbeiter (Vollzeitstellen)</b>	184	183
<b>5 Vergütungen an die Verwaltungsräte</b>		
Die Entschädigung der Verwaltungsräte basiert auf dem Vergütungsreglement aus dem Jahre 2019. Der Präsident erhält eine fixe Entschädigung von CHF 25'000, die übrigen Verwaltungsräte CHF 10'000. Sitzungsgelder und Spesen werden nach Aufwand entschädigt. Die Gesamtentschädigung im Geschäftsjahr 2024 beträgt CHF 179'689 (Vorjahr: CHF 222'376). Darin enthalten sind Leistungen von CHF 8'000 an die an der Generalversammlung 2024 zurückgetretenen Verwaltungsräte (Vorjahr: keine Leistungen unter diesem Titel). Jedem VR steht pro Jahr VR-Tätigkeit bei Austritt ein Betrag von CHF 500 zu. Diese Beträge werden jährlich abgegrenzt.		

# 24'178'906

UMSATZ

Erneuter Rekord in der Firmengeschichte



NEUE GASTGEBER

Susanne und Elias Leu übernehmen im Juli von Damaris und Christian Lienhard als Gastgeber

# 17'633'146

EIGENKAPITAL

Eigenkapitalquote von 32 %



# 271

MITARBEITENDE



# 49'071

LOGIERNÄCHTE

in Hof Weissbad und Weissbad Lodge

**89.2% Auslastung**

Hof Weissbad

**60.5 % Auslastung**

Weissbad Lodge



# 16

PUNKTE GAULT MILLAU

Danke, Käthi und Team



# 20

LERNENDE

# 4'134

AKTIONÄRE

# 1'586

REINGEWINN

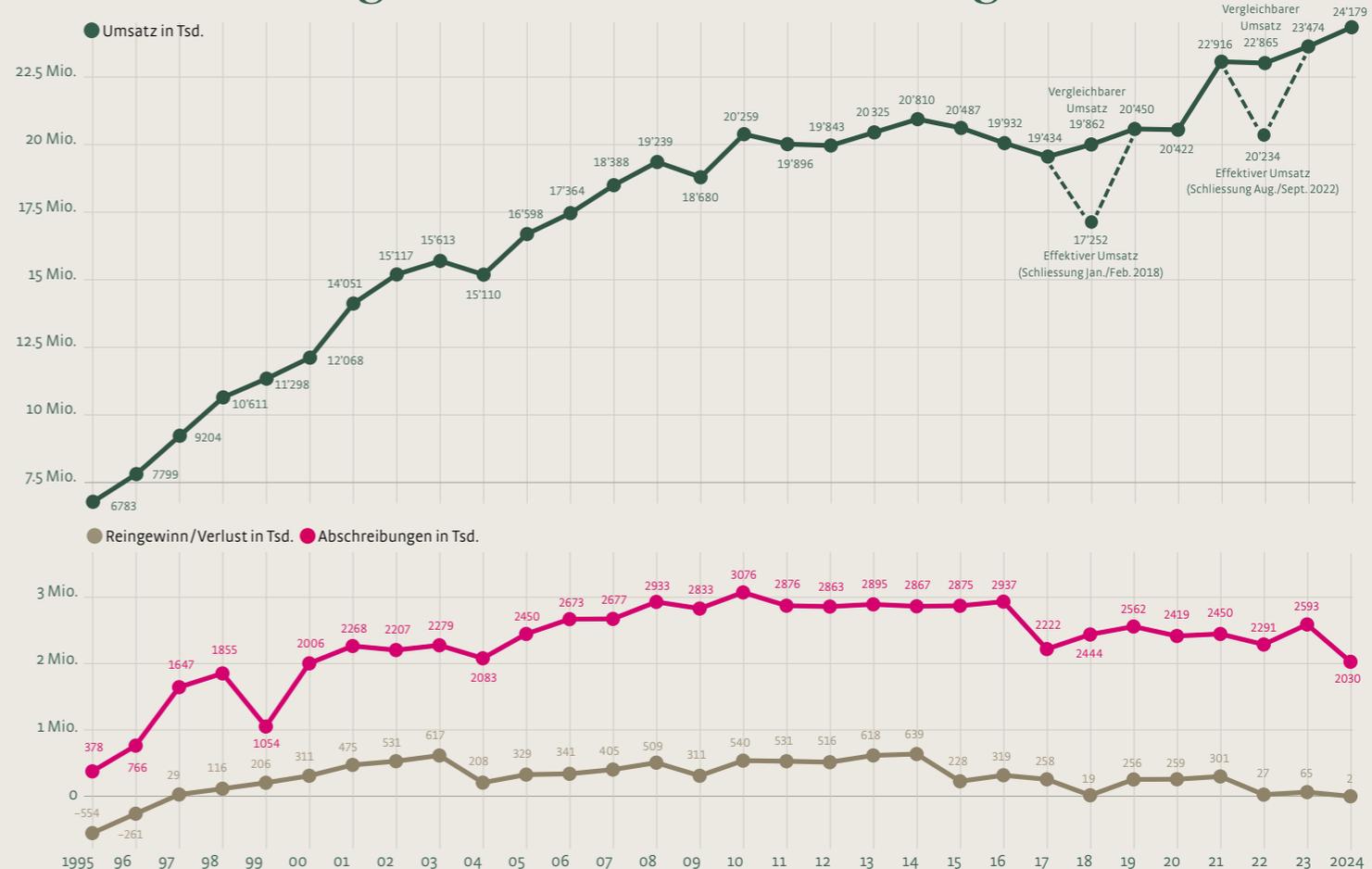
## Anlagespiegel per 31. Dezember 2024

	Bestand 01.01.2024 CHF	Zugänge CHF	Abgänge CHF	Umglie- dung CHF	Bestand vor Abschreibung CHF	Abschreibungen CHF	Abschreibung Dauer in Jahren	Bestand 31.12.2024 CHF
Mobilien	2'131'420	85'201	0	20'095	2'236'715	487'207	6-12	1'749'508
Maschinen & Apparate	637'764	39'224	0	0	676'988	122'824	6-12	554'164
EDV	601'978	273'984	0	0	875'962	330'454	3-5	545'508
Fahrzeuge	150'984	47'435	-50'000	0	148'418	40'359	5	108'059
Kleininventar & Wäsche	280'492	129'311	0	0	409'803	178'175	2-5	231'628
Laufende Projekte	65'213	940'385	-2	-1'005'596	0	0	-	0
Hotelgebäude & Umschwung	26'579'175	291'519	-77	980'607	27'851'224	214'858	10-35	27'636'366
Weissbad Lodge	4'957'588	2'093	0	0	4'959'682	118'329	35	4'841'353
Seminarpark	3'289'041	22'495	0	0	3'311'536	130'842	35	3'180'694
Badehaus	9'693'914	218'803	0	4'894	9'917'612	339'652	35	9'577'960
Blumenwerkstatt	591'907	0	0	0	591'907	29'636	25	562'271
Käserei	29'093	0	0	0	29'093	6'151	25	22'942
Hofhaus	372'670	0	0	0	372'670	27'055	25	345'614
Immaterielle Werte	14'530	61'642	0	0	76'172	4'766	10	71'406
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>49'395'768</b>	<b>2'112'092</b>	<b>-50'079</b>	<b>0</b>	<b>51'457'781</b>	<b>2'030'308</b>		<b>49'427'473</b>

# Geldflussrechnung 2018 bis 2024

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Reingewinn	1'586	64'670	26'634	300'938	259'122	256'086	18'827
Abschreibungen	2'030'308	2'593'221	2'290'849	2'449'640	2'418'988	2'561'956	2'443'639
Veränderung Delkredere	-1'700	-22'200	-16'500	19'900	-6'500	-25'000	32'000
Veränderung Rückstellungen	0	-1'436	-1'118'582	878'276	-1'972	0	-1'572'000
Veränderung Umlaufvermögen	62'312	-65'094	-355'528	-450'773	105'811	-109'111	-67'121
Veränderung Kurzfr. Fremdkapital	-811'087	429'117	-153'349	383'910	-66'091	671'535	-353'326
Gewinn aus Verkauf Sachanlagen	0	-20'000	0	0	0	0	0
Gewinn aus Verkauf Eigener Aktien	550	0	-6'600	0	0	0	0
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>1'281'969</b>	<b>2'978'278</b>	<b>666'925</b>	<b>3'581'891</b>	<b>2'709'359</b>	<b>3'355'466</b>	<b>502'019</b>
Investitionen	-2'112'092	-10'604'420	-7'247'033	-1'182'397	-998'695	-1'782'725	-16'401'041
Desinvestitionen	50'079	20'000	40'663	0	0	0	0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2'062'013</b>	<b>-10'584'420</b>	<b>-7'206'371</b>	<b>-1'182'397</b>	<b>-998'695</b>	<b>-1'782'725</b>	<b>-16'401'041</b>
<b>Free Cashflow</b>	<b>-780'044</b>	<b>-7'606'143</b>	<b>-6'539'446</b>	<b>2'399'494</b>	<b>1'710'664</b>	<b>1'572'741</b>	<b>-15'899'022</b>
Veränderung Hypotheken	111'250	4'010'000	5'010'000	-960'000	3'440'000	-1'000'000	16'500'000
Veränderung Darlehen	-100'000	-100'000	900'000	0	0	0	0
Veränderung Eigene Aktien	-550	0	6'600	0	0	0	0
Auszahlung Dividende	0	0	-198'488	0	0	0	-264'649
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>10'700</b>	<b>3'910'000</b>	<b>5'718'113</b>	<b>-960'000</b>	<b>3'440'000</b>	<b>-1'000'000</b>	<b>16'235'351</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-769'344</b>	<b>-3'696'143</b>	<b>-821'333</b>	<b>1'439'494</b>	<b>5'150'664</b>	<b>572'741</b>	<b>336'329</b>
<b>Nachweis Veränderung Flüssige Mittel</b>							
Flüssige Mittel 1. Januar	3'482'339	7'178'482	7'999'815	6'560'321	1'409'657	836'916	500'587
Flüssige Mittel 31. Dezember	2'712'995	3'482'339	7'178'482	7'999'815	6'560'321	1'409'657	836'916
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-769'344</b>	<b>-3'696'143</b>	<b>-821'333</b>	<b>1'439'494</b>	<b>5'150'664</b>	<b>572'741</b>	<b>336'329</b>

# Umsatz, Reingewinn und Abschreibungen 1995 bis 2024



# Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Hof Weissbad AG, Schwende

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Hof Weissbad AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigegefügte 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 zu 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 Website 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 Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ostschweizerische Revisionsgesellschaft AG



Tsering D. Zora  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Stefan Rutishauser  
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 30. Januar 2025

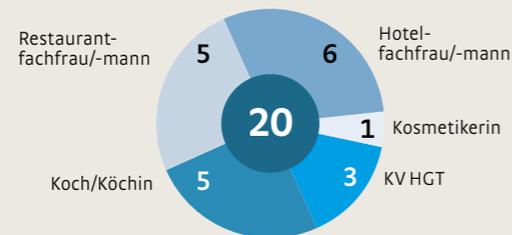
# Information über unsere Mitarbeitenden

## Mitarbeitende 271

Frauen... 207 (76%)  Männer... 64 (24%)

## Nach Kanton

AI	155 (57%)	davon Lernende	9
AR	55 (20%)	davon Lernende	5
SG	48 (18%)	davon Lernende	3
TG	5 (2%)	davon Lernende	3
Div.	8 (3%)		
		<b>Total Lernende</b>	<b>(8%) 20</b>



## Dienstalter der Mitarbeitenden

<5 Jahre	168 (62%)
5 Jahre	47 (17%)
10 Jahre	18 (7%)
15 Jahre	12 (4%)
20 Jahre	13 (5%)
25 Jahre	10 (3%)
30 Jahre	4 (2%)

**38% der Mitarbeitenden sind seit mehr als 5 Jahren im Hof Weissbad**





Der Verwaltungsrat von links nach rechts: Christian Lienhard, Stephan Bauer, Carmen Rusch, Thomas Rechsteiner, Martin Dörig

## Verwaltungsrat

Verwaltungsrat	Berufliche Tätigkeit	Funktion	Wahljahr	Amts-dauer
Thomas Rechsteiner	Nationalrat Appenzell I.-Rh., Generalagent «Die Mobiliar», Appenzell	Präsident	2020	bis 2026
Dr. med. Stephan Bauer	Facharzt FMH für Urologie, Zentrum für Urologie Zürich	Vizepräsident	2019	bis 2027
Martin Dörig	Dipl. Wirtschaftsprüfer	Mitglied	2018	bis 2026
Carmen Rusch	Travel Designer Travel Gallery GmbH, Horw	Mitglied	2010	bis 2026
Christian Lienhard	Lienhard-Projekte GmbH, diverse VR-Mandate	Mitglied	2022	bis 2025



Kaderseminar November 2024 auf dem Säntis

Dennis Ablav

Patrizia Hug

Simona Krapf

Käthi Fässler

Matthias Neff

Anna Dürholt

Alfred Hautle

Kerstin Thurnherr

Valeria Walther

Lukas Müller

Alice Gisler

Andrea Eigenmann

Stephan Schlampp

Elias Leu

Roberto Wittwer

Sanna Kehl

Christian Huber

Susanne Leu

Mauricia Manser

Martin Dörig

## Geschäftsleitung und Kader

Geschäftsleitung	Funktion	Eintritt
Martin Dörig	Vorsitzender der Geschäftsleitung; Delegierter des Verwaltungsrates	2018
Andrea Eigenmann	Direktion Gesundheitszentrum	2022
Elias Leu	Direktion Hotel, Gastgeber	2024
Susanne Leu	Direktion Sales & Marketing; Gastgeberin	2024
Roberto Wittwer	Stv. Direktion	2000

Revision	Ostschweizerische Revisionsgesellschaft AG St. Gallen
----------	--

Aktienregister	TFP Treuhand AG Appenzell
----------------	------------------------------

### Kader Gesundheitszentrum

Stephan Schlampp	Chefarzt
Dr. Anna Dürholt	Leitende Ärztin
Dr. Gerold Honegger	F.X. Mayr
Erik Bolijn	Therapie
Mauricia Manser	Pflege
Alice Gisler	Administration

### Kader Hotel

Käthi Fässler	Küche
Valeria Walther	Réception
Sanna Kehl	Hauswirtschaft
Paula Traffelet	F&B
Lukas Müller	Restauration
Christian Huber	Seminare, Events & Einkauf
Alfred Hautle	Unterhalt / Technik
Simona Krapf	Human Resources
Patrizia Hug	Finanzen & Controlling
Vebije Sadiku	IT

## 1. FINANZIELLE BEGRIFFE

---

### **EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization)**

Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.

Zeigt die operative Ertragskraft eines Unternehmens ohne Berücksichtigung von Investitionen und Finanzierungskosten.

### **Cashflow**

Der Geldfluss innerhalb eines bestimmten Zeitraums.

Zeigt an, wie viel Geld tatsächlich ins Unternehmen hineinfließt und wie viel herausgeht.

### **Free Cashflow**

Der nach Investitionen verbleibende Geldfluss.

Er zeigt, wie viel Kapital zur Verfügung steht, um Schulden zu tilgen, Dividenden zu zahlen oder zu investieren.

### **Nettoverschuldung**

Verbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel.

Zeigt, wie hoch die Verschuldung tatsächlich ist, wenn liquide Mittel berücksichtigt werden.

### **Eigenkapitalquote**

Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme.

Gibt an, wie finanziell stabil und unabhängig ein Unternehmen ist.

### **Bilanzgewinn**

Gewinn, der nach Abzug von Steuern und Rücklagen übrig bleibt und zur Ausschüttung (z. B. als Dividende) verwendet werden kann.

## 2. BETRIEB UND ORGANISATION

---

### **Bruttobetriebserfolg**

(GOI – Gross Operating Income): Betriebsergebnis vor Abzug von Verwaltungs- und Vertriebskosten.

Zeigt die Profitabilität der operativen Aktivitäten.

### **GOP (Gross Operating Profit)**

Betriebsergebnis nach Abzug der Verwaltungskosten.

Gibt Auskunft über die operative Effizienz.

### **Personalquote**

Verhältnis von Personalaufwand zu Gesamtumsatz.

Gibt an, wie viel Prozent des Umsatzes für Personal aufgewendet werden.

### **FTE (Full-Time Equivalent)**

Vollzeitäquivalente. Zeigt die Anzahl der Mitarbeitenden in Vollzeitstellen umgerechnet.

## 3. BILANZ UND RECHNUNGSWESEN

---

### **Anlagespiegel**

Darstellung der Veränderungen des Anlagevermögens (z. B. Zugänge, Abgänge, Abschreibungen) innerhalb eines Geschäftsjahres.

### **Abschreibungen**

Wertminderung von Anlagevermögen (z. B. Gebäude, Maschinen) über die Nutzungsdauer. Sie mindern den Gewinn und verteilen die Anschaffungskosten auf die Nutzungsjahre.

### **Aktive und passive Rechnungsabgrenzung**

Vorübergehende Buchung von Einnahmen oder Ausgaben, die in ein anderes Geschäftsjahr gehören.

– Aktive Rechnungsabgrenzung: Ausgaben jetzt, Leistung später.

– Passive Rechnungsabgrenzung: Einnahmen jetzt, Leistung später.

### **Rückstellungen**

Verbindlichkeiten für zukünftige Ausgaben, die hinsichtlich Höhe oder Zeitpunkt noch unsicher sind (z. B. Pensionsverpflichtungen, Steuernachzahlungen).

### **Stille Reserven**

Bewusste Unterbewertung von Vermögensgegenständen oder Überbewertung von Verbindlichkeiten, um Schwankungen im Jahresergebnis auszugleichen.

## 4. INVESTITIONEN UND FINANZIERUNG

---

### **Investitionen**

Ausgaben für langfristige Anschaffungen, die dem Unternehmen über mehrere Jahre einen Nutzen bringen (z. B. Gebäude, Maschinen, IT-Systeme).

### **Desinvestitionen**

Verkauf oder Abgang von Anlagevermögen (z. B. Maschinen, Immobilien).

### **Hypotheken**

Darlehen, die durch Immobilien abgesichert sind.

### **Fremdkapitalzins**

Zinszahlungen für aufgenommenes Fremdkapital (z. B. Darlehen, Kredite).

## 5. MARKT UND STRATEGIE

---

### **Dynamisches Pricing**

Preisgestaltung, die sich flexibel an Nachfrage und Marktbedingungen anpasst (z. B. bei Hotelbuchungen oder Veranstaltungen).

### **Markenpositionierung**

Strategische Ausrichtung der Marke auf dem Markt, um sich von Wettbewerbern abzuheben und Zielgruppen gezielt anzusprechen.

### **Customer Relationship Management**

(CRM): Verwaltung von Kundenbeziehungen und -daten, um Kundenbindung und Umsatz zu steigern.

## 6. BRANCHENSPEZIFISCHE BEGRIFFE

### Logiernächte

Übernachtungen von Gästen in Hotels oder Lodges.

### Belegung

Auslastung von Zimmern im Hotel. Wird in Prozent angegeben (z. B. 89,2% Zimmerbelegung).

### Day Spa

Tagesaufenthalt im Wellnessbereich ohne Übernachtung.

### F.X. Mayr (Franz Xaver Mayr)

Eine ganzheitliche Gesundheits- und Fastenkur, benannt nach dem österreichischen Arzt Franz Xaver Mayr. Ziel ist die Darmreinigung und Regeneration des Verdauungssystems zur Förderung der allgemeinen Gesundheit. Methoden umfassen eine spezielle Diät, gezieltes Kauen («Milchkauen»), Bauchmassagen und Schonung des Verdauungstraktes.

### Medical Wellness

Eine Verbindung von medizinischen Leistungen und Wellness-Angeboten, die präventiv oder therapeutisch auf die Gesundheit wirken sollen. Ziel ist es, Wohlbefinden, Stressabbau und Regeneration zu fördern. Angebote umfassen diagnostische Untersuchungen, personalisierte Behandlungspläne und individuell abgestimmte Programme zu Bewegung, Ernährung und Entspannung.

### REHA (Rehabilitation)

Medizinische Behandlungen zur Wiederherstellung der Gesundheit, z. B. muskuloskelettale Rehabilitation im Gesundheitszentrum.

### ST REHA (Swiss Rehabilitation)

Branchenverband der Schweizer Rehabilitationskliniken, der sich für Qualität und Weiterentwicklung in der Rehabilitation einsetzt. Er vertritt die Interessen der Rehabilitationseinrichtungen in gesundheitspolitischen und wirtschaftlichen Fragen.

### Spitalliste

Offizielle Liste der zugelassenen Spitäler und Rehabilitationskliniken, die von den Kantonen in der Schweiz geführt wird. Nur Einrichtungen auf dieser Liste erhalten Vergütungen durch die obligatorische Krankenversicherung (OKP). Die Aufnahme auf die Spitalliste ist daher entscheidend für die wirtschaftliche Existenz von REHA-Kliniken.



# hofweissbad

— APPENZEL UND GESUNDHEIT —

Hotel Hof Weissbad · Im Park 1 · 9057 Weissbad · Tel. +41 71 798 80 80 · [hotel@hofweissbad.ch](mailto:hotel@hofweissbad.ch)  
[hofweissbad.ch](http://hofweissbad.ch)