

Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft

Geschäftsbericht 2025

Teil 1 / 2

Bericht des Verwaltungsrates

Teil 2 / 2

Jahresrechnung 2025 (separates Dokument)

27. März 2026



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Kennzahlen	3
2. Bericht des Verwaltungsratspräsidenten	3
3. Geschäftsjahr 2025 im Überblick	6
• Verwaltungsratssitzungen	6
• Projekt «Sommervogel» und Denkpause	6
• Standortevaluation für Spitalersatzneubau	7
• Vermögensverwaltung und Finanzanlagen	9
4. Immobilienverwaltung und Liegenschaften	10
5. Organe und Geschäftsleitung	12
6. Corporate Governance	13
7. Anträge an den Landrat des Kantons Nidwalden	16

1. Einleitung und Kennzahlen

Die Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft (SNIG) ist eine eigenständige Gesellschaft des Kantons Nidwalden mit dem Zweck, die Immobilien des Spitals Nidwalden als Eigentümerin zu verwalten und weiterzuentwickeln. Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von weitreichenden strategischen Entscheidungen, die die Zukunft der Spitalinfrastruktur in Nidwalden nachhaltig beeinflussen werden.

Finanzkennzahlen im Überblick (in 1000 CHF)

Bilanz per 31. Dezember	2025	2024
Umlaufvermögen und Finanzanlagen	58 779	55 285
Sachanlagen (Gebäude, etc.)	16 835	19 295
Eigenkapital	75 116	74 508
Erfolgsrechnung 1. Jan. - 31. Dez.	2025	2024
Mietertrag	3 226	3 226
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz (URE)	-753	-793
Abschreibungen	-3 708	-1 699
<i>davon Abschreibung Projekt "Sommervogel"</i>	<i>-2 011</i>	
Finanzergebnis	1 903	2 162
Jahresgewinn	608	2801

2. Bericht des Verwaltungsratspräsidenten

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2025 wird als Jahr der Weichenstellung in die Geschichte der Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft eingehen. Nach intensiven Abklärungen und Analysen hat der Verwaltungsrat im Dezember 2025 den mutigen Entscheid gefällt, das Bauprojekt «Sommervogel» einschliesslich der geplanten, weitreichenden Altbausanierung abubrechen und stattdessen einen Spitalersatzneubau an einem neuen Standort zu prüfen.

Beweggründe für die strategische Neuausrichtung

Die vertiefte Ausarbeitung des Projekts «Sommervogel» zeigte im Verlauf des Jahres 2025 eine dramatische Kostenentwicklung. Die im Mai 2025 präsentierten Gesamtkosten von CHF 70.8 Millionen überstiegen die ursprüngliche Hochrechnung vom September 2024 (CHF 44.1 Millionen) um CHF 26.7 Millionen – bei gleichbleibendem Projektvolumen. Zusammen mit den notwendigen Sanierungsmassnahmen im Bestandsbau hätten sich die Gesamtinvestitionen auf gegen CHF 150 Millionen belaufen.

Diese Kostenentwicklung bildete jedoch nur einen Teil der Überlegungen. Gleichzeitig erkannten wir die Chance, mit einem Neubau eine strategische Gesamtsicht mit Bezugnahme zur interkantonalen Versorgungsplanung (Region Luzern Süd) und unter Einbezug des Kantons Obwalden zu realisieren.

Das Spital Nidwalden, Jahrgang 1964, ist das älteste in Betrieb stehende Spital der Zentralschweiz – eine Tatsache, die in der öffentlichen Wahrnehmung oft unterschätzt wird.

Die «Denkpause» als strategischer Prozess

Ab Mai 2025 verordneten wir uns eine sogenannte «Denkpause», die wir transparent und proaktiv kommunizierten. Dieser bewusste Schritt ermöglichte es uns, die Entwicklungen zu berücksichtigen, die sich u.a. nach dem ursprünglichen Projektwettbewerb ergeben hatten: die formelle Integration des Spitals in die LUKS-Gruppe, die ungenügende finanzielle Entwicklung des Spitalbetriebs im Jahr 2024, sowie die strategischen Überlegungen zur Region Süd der LUKS-Gruppe in Koordination mit dem Neubau des Ambulatoriums im Zentrum Luzern.

Die breite Kommunikationskaskade im Mai und die Medienmitteilung vom September 2025 stiessen auf überwiegend positive Resonanz. Die politischen Instanzen – vom Regierungsrat über die Gemeinde Stans bis zu den Kommissionen des Landrats – zeigten Verständnis für unseren Entscheid und Offenheit für eine sorgfältige Standortevaluation.

Standortevaluation und Zusammenarbeit

Im November 2025 startete eine Arbeitsgruppe unter Einbezug von Vertretern der Gemeinde Stans und des Kantons mit der systematischen Evaluation möglicher Standorte für einen Spitalersatzneubau. Derzeit werden 15 theoretische Optionen geprüft, wobei 13 davon in der Gemeinde Stans liegen. Die Methodik basiert auf einer Nutzwertanalyse nach bewährtem Vorbild.

Die Vorteile möglicher neuer Standorte liegen auf der Hand: verbesserte Verkehrserschliessung, keine Bauinterferenz mit dem laufenden Spitalbetrieb und zudem eine verbesserte Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in einem Neubaubetrieb.

Vermögensverwaltung/Finanzanlagen

Trotz der strategischen Herausforderungen entwickelten sich unsere Finanzanlagen erfreulich. Die drei Vermögensverwaltungsmandate bei der Nidwaldner Kantonalbank, Raiffeisen Nidwalden und Reichmuth & Co erzielten im Jahr 2025 eine durchschnittliche Jahresperformance von 7.75%. Seit Beginn der Vermögensverwaltung im Jahr 2022 beträgt der Gesamtertrag gemäss Performanceauszug 13.22%.

Die Anlagekommission unter der Leitung von Philipp Müller hat uns mit ihrem ruhigen Handeln durch volatile Marktphasen geführt, insbesondere während der Turbulenzen im Frühjahr 2025 im Zusammenhang mit den handelspolitischen Unsicherheiten aus den USA.

Jahresergebnis und Abschreibung

Das Jahresergebnis 2025 beträgt CHF 608'423.73, was im Vergleich zum Vorjahr (CHF 2'800'815.34) deutlich tiefer ausfällt. Der Hauptgrund liegt in der erfolgten ausserordentlichen Abschreibung der aufgelaufenen Projektkosten für das Projekt «Sommervogel» in Höhe von CHF 2.01 Millionen. Diese Abschreibung war die konsequente buchhalterische Folge des Projektabbruchs im Dezember 2025. Ohne diese ausserordentliche Belastung hätte das ordentliche Ergebnis bei rund CHF 2.6 Millionen gelegen – ein solides Resultat mit einem ähnlich hohen Beitrag aus den Wertschriftenanlagen wie im Vorjahr.

Dank und Ausblick

Mein Dank gilt allen Mitgliedern des Verwaltungsrats für die jederzeit engagierte, konstruktive und angenehme Zusammenarbeit in einem herausfordernden Jahr. Gabriela Devigus Minder danke ich für ihre kompetente Begleitung der Bauprojekte, Florentin Eiholzer für seine wertvollen Inputs aus Betreibersicht, Ursina Pajarola für die Brücke zum Spitalbetrieb, Björn Britschgi für seine

architektonische und strategische Weitsicht sowie Beisitzerin Karen Dörr für die kompetente Vertretung der Gesundheitsdirektion.

Ein herzlicher Dank geht an unseren Geschäftsführer Nik Odermatt für sein Engagement in der operativen Führung und an alle externen Partner – insbesondere an die Bauherrenvertretung, an die Architekten und Planer sowie an die BDO AG für die Buchhaltungsführung und die KPMG für die Revision.

Das Jahr 2026 wird von der Standortevaluation geprägt sein. Unser Ziel ist es, bis gegen Herbst 2026 mehr Klarheit über einen zukünftigen Standort für das neue Spital Nidwalden zu schaffen und damit die Grundlage für ein zukunftsweisendes Projekt zu legen, das den Gesundheitsstandort Nidwalden für die kommenden Jahrzehnte prägen wird.

Hanspeter Kiser
Präsident des Verwaltungsrats

Stans, im März 2026

3. Geschäftsjahr 2025 im Überblick

Verwaltungsratssitzungen

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von intensiven Beratungen und weitreichenden strategischen Entscheidungen. Der Verwaltungsrat tagte insgesamt 8 Mal.

Im Frühjahr 2025 intensivierte der Verwaltungsrat die Suche nach einem erfahrenen Bauherrenvertreter zur operativen Entlastung angesichts der komplexen Bauprojekte. Nach sorgfältiger Evaluation wurde Patrik Hofstetter von der Firma bhp (Emmenbrücke) ausgewählt. Er überzeugte durch seine Referenzen und Expertise in vergleichbaren Spitalprojekten.

Projekt «Sommervogel» und Denkpause

Ausgangslage

Das Projekt «Sommervogel» sah ursprünglich einen Anbau für ein modernes Ambulatorium sowie die Sanierung und Umnutzung des Bestandsbaus vor. Noch im März 2025 ging der Verwaltungsrat gemäss Stand der Planung von einer Baueingabe im Sommer 2025 aus. Gleichzeitig liefen Abklärungen zur Verkehrsplanung, zur Koordination mit kantonalen Vorhaben sowie zur Machbarkeit von Erweiterungen im Altbau.

Dramatische Kostenentwicklung

An der Verwaltungsratssitzung vom 6. Mai 2025 präsentierte das Baumanagement EXA eine Kostenschätzung, die alle Beteiligten schockierte: Das Vorprojekt «Sommervogel» belief sich neu auf CHF 70.8 Millionen – eine Steigerung um CHF 26.7 Millionen gegenüber der Hochrechnung vom September 2024 (CHF 44.1 Millionen) bei gleichbleibendem Projektvolumen.

Die Analyse zeigte, dass CHF 12.4 Millionen auf zusätzliche, arealbedingte Massnahmen zurückzuführen waren (Pfählung, Unterfangung, spezielle Tiefbauarbeiten, Umbaumassnahmen im Bestand, zusätzliche Honorare). Eine nicht nachvollziehbare Differenz von CHF 14.3 Millionen liess sich nur durch ungenaue und lückenhafte Grundannahmen seit dem Wettbewerb erklären.

Bedenklich war auch der Vergleich mit anderen Projekten: Das vollinstallierte neue Spital Uri wies bei den Gesamtkosten pro Quadratmeter und den Haustechnikkosten nahezu identische Werte auf wie das Projekt «Sommervogel» – obwohl es sich bei unserem Projekt lediglich um ein Ambulatorium handelte.

Entscheid zur «Denkpause»

Der Verwaltungsrat beschloss an der gleichen Sitzung vom 6. Mai 2025 einstimmig, die nächste Planungsphase bis zur Baueingabe um mindestens ein halbes Jahr zu verlängern. Diese «Denkpause» sollte genutzt werden, um technische, finanzielle und strategische Rahmenbedingungen vertieft zu analysieren.

Der Verwaltungsrat erkannte die Gelegenheit eine tragfähige Lösung für die Weiterentwicklung des Standorts Stans innerhalb des LUKS-Verbundes neu zu evaluieren. Einige wesentliche Faktoren könnten dadurch mitberücksichtigt werden:

- Der Leistungsumfang unter Berücksichtigung der Einbettung in den LUKS-Verbund
- Das ungenügende Resultat 2024 der Spital Nidwalden AG und die neu aufzusetzende Finanzplanung für Nidwalden und die Gruppe

- Der Einfluss des Systemwechsels von Tarmed auf Tardoc
- Weitere strategische Implikationen neueren Datums: Strategieüberprüfung auf LUKS-Gruppenebene, Einbezug Kanton Obwalden, Neuausrichtung Region Luzern Süd, personelle Neubesetzungen im obersten Kader und Verwaltungsrat der Gruppe

Kommunikation

Die Kommunikation der «Denkpause» erfolgte sorgfältig und gestaffelt unter professioneller Begleitung und umfasste unter anderem:

- Information der Gemeinde Stans (28. August 2025)
- Information der Aufsichtskommission des Landrats (1. September 2025)
- Mitarbeiterinformation am Spital Nidwalden (10. September 2025)
- Medienmitteilung «Denkpause zeigt zusätzliche Variante: Neubau statt Sanierung und Ambulatorium» (11. September 2025)
- Information der Landratskommission FGS (17. September 2025)
- Regelmässige interne Informationen über die Rubrik «Denkpause» in der monatlichen Mitarbeiterinformation

Die Resonanz war überwiegend positiv.

Projektabbruch im Dezember 2025

Am 5. Dezember 2025 beschloss der Verwaltungsrat einstimmig den definitiven Abbruch des Projekts «Sommervogel» samt Sanierung Bestandsbau. Die Begründung fusste auf zwei tragenden Argumenten:

1. **Kostenentwicklung:** Der erforderliche Aufwand für das Projekt «Sommervogel» in Kombination mit der Sanierung und Umnutzung des Bestands würde die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich überschreiten
2. **Strategische Positionierung:** Die strategische Gesamtsicht unter Bezugnahme zur Region Luzern Süd und mit Obwalden war im Betriebskonzept «Sommervogel» noch nicht präsent

Die aufgelaufenen Projektkosten von CHF 2.01 Millionen wurden per 31.12.2025 zu Lasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben.

Die breite Kommunikation erfolgte am 11. Dezember 2025 mit der Information an das Personal, gefolgt von einer Medienmitteilung am 12. Dezember 2025.

Standortevaluation für Spitalersatzneubau

Entstehung der Idee

Bereits im Juni 2025 brachte das neu gewählte Verwaltungsratsmitglied Björn Britschgi die Idee eines Ersatzneubaus auf einem alternativen Standort ein. Angesichts der Gesamtkosten von CHF 120 - 150 Millionen («Sommervogel» plus Altbausanierung) und der damit verbundenen Bauinterferenz mit dem laufenden Spitalbetrieb wurde ein Kipp-Punkt erreicht, der die Sanierung bzw. den Standort des Spitals grundsätzlich in Frage stellte.

Vorteile eines neuen Standorts

Für den Spitalbetrieb könnten sich folgende Vorteile ergeben:

- optimale Planung auf «grüner» Wiese
- optimierter Verkehrszugang ohne kritische Erschwernisse
- eventuell eigener Zentralbahn-Bahnanschluss
- keine Bauinterferenz mit dem laufenden Betrieb
- wirtschaftlich massiv besser bezüglich Nachhaltigkeit und Rentabilität

Der Verwaltungsrat beschloss am 6. Juni 2025 einstimmig die Weiterverfolgung der Idee «Ersatzneubau Spital».

Politische Abstimmung

Im weiteren Verlauf fanden folgende Gespräche statt:

- 18. Juni 2025: Information an den Verwaltungsratspräsidenten der LUKS-Gruppe, Martin Nufer. Er unterstützt die Stossrichtung unter der Prämisse einer kantonsübergreifenden Versorgungsplanung und Abstimmung mit dem geplanten Ambulatorium in Luzern.
- 23. Juni 2025: Gespräch mit Regierungsräten des Kantons Nidwalden (Peter Truttmann GSD, Theres Rotzer BD, Michèle Blöchliger FD). Die Projektidee wurde grundsätzlich positiv aufgenommen, allerdings wurden Herausforderungen bezüglich Verkehrsplanung Stans West, langfristiger Raumplanung, Umzonungen und Einbezug des Landrats thematisiert. Die Kommunikation erhält höchste Priorität.
- 28. August 2025: Orientierung des Gemeinderats Stans (Ursina Pajarola, Björn Britschgi, Hanspeter Kiser, mit Begleitung durch Baudirektorin Theres Rotzer)

Arbeitsgruppe Standortevaluation

Am 6. November 2025 fand die erste Sitzung der Arbeitsgruppe «Standortevaluation Ersatzneubau» mit Vertretern der Gemeinde Stans und des Kantons statt. Es herrscht Konsens, die Evaluation möglichst breit und mit einem eindeutigen, zustimmenden Ergebnis aller Teilnehmer anzustreben.

Die Methodik basiert auf einer Nutzwertanalyse nach bewährtem Vorbild (Evaluation neuer Standort Spital Sursee). Derzeit werden 15 theoretische Optionen geprüft, davon 13 in der Gemeinde Stans.

Aufgabenteilung SNIG – Spital Nidwalden

Der Verwaltungsrat definierte klar die Aufgabenteilung:

- **SNIG:** Konzentration auf die Standortevaluation für einen Ersatzneubau, Bereitstellung der finanziellen Mittel
- **Spital Nidwalden / LUKS-Gruppe:** Definition des spezifischen Bauvorhabens für ein neues Spital im Rahmen der Strategieentwicklung der LUKS-Gruppe, anschliessende Überführung in ein gemeinsames Projekt mit der SNIG

Vermögensverwaltung und Finanzanlagen

Anlagestrategie

Die Vermögensverwaltung der SNIG basiert auf einer ausgewogenen Anlagestrategie mit einem Anlagehorizont von acht Jahren. Ein Vermögen von ursprünglich CHF 37.5 Millionen (investiert 2022) ist auf drei Banken verteilt:

- Nidwaldner Kantonalbank (NKB)
- Raiffeisen Nidwalden
- Reichmuth & Co, Luzern

Jede Bank verwaltet ein Mandat von ursprünglich CHF 12.5 Millionen nach ihrem eigenen Ansatz, innerhalb des vereinbarten Anlegerprofils.

Performance 2025

Das Jahr 2025 war an den Finanzmärkten von hoher Volatilität geprägt. Nach einem starken Aufwärtstrend zu Jahresbeginn führten Unsicherheiten im Zusammenhang mit der handelspolitischen Ausrichtung der neuen US-Administration («Liberation Day» im April) zu turbulenten Phasen. Die Anlagekommission und die Vermögensverwalter blieben ruhig und strategietreu – eine Entscheidung, die sich ausgezahlt hat.

Die Jahresperformance 2025 betrug:

- Raiffeisen Nidwalden: +8.86%
- NKB: +7.48%
- Reichmuth & Co: +6.90%

Dies entspricht einer durchschnittlichen Performance von 7.75% über alle drei Mandate.

Gesamtentwicklung seit 2022

Seit Beginn der Vermögensverwaltung im Jahr 2022 beträgt der Gesamtertrag:

- Raiffeisen Nidwalden: +16.36% (CHF 14'544'556)
- NKB: +13.07% (CHF 14'134'340)
- Reichmuth & Co: +10.24% (CHF 13'779'820)

Das investierte Kapital von CHF 37.5 Millionen ist per 31.12.2025 auf CHF 42.46 Millionen angewachsen – ein Wertzuwachs von CHF 4.96 Millionen bzw. 13.22%.



Alle drei Banken bewegen sich innerhalb der Vorgaben des vereinbarten Anlegerprofils. Die Performance liegt im Rahmen der erwarteten Renditeschwankungen.

Darlehen an Luzerner Kantonsspital AG

Im Jahr 2025 gewährte die SNIG der Luzerner Kantonsspital AG ein Darlehen über CHF 10 Millionen zu einem Zinssatz von 0.6% p.a. für eine Laufzeit von zwei Jahren. Dieses Darlehen unterstreicht die finanzielle Solidität der SNIG und die enge Zusammenarbeit mit der LUKS-Gruppe. Der Zinsertrag belief sich im Jahr 2025 auf CHF 32'333.

Anlagekommission

Die Anlagekommission unter der Leitung von Philipp Müller tagte im Berichtsjahr drei Mal und führte jeweils intensive Gespräche mit den mandatierten Banken:

- Januar 2025: Rückblick 2024 und Ausblick 2025
- September 2025: Beurteilung Anlagehorizont und eventuelle Anpassung Anlagestrategie
- Januar 2026: Rückblick 2025 und Ausblick 2026

An der Sitzung im September 2025 wurde diskutiert, ob durch die Option des Spitalersatzneubaus der Anlagehorizont neu justiert werden und eine aggressivere Strategie mit höherem Aktienanteil gewählt werden sollte. Der grosse Finanzbedarf wird sich gegenüber der ursprünglichen Planung um Jahre verschieben. Der Verwaltungsrat beschloss jedoch vorläufig an der aktuellen Strategie festzuhalten und zuerst den kurz- und mittelfristigen Mittelbedarf für notwendige Massnahmen im Bestandsbau zu beziffern und in die Finanzplanung zu integrieren.

4. Immobilienverwaltung und Liegenschaften

Liegenschaftsbestand

Die SNIG ist Eigentümerin der Immobilien des Spitals Nidwalden in Stans, bestehend aus:

- Bebautes und unbebautes Land (Baurechte): Buchwert CHF 885'548
- Gebäude inkl. Vorbereitungsarbeiten, Baunebenkosten: Buchwert CHF 7'850'834
- Sanitär- und Elektroinstallationen, Umgebungsarbeiten etc.: Buchwert CHF 5'794'937
- Nutzniessung Tiefgarage: Buchwert CHF 2'304'000

Der Gesamtbuchwert der Sachanlagen und immateriellen Werte beträgt per 31.12.2025 CHF 16'835'319 (Vorjahr: CHF 19'294'588).

Mietvertrag und Mietertrag

Das Spital Nidwalden mietet die Immobilien von der SNIG zu einem jährlichen Mietzins von CHF 3'226'000. Dieser Betrag blieb im Berichtsjahr 2025 unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Instandhaltung und Instandsetzung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen im Umfang von CHF 753'000 durchgeführt. Die wesentlichen Positionen umfassten:

- Unterhalt und Reparaturen Gebäude: CHF 674'881

- Unterhalt und Reparaturen Sanitär- und Elektroinstallationen: CHF 77'998

Konkret handelte es sich u.a. um folgende Massnahmen:

- Ersatz Fenster Haus Stanserhorn
- Strassenbelag Teilerneuerung
- Kanalisation Teilsanierung aussen
- LED Lampen Ersatz 4. Stock und OPZ
- Neue Schliessung mit Badge für die Spitex Räume im Haus Stanserhorn
- Diverse Malerarbeiten abgenützter Wände, nutzungs- und altersbedingt



Geplante Massnahmen 2026

Für das Jahr 2026 sind Instandsetzungsmassnahmen und Investitionen im Umfang von CHF 2.3 Millionen budgetiert, davon CHF 1.7 Millionen ohne Investitionscharakter (Aufwand). Die wesentlichen Positionen umfassen:

- Erdbebenstudien (mehrere Anbieter zur Einholung einer zweiten und dritten Meinung)
- Selbstlöschanlage
- Einbau zweites MRT-Gerät (teilweise mietzinsrelevant)
- Umbau Endoskopie (teilweise mietzinsrelevant)
- Diverse kleinere Instandsetzungsmassnahmen

Mit dem geplanten Neubauprojekt erfolgt eine Verkürzung der Lebensdauer des bestehenden Gebäudes auf schätzungsweise zehn Jahre. Damit werden Aufwandminderungen möglich. Als Beispiel muss das Dach des Spitals nicht mehr totalsaniert werden, sondern wird nur noch bei Bedarf geflickt.

Erdbebensicherheit

Ein besonderes Augenmerk gilt der Erdbebensicherheit des Bestandsbaus. Bei den Erdbebenmassnahmen ist neu die eventuell verkürzte Lebensdauer des Spitalbaus (zehn statt bisher 25 Jahre) zu berücksichtigen. Dies kann zu einer anderen Priorisierung und zu anderen Lösungsansätzen führen.

Der Verwaltungsrat beschloss unter dieser Prämisse von mehreren Anbietern Grobkonzepte für Erdbebenertüchtigungsmassnahmen einzuholen, um eine möglichst breite Palette von Massnahmenoptionen zu erhalten.

5. Organe und Geschäftsleitung

Verwaltungsrat (per 31.12.2025)

Der Verwaltungsrat der Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft (SNIG) ist ein unabhängiges Gremium aus 5 Personen. Er setzt sich gemäss Aktionärsbindungsvertrag Art. 14 Abs. i wie folgt zusammen:

- der Vertretung von NW im Verwaltungsrat LUKS
- ein Mitglied der Geschäftsleitung LUKS
- ein Mitglied der Geschäftsleitung der Spital Nidwalden AG
- zwei frei wählbare weitere Mitglieder

Der Verwaltungsrat ist gemäss Spitalgesetz das strategische Führungsorgan der SNIG und ist zuständig für:

- Festlegung der Grundsätze der Geschäftspolitik mit den nötigen Weisungen
- Wahl der Geschäftsleitung und Aufsicht über ihre Geschäftsführung sowie Bezeichnung der zur Unterschrift berechtigten Personen;
- Festlegung der Organisation und Führungsstrukturen in einem Geschäftsreglement sowie Erlass weiterer Reglemente;
- Festlegung der Unternehmensstrategie und die wirtschaftliche Führung des Unternehmens;
- Ausgestaltung der Rechnungslegung, der Finanzkontrolle und der Finanzplanung;
- Verabschiedung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung an den Regierungsrat zuhanden des Landrates.

Das Präsidium und die weiteren Mitglieder werden vom Regierungsrat Nidwalden gewählt:

- Hanspeter Kiser, Präsident (seit 2021)
- Gabriela Devigus Minder, Mitglied (seit 2021)
- Florentin Eiholzer, Mitglied (seit 2021)
- Ursina Pajarola, Mitglied (seit Oktober 2024)
- Björn Britschgi, Mitglied (seit Mai 2025)
- Karen Dörr, Beisitzerin, Gesundheitsdirektion Kanton Nidwalden

Geschäftsführung

- Nik Odermatt, Geschäftsführer SNIG

Anlagekommission

- Philipp Müller, Vorsitzender
- Ursina Pajarola
- Hanspeter Kiser

Die Anlagekommission überwacht die Vermögensverwaltungsmandate und traf sich regelmässig mit den mandatierten Banken.

Revision

- KPMG AG, Luzern

Buchhaltung

- BDO AG, Stans (ab 2. Halbjahr 2025)

6. Corporate Governance

Unter ‚Corporate Governance‘ ist die Gesamtheit an Grundsätzen und Regeln zu verstehen, welche die Gestaltung der Organisation, das Verhalten und die Transparenz auf oberster Unternehmensebene reguliert und damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Leitung und Kontrolle sicherstellen soll.

Rechtsform

Die Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft ist eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit und Sitz in Stans gemäss dem Gesetz vom 23. Oktober 2019 über das Kantonsspital (in Kraft seit 31. Dezember 2019).

Kapitalstruktur / Gewinnablieferung

Das Dotationskapital gemäss Art. 10 des Spitalgesetzes wurde vom Landrat mit Regierungsratsbeschluss Nr. 646 vom 7. Dezember 2020 festgesetzt und beträgt CHF 30 Millionen. In der Eignerstrategie ist anstelle einer Gewinnablieferung eine Verzinsung vorgesehen. Das gesamte Dotationskapital wird fix zu 3% (CHF 900'000.-) verzinst. Weitere Informationen lassen sich aus dem Geschäftsbericht Teil 2/2 (Jahresrechnung, Rubrik Eigenkapitalnachweis) entnehmen.

Offenlegung der Vergütung des obersten Leitungsorgans

Die gesamthafte Vergütung für das oberste Leitungsorgan Verwaltungsrat betrug im Jahr 2025 CHF 47'081.20. Die höchste Vergütung an ein Mitglied des obersten Leitungsorgans betrug CHF 20'875.80. Als Grundlage diente der Beschluss vom 7. Dezember 2020 des Regierungsrates des Kantons Nidwalden über die Entschädigung für den Verwaltungsrat des Kantons Nidwalden (RRB Nr. 646).

Profile, Berufe, Mandate und Interessenbindungen des Verwaltungsrats 2025

Vorname, Name	Position	Verwaltungs- rat SNIG seit	Ausbildung	Berufliche Tätigkeit	Mandate und Interessenbindungen
Hanspeter Kiser	Präsident	11.12.2020	lic.oec.HSG Gymnasium in Sarnen, Austauschstudent in USA, Studium an der Hochschule St. Gallen, Abschluss Richtung Betriebswirtschaft, Vertiefungsrichtung Organisation Kaderausbildungskurse in Paris und Fontainebleau (INSEAD)	Unternehmer	Kistle Invest AG, Sarnen, Verwaltungsratspräsident Luzerner Kantonsspital AG, Verwaltungsrat Spital Nidwalden AG, Verwaltungsrat Vizepräsident Stiftung Vascular International, Stansstad, Geschäftsführer Stiftung Zukunft Alter – Wohnen und Betreuung, Sarnen, Stiftungs- ratspräsident St. Anna Stiftung, Luzern, Stiftungsrat Kranken-, Invaliditäts- und Altersfond der St. Anna Stiftung, Stiftungsrat Vascular International School AG, Kerns, Verwaltungsrat
Ursina Pajarola	Mitglied	28.10.2024	Master of Arts and Education Executive Master of Business Ad- ministration (EMBA)	Spitaldirektorin Spital Nidwalden AG Mitglied der erweiterten GL LUKS Gruppe	Pensionskasse des Kantons Nidwalden, Verwaltungsrätin
Gabriela Devigius Minder	Mitglied	05.02.2021	Matura Typus B / Kollegium Stans Bankausbildung für Maturitätsschul- absolventen / Crédit Suisse Gesundheitswesen Schweiz / Intensivkurs W. Oggier DRG und Pflege Eidg. dipl. Spitalfachfrau Div. Weiterbildungen in den Bereichen Projekt- und Baumanagement sowie Personalführung	Consultant, Unternehmerin	H. Limacher Partner AG, Inhaberin / VR-P Devigius Minder Consulting GmbH, Gesellschafterin Psychiatrieverbunde St. Gallen, Externe Immobilienfachfrau im VR Renggli AG, Verwaltungsrätin
Florentin Eiholzer	Mitglied	11.12.2020	Betriebsökonom FH Exec. Master of Health Service Administration NDS FH	Gruppenbereichsleiter Betrieb & Infrastruktur sowie Mitglied der Geschäftsleitung der LUKS-Gruppe	Luzerner Kantonsspital AG, Luzern, Mitglied der Geschäftsleitung SteriLog Sterilgutversorgung Luzern AG, Luzern, Verwaltungsrat GS1 Switzerland, Vorstandsmitglied (ab 13.06.2025)
Björn Britschgi	Mitglied	06.05.2025	dipl. Architekt FH	Unternehmer	Kontur Architekten AG, VR-P und geschäftsführender Inhaber Stiftung Alters- und Pflegeheim Nidwalden, Stiftungsrat

Geschäftsleitung gemäss Art. 16 Spitalgesetz

Die Geschäftsleitung ist das operative Führungsorgan der SNIG und vertritt dieses nach aussen. Sie besorgt nach Massgabe des Geschäftsreglements die gesamte Geschäftsführung.

Vorname, Name	Position	seit	Ausbildung	Berufliche Tätigkeit	Mandate und Interessenbindungen
Nik Odermatt	Geschäftsführer	01.01.2021	Landmaschinen-Mechaniker EFZ Instandhaltungsfachmann FA Instandhaltungsleiter HF Betriebsoptimierung Gebäude CAS Sicherheitsspezialist für Spitäler und Heime FA Sicherheitsbeauftragter Brandschutz VKF	Leiter Technischer Dienst, Spital Nidwalden AG	

Revisionsstelle

Die gesamte LUKS-Gruppe inkl. Spital Nidwalden wird ab 2023 von der Firma KPMG revidiert. Der Verwaltungsrat der SNIG hat am 20. März 2023 beschlossen, aus Synergie-Gründen ebenfalls die Firma KPMG zu beauftragen. Als leitender Revisor ist Herr Ronny Heer im Amt.

Das Revisionshonorar beträgt CHF 7'030.00. Im Jahr 2025 sind keine zusätzlichen Honorare für anderweitige Dienstleistungen angefallen.

Die Informationsinstrumente der Revisionsstelle setzen sich wie folgt zusammen:

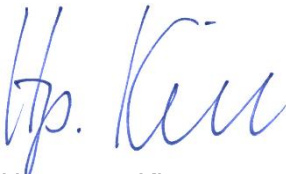
- Schlussrevision, Schlussbesprechungen mit Delegierten des Verwaltungsrates
- Zusammenfassender Bericht an Verwaltungsrat

7. Anträge an den Landrat des Kantons Nidwalden

Der Verwaltungsrat beantragt dem Landrat, folgendes zu genehmigen und zu verabschieden:

1. den Geschäftsbericht 2025 vom 27. März 2026 des Verwaltungsrats und
2. die Jahresrechnung 2025 mit einem Jahresgewinn nach Swiss GAAP FER von CHF 608'423.73.

Stans, 27.03.2026



Hanspeter Kiser
Präsident Verwaltungsrat



Nik Odermatt
Geschäftsführer

Kontaktinformationen

Spital Nidwalden Immobilien-Gesellschaft

c/o Spital Nidwalden
Ennetmooserstrasse 19
6370 Stans

Verwaltungsratspräsident:

Hanspeter Kiser
Tel: 079 456 11 11
Mail: hanspeter.kiser@kfnmail.ch

Geschäftsführer:

Nik Odermatt
Tel: 041 618 10 70
Mail: niklaus.odermatt@spital-nidwalden.ch