

Geschäftsbericht 2025



Inhaltsverzeichnis

Führung und Organisation

Vorwort des Präsidenten	1
Leitbild	2
Genossenschaftsorgane / Organigramm	4
Wirtschaftsgebiet der LANDI Albis	5

Lagebericht

Das Jahr in Kürze	6
Lagebericht	7
Durchführung Risikobeurteilung	16
Aussergewöhnliche Ereignisse	16
Zukunftsaussichten	16

Finanzielle Berichterstattung

Erfolgsrechnung	17
Bilanz	18
Geldflussrechnung	19
Anhang zur Jahresrechnung	20
Erläuterung Jahresrechnung	23
Verwendung Bilanzgewinn	24
Bericht Revisionsstelle	25

Vorwort des Präsidenten

Ein schwieriges Umfeld für die LANDI Albis

Das Jahr 2025 war für die Landwirte ein gutes Jahr. Die Erträge waren auf einem guten Niveau und die Qualität stimmte. Dies spiegelt sich in den Sammelstellen wider, wo wir einiges mehr als im Vorjahr annehmen konnten. Auch der Agrarhandel konnte im Jahr 2025 unsere Landwirte wieder einwandfrei versorgen.

Ansonsten war es für die LANDI Albis ein harziges Jahr. Der Druck im Detailhandel wird spürbar grösser. Besonders die Migros versucht, sich mit kleineren Läden in unseren Regionen zu etablieren und uns Umsatz abzujagen. Hier müssen wir unsere Folg- und Prima-Läden noch effizienter führen und ein striktes Kostenmanagement betreiben, damit wir das Maximum an Ertrag herausholen können.

Auch in der Bäckerei und den Cafés bedarf es eines genauen Hinsehens: Wo generieren wir Erträge und wo verlieren wir Geld? Dies sind Ergänzungsgeschäfte, welche der LANDI Albis zu einem positiven Ergebnis verhelfen müssen. Über längere Sicht müssen hier die Zahlen stimmen.

Die LANDI Adliswil bleibt ein anspruchsvolles Thema für den Verwaltungsrat. Wir arbeiten weiterhin an Lösungen und führen Gespräche mit anderen LANDI und Detailhändlern, um das Ergebnis der Filiale nachhaltig zu verbessern. Da es nicht einfach ist, hier auf Anhieb optimale Lösungen zu finden, werden die Gespräche im Jahr 2026 fortgesetzt.

Um dieses schwierige Thema vertieft zu behandeln, haben sich der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung im Jahr 2025 zu einem Strategietag getroffen. Hier wurde besonders die Bäckerei ins Zentrum gestellt und die Zukunft besprochen. Wir haben aus diesen Analysen und Gesprächen neue Erkenntnisse gewonnen und werden diese im laufenden Jahr umsetzen.

Auch die Immobilien waren an diesem Tag ein Thema. Welche Immobilien sind wertvoll für die LANDI Albis und welche Immobilien haben nicht oberste Priorität in unserer LANDI? Dieses Thema wird uns auch im Jahr 2026 beschäftigen. Wir werden die Immobilien vertieft beurteilen, um auch abzuschätzen, was in den nächsten Jahren für Investitionen auf uns zukommen.

Mit all diesen Erkenntnissen ist sich der Verwaltungsrat der LANDI Albis bewusst, dass wir in den nächsten Jahren keine grossen Sprünge machen werden. Wir werden eher wieder einen Schritt zurück machen, als weiter zu expandieren. Ganz getreu dem Motto: Werde besser, bevor grösser.

Nichtsdestotrotz haben wir auch im Jahr 2025 60.22 Mio. Umsatz generiert, mit der Hilfe aller Mitarbeitenden. Sie sind unser wichtigstes Gut, und hiermit möchte ich mich ganz herzlich bei Ihnen allen für den hohen Einsatz in unserer LANDI bedanken.

Bedanken möchte ich mich auch bei der Geschäftsleitung und meinen Verwaltungsratskollegen für ihren Einsatz für unsere LANDI. Zusammen bringen wir die LANDI Albis wieder auf den richtigen Kurs.

Euer Präsident Peter Hagenbucher



Peter Hagenbucher
Präsident LANDI Albis

Grundlage

- Wir sind eine Genossenschaft, von Bauern gegründet und von Bauern unterstützt.
- Unsere Hauptkompetenzen sind die Versorgung mit landwirtschaftlichen Gütern, die Abnahme von Landwirtschaftsprodukten und das Betreiben von Verkaufsläden.
- Regional verankert sind wir präsent: Mit unseren zwei Agrar Standorten, mit Dorfläden, mit LANDI Laden, als Energielieferant, als Bäckerei-Konditorei Betrieb inkl. Verkaufsstellen mit Cafés, als Inhaber von Immobilien und als attraktiver Arbeitgeber.

Zweck

- Der Nutzen für die Mitglieder und die Landwirtschaft steht im Zentrum.
- Dieser Nutzen beinhaltet zentral die Vermarktung und Vermittlung von landwirtschaftlichen Produk-

ten und Hilfsstoffen sowie deren Nahversorgung der Bevölkerung.

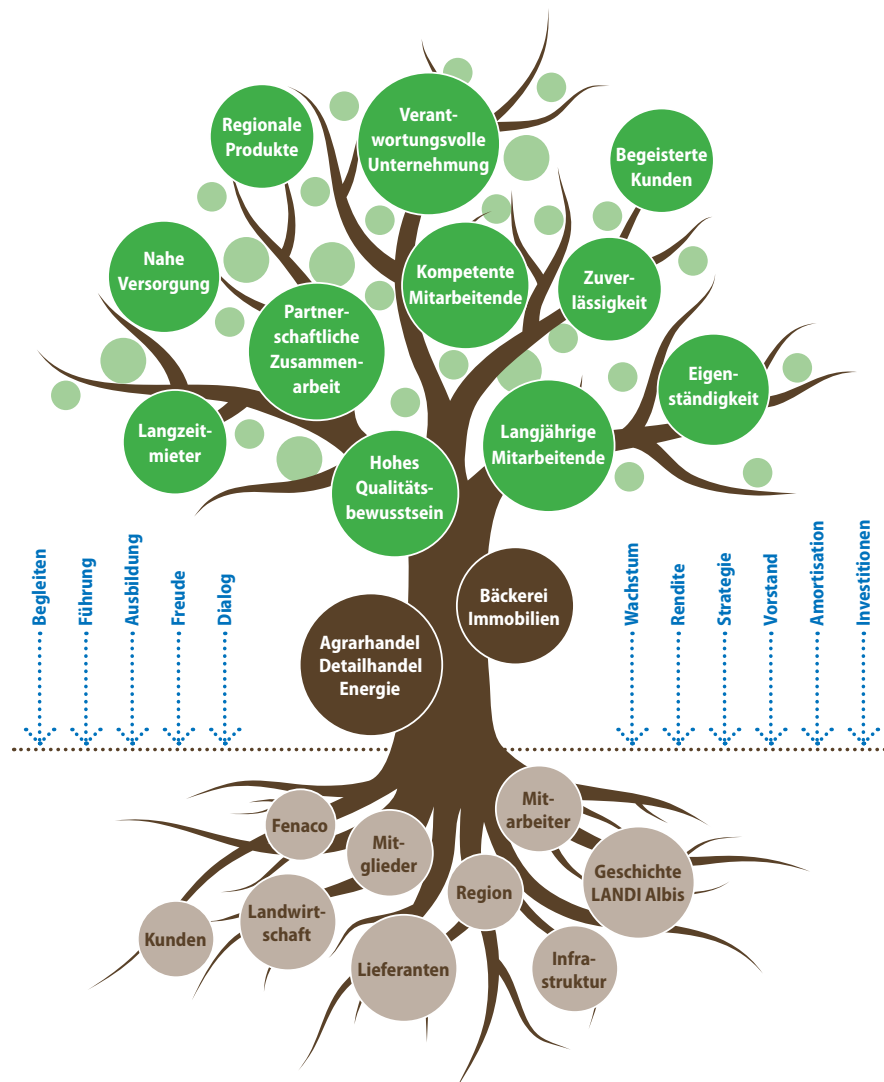
- Ein langfristiges sinnvolles Wachstum sichert Investitionen und Arbeitsplätze.

Marktleistung

- Wir erledigen unsere Arbeit mit grossem täglichem Engagement.
- Unsere Heimat und unser Gebiet ist die Region Albis: zwischen Reuss und Zürichsee bis zur Limmat.

Geschäftsfeld «Agrar»

- Wir bieten ein faires Preis-Leitungsverhältnis.
- Wir bieten ein marktorientiertes Sortiment.
- Wir agieren kundenorientiert und bieten kompetente und fundierte Beratung an.
- Wir sind durch umfassende Dienstleistungen attraktiv.
- Wir arbeiten kostendeckend.



Geschäftsfeld «Detailhandel»

- Wir wollen begeisterte und wiederkehrende Kunden und sind bestrebt, Neukunden für uns zu gewinnen.
- Mit Investitionen in den Detailhandel wollen wir die Kundenfrequenz steigern und langfristiges Wachstum schaffen.
- Wir setzen die fenaco-Verkaufskonzepte um und orientieren uns an den Kundenbedürfnissen.
- Durch unsere eigen hergestellten lokalen Bäckereiprodukte bieten wir unseren Kunden einen regionalen Mehrwert.

Geschäftsfeld «Energie»

- Wir sind Partner im Bereich fossiler und erneuerbarer Energie.
- Wir verfügen über eine hohe und schnelle Lieferbereitschaft.

Geschäftsfeld «Bäckerei»

- Unsere Backwaren sind sehr bekannt und stehen für Bäckerhandwerk aus der Region.
- Unsere Bäckerei und Konditorei steht für Qualität und zeichnet sich durch ein breites Sortiment aus.
- Unsere Bäckerei – Konditorei ist ein starker Partner für unsere Volg-Läden sowie für Geschäfts- und Privatkunden.

Geschäftsfeld Immobilien

- Unsere Immobilien sind attraktiv, preiswert und in einem guten Zustand.
- Immobilien sind für uns ein ergänzendes Geschäftsfeld und dienen dem Hauptgeschäft.

Mitarbeiter und Führungsverhalten

- Unsere Führungspersonen prägen durch ihre Vorbildfunktion eine gute Unternehmenskultur.
- Unser Führungsstil ist situativ und kooperativ.
- Wir arbeiten teamorientiert.
- Wir sind ehrlich und korrekt. Gemeinsam suchen wir den offenen Dialog untereinander.
- Wir sind ein attraktiver Lehrbetrieb.
- Weiterbildung steht allen Mitarbeitern offen und ist gewünscht.

Finanzieller Mitteleinsatz

- Wir investieren, damit wir unseren Mitgliedern langfristig dienen können.
- Unsere Investitionen sind strategisch ausgerichtet, tragbar und erwirtschaften eine Rendite.
- Wir streben eine angemessene Eigenfinanzierung an.

Organisationsprinzipien

- Wir nutzen und pflegen den Landi-fenaco-Verbund.
- Wir suchen und nutzen Synergien und arbeiten effizient.
- Mit unserem Umfeld gehen wir ebenso haushälterisch um, wie mit unseren Ressourcen.

Geschäftsprinzipien

- Werte wie Ehrlichkeit, Verlässlichkeit und Respekt prägen unser Handeln und unsere Geschäftsbeziehungen, dies auch in Krisenzeiten.
- Wir haben kontinuierliche Partnerschaften und handeln intern wie extern mit klaren Kunden- und Lieferantenprinzipien.

Informationsprinzipien

- Wir informieren rechtzeitig, klar und offen nach innen und aussen.



Genossenschaftsorgane / Organigramm

Generalversammlung (280 Mitglieder)

Verwaltungsrat (Vorstand)

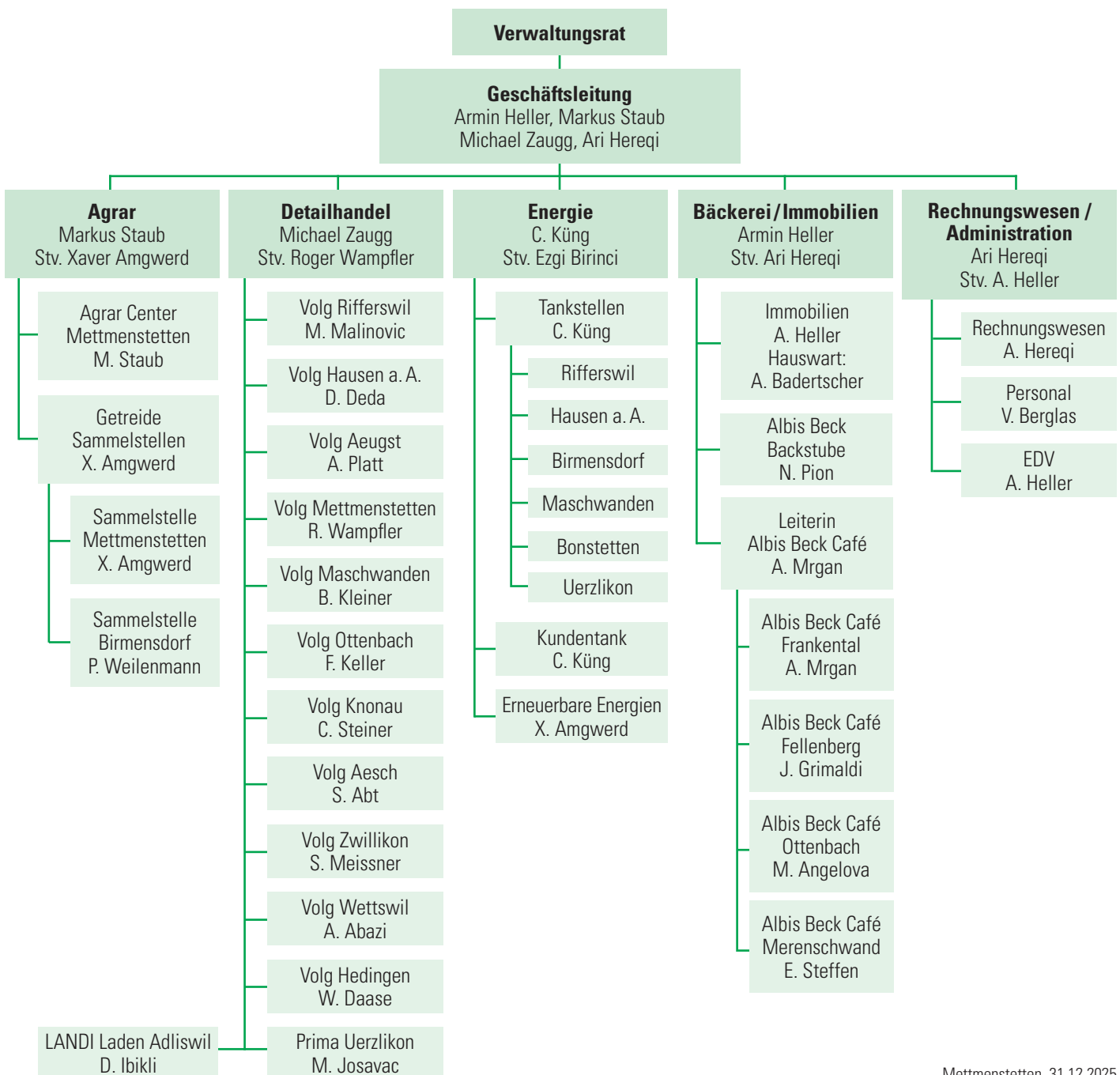
Peter Hagenbucher	Präsident
Stefan Berli	Vizepräsident
Marlis Weber Ott	Aktuarin
Hanspeter Baur	Verwaltungsratsmitglied
Hannes Wildhaber	Verwaltungsratsmitglied
Timon Moser	Verwaltungsratsmitglied
Evelin Matzinger Wiss	Verwaltungsratsmitglied

Geschäftsleitung

Armin Heller	Vorsitzender der Geschäftsleitung
Ari Hereqi	Leiterin Rechnungswesen
Markus Staub	Leiter Agrar
Michael Zaugg	Leiter Detailhandel

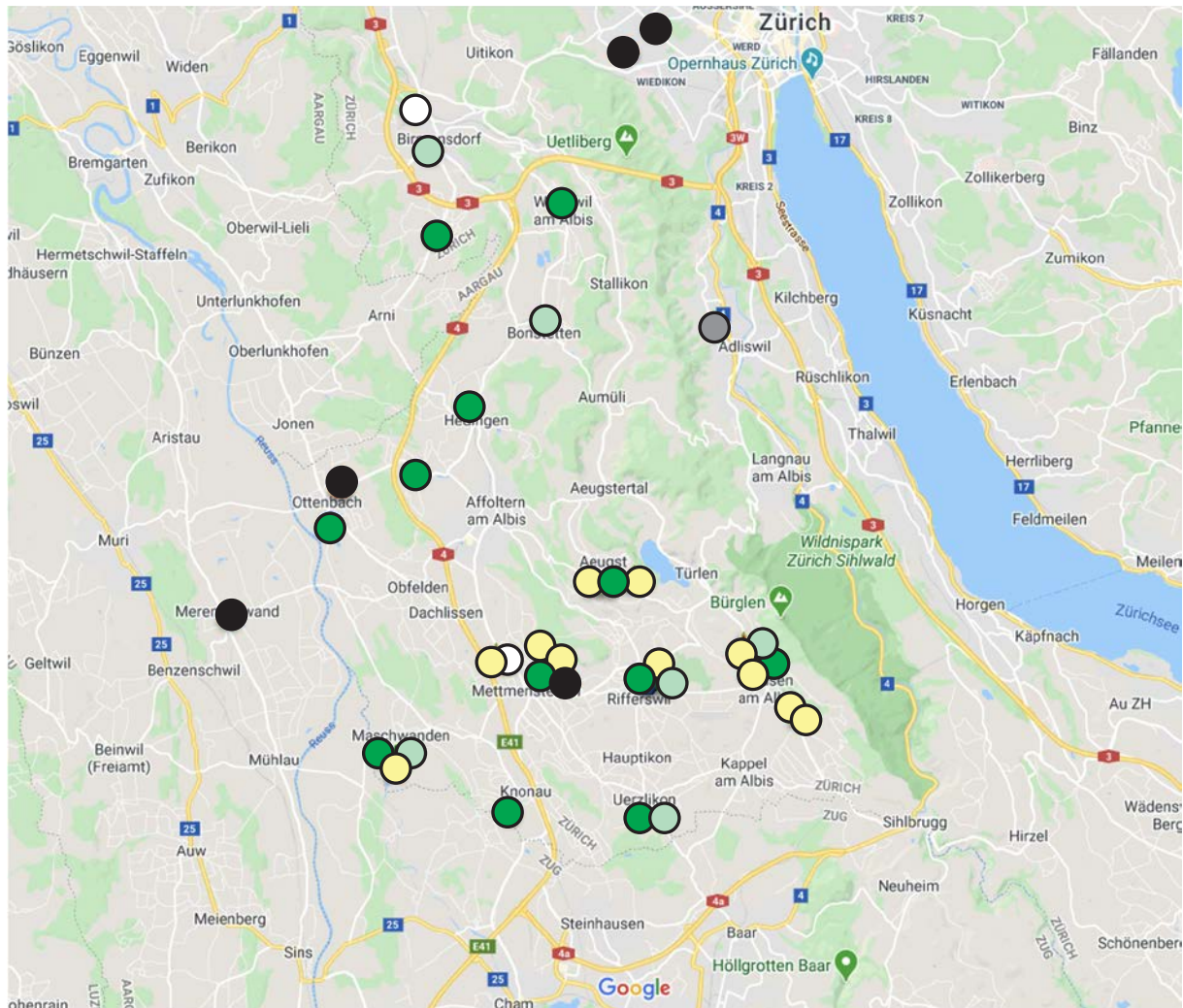
Revisionsstelle

BDO AG, Hodlerstr. 5, 3001 Bern



Mettmenstetten, 31.12.2025

Wirtschaftsgebiet der LANDI Albis



Legende zu den Standorten:

- Detailhandel Läden **Volg:** Knonau, Maschwanden, Mettmenstetten, Rifferswil, Hausen am Albis, Aeugst am Albis, Hedingen, Zwillikon, Ottenbach, Aesch, Wettswil
Prima: Uerzlikon
- AGROLA Tankstellen Maschwanden, Rifferswil, Hausen am Albis, Bonstetten, Birmensdorf, Uerzlikon
- Getreidesammelstellen Mettmenstetten, Birmensdorf
- Albis Beck Mettmenstetten, Merenschwand, Ottenbach, Frankental, Fellenberg
- Liegenschaften 1 x Maschwanden, 3 x Mettmenstetten, 1 x Rifferswil, 4 x Hausen am Albis, 2 x Aeugst am Albis
- LANDI Laden Adliswil

Das Jahr in Kürze



Armin Heller
Vorsitzender der
Geschäftsleitung
LANDI Albis

Ein sehr gutes Agrarjahr

Auch die LANDI Albis konnte von diesen guten Rahmenbedingungen des Wetters profitieren, insbesondere an den Getreidesammelstellen in Birmensdorf und Mettmenstetten. In Birmensdorf wurde die neue Anlagensteuerung eingebaut. Damit wurde die Bedienung für unsere Mitarbeitenden vereinfacht und gleichzeitig die Betriebssicherheit erhöht. Dies vor allem auch für den Fall eines Ausfalls des örtlichen Leiters, da wir nun eine personelle Ablösung anbieten können.

Detailhandel in Bewegung

Im Detailhandel, bei den Volg-, Prima-Läden und im LANDI Laden, gab es im Berichtsjahr wichtige Veränderungen. Der Umbau des Volg Maschwanden konnte dank der finanziellen Unterstützung des Vereins «Einkaufen in Maschwanden» nahezu vollständig finanziert werden. Die Wiedereröffnung wurde mit einem Tag der offenen Tür Ende August gebührend gefeiert. Im Volg Hedingen konnte nach dem Umbau im Jahr 2024 erstmals ein volles Geschäftsjahr mit den neuen Gegebenheiten realisiert werden. Der Prima-Laden Uerzlikon litt im Berichtsjahr stark unter dem Strassenbau. Im LANDI Laden Adliswil wurden zahlreiche Marketing- und Verkaufsaktivitäten umgesetzt, darunter Radiowerbung sowie das Sood36-Sommerfest. Trotz dieser Massnahmen konnten die hoch gesteckten internen Umsatzziele nicht vollumfänglich erreicht werden, dennoch durften wir ein solides Umsatzwachstum verzeichnen.

Treib- und Brennstoffe von AGROLA

Der Treibstoffmarkt stand im Berichtsjahr allgemein unter Druck. Die Kundinnen und Kunden konnten im Säuliamt günstiger tanken als gewohnt und es verringerte sich die Preisdifferenz zum Freiamt. Dies führte zu tieferen Margen an unseren Tankstellen, welche auch durch höhere Absatzmengen nicht kompensiert werden konnten. Im Bereich der Brennstoffe hingegen erzielten wir dank attraktiver Preise sehr gute Absatzmengen. Auch im Pellets-Geschäft konnten wir weiter zulegen.

Albis Beck im Umbruch

Die Albis Beck befand sich im Berichtsjahr im Umbruch. Die Neubesetzung von weiten Teilen des Führungsteams sowie zahlreiche Personalwechsel



erforderten eine intensive Einarbeitungsphase. Dies forderte uns in der Produktion und Spedition stark heraus. Erfreulicherweise hat sich das Team gegen Ende des Jahres stabilisiert. Für das kommende Jahr liegt unser Fokus nun klar auf der Effizienzsteigerung.

Unsere Café-Betriebe entwickelten sich derweil unterschiedlich: Während die Standorte Frankental und Ottenbach im Umsatz stabil waren, blieb Fellenberg unter den Erwartungen und der neue Standort in Merenschwand braucht noch eine gewisse Anlaufzeit.

Veränderungen in der Verwaltung

In der Verwaltung mussten wir uns im Berichtsjahr von zwei langjährigen Mitarbeitenden verabschieden. Sowohl die Stelle im Personalwesen von Frau Andrea Vonwyl als auch die AGROLA-Stelle von Frau Claudia Küng wurden neu besetzt, teils intern, teils extern. Gleichzeitig dürfen wir in der Verwaltung und in den Filialen auf viele langjährige Mitarbeitende zählen, was uns sehr freut und in diesen Bereichen für eine erfreulich tiefe Fluktuation sorgt.

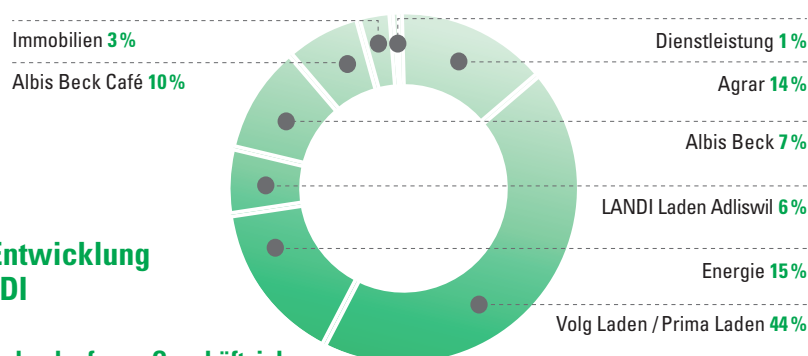
Herzlichen Dank

Auch im abgelaufenen Jahr konnten wir auf das grosse Engagement unserer Mitarbeitenden zählen. Wir schätzen den täglichen Einsatz und die hohe Identifikation mit der LANDI Albis sehr. An dieser Stelle danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Führungspersonen sowie allen weiteren Beteiligten herzlich für die gute Zusammenarbeit und ihren unermüdlichen Einsatz. Ebenso danke ich unseren Kundinnen und Kunden, unseren Mitgliedern sowie allen Partnerinnen und Partnern für das entgegengebrachte Vertrauen.

LANDI Albis
Armin Heller

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Überblick über Entwicklung der Gesamt-LANDI



Kurzkommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr

Kennzahlen	2025	2024	2023	2022	2021
	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF
Umsatz netto	60 218	58 374	60 816	63 392	56 599
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern (EBITDA)	1 476	1 590	1 786	2 072	1 709
Unternehmensergebnis	– 223	– 211	81	111	122
Investitionen in Sachanlagen	809	1 454	968	2 785	3 023
Liquiditätsgrad III	136.8 %	116.4 %	135.6 %	106.3 %	132 %
Eigenkapital	8 655	8 879	9 090	9 009	8 898
Bilanzsumme	38 661	40 775	40 770	41 406	40 245
Eigenfinanzierungsgrad	22.4 %	21.8 %	22.3 %	21.8 %	22.1 %
Anzahl Mitglieder	280	276	281	280	275

Die Umsatzentwicklung unserer LANDI zeigt folgendes Bild:

	2025	2024	+/- in	+/- in
	TCHF	TCHF	TCHF	TCH
Agrar				
Agrarhandel	5 408	5 717	– 309	– 5.4 %
Getreidehandel	2 650	1 360	1 290	94.9 %
Total Agro	8 058	7 077	981	13.9 %
Detailhandel				
Volg Laden	25 439	25 054	385	1.5 %
LANDI Laden Adliswil	3 699	3 631	68	1.9 %
Andere Konzepte	941	911	30	3.3 %
Total Detailhandel	30 079	29 596	483	1.6 %
Energie				
Tankstellen	4 400	4 336	64	1.5 %
Kundentank Heizöl / Treibstoffe	4 638	4 958	– 320	– 6.5 %
Total Energie	9 038	9 294	– 256	– 2.8 %
Ergänzungsgeschäfte				
Albis Beck Produktion	6 100	6 143	– 43	– 0.7 %
Albis Beck Cafés	4 357	3 876	481	12.4 %
Immobilien	1 766	1 712	54	3.2 %
Diverses (Dienstleistungen)	821	675	125	18.5 %
Total Ergänzungsgeschäfte	13 023	12 406	617	5.0 %
Umsatz brutto	60 218	58 373	1 825	3.1 %
Erlösminderungen	– 1	1	–	–
Umsatz netto	60 197	58 374	1 823	3.1 %



Markus Staub
Mitglied der
Geschäftsleitung,
Bereichsleiter
Agrarhandel

Agrar

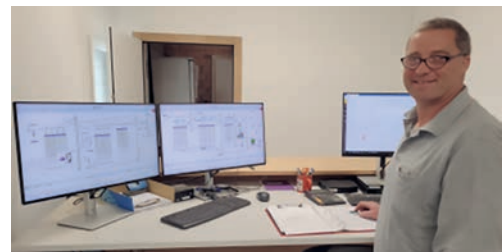
Ernte 2025: Erfreuliche Ergebnisse

Was für eine Erleichterung: Nach einem nervenaufreibenden Jahr 2024 hat die Ernte 2025 wieder ein normales, zufriedenstellendes Niveau erreicht. Abgesehen von einer grauen und verregneten Unterbrechung während der Erntezeit hatte das Wetter keine allzu negativen Auswirkungen. Die Brotweizenmenge fällt verglichen mit dem Vorjahr ebenfalls deutlich höher aus und dürfte in der Grössenordnung der Erntemenge von 2022 liegen. Es gab vereinzelt Probleme mit Auswuchs und insbesondere Mutterkornbefall, aber die Erträge und die Qualität waren mehrheitlich gut. Die Erntemenge 2025 für Gerste liegt im Durchschnitt der vergangenen Jahre. Die Rapsernte zeigte wieder einmal gute Hektarerträge. Durch den Flächenrückgang ging die Übernahmemenge in den Sammelstellen dennoch um 30 % gegenüber dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre zurück. Demgegenüber verzeichnen wir ein deutliches Flächenwachstum bei den Sonnenblumen. Wir übernehmen ausschliesslich High-Oleic (HO) Sonnenblumen in der Sammelstelle Birmensdorf. Die Übernahmemengen haben sich im Jahr 2025 mit 170 Tonnen verdreifacht. Eine überdurchschnittliche Körnermaisernte bildete den Abschluss der diesjährigen Getreideernte. Dank der guten Silomaiserträge rechneten wir mit einer überdurchschnittlichen Mehrmenge an Mais, der gedroschen wird. Insgesamt wurden schliesslich

1 300 Tonnen Körnermais übernommen. Die Ernteübernahmemengen in Birmensdorf mit über 4 000 Tonnen und Mettmensstetten mit 3 200 Tonnen waren überdurchschnittlich hoch. An dieser Stelle möchten wir allen Getreideproduzenten unser Dankeschön aussprechen.

Sammelstellenerneuerung Birmensdorf

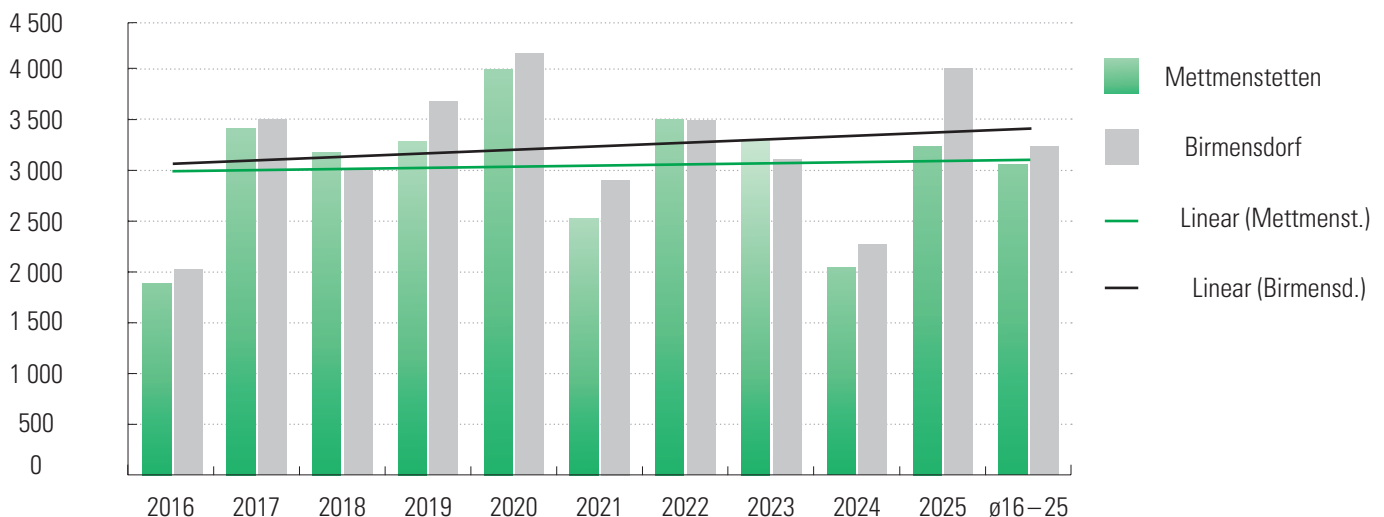
Nach dem Schwellbrand im Annahmehaus im Frühjahr 2024 konnte die Anlage mit grossem Aufwand für die Ernte notdürftig instand gestellt werden. Während des Betriebs zeigte sich jedoch, dass die



Peter Weilenmann

alte Steuerung stärker beschädigt war als angenommen; es kam vermehrt zu Störungen. Nach der Ernte beschloss der Verwaltungsrat, die manuelle Silosteuerung in Zusammenarbeit mit der Schmid Automation AG durch eine EDV-basierte Lösung zu ersetzen, wie dies bereits in der Sammelstelle Mettmensstetten der Fall war. Der ambitionierte Zeitplan startete im Dezember mit den Vorarbeiten. Bis Ende

Getreideannahmen 2016–2025 Sammelstellen Mettmensstetten und Birmensdorf (Mengen in Tonnen)



Umsätze Agrar-und Getreidehandel 2025 mit Vorjahresvergleich in Franken

Teilmarkt/ Jahr	2025 CHF	2024 CHF	Differenz CHF	
Raufutter / Einstreu	172 002	118 396	53 606	45 %
Futtermittel	3 512 670	3 181 527	331 143	10 %
Saatgut	789 025	758 829	30 196	4 %
Dünger	537 389	546 010	−8 621	−2 %
Pflanzenschutz	605 041	598 293	6 748	1 %
Technische Salze	135 766	145 157	−9 391	−6 %
Getreidehandel	2 650 000	1 680 394	969 606	58 %

April lief die alte Steuerung weiter, um die Silos zu leeren. Im Mai wurden die Kabel zurückgezogen sowie die alten Schaltschränke und das Büro demonstrier-
t. Danach folgte der Neubau des Annahmehäus, die Montage der Serverschränke sowie das Einziehen und Anschliessen von über 150 Kabeln.

Nach einem einwöchigen Signaltest wurde die neue Steuerung am 18. Juni offiziell übergeben, pünktlich zur ersten Gerstenanlieferung am 22. Juni 2025.

Futtermittel

Der Verkauf von UFA-Mischfutter ging um knapp 160 Tonnen (3.6 %) gegenüber dem Vorjahr zurück. Während die Verkaufsmengen bei den Schweinen und Hühnern stabil blieben, setzt sich der strukturelle Wandel beim Milchvieh fort. Die überdurchschnittliche Raufutterqualität gegenüber 2024 und die momentan schwierige Situation auf dem Milchmarkt werden diesen Trend eher noch beschleunigen.

Ein wichtiges Ergänzungsgeschäft, mit Wachstumspotenzial, sehen wir beim Pferdefutter. Seit der Übernahme der im Pferdefuttermarkt etablierten Marken wie St. Hippolyt und Agros haben sich die Umsätze sehr erfreulich entwickelt. Das ergänzende Geschäftsfeld der technischen Salze bleibt weiterhin ein wichtiger Wachstumsmotor für das Agrargeschäft der LANDI Albis.

Pflanzenbau

Die pflanzliche Produktion blickt 2025 insgesamt auf gute bis sehr gute Ernten und eine gesicherte Versorgung zurück – nach schwierigen Vorjahren

ein spürbarer Aufschwung. Gleichzeitig zeigen Preisdruck, Importkonkurrenz, neue Schädlinge, Fabrikpannen in der Zuckerfabrik Frauenfeld und der zunehmende politische Druck, wie angespannt die Lage vieler Betriebe bleibt. Da Mutterkorn dieses Jahr ein starkes Comeback erlebt hat, rückt die Bekämpfung von Gräsern wieder in den Vordergrund der Diskussion. Das Pflügen, das regelmässige Mähen von Grasstreifen und Feldrändern sowie die Bekämpfung von Gräsern auf den Parzellen sind von entscheidender Bedeutung. Diese Massnahmen hängen jedoch untrennbar mit den Vorgaben der Agrarpolitik und der Verfügbarkeit von Pflanzenschutzmitteln zusammen. Gerade in diesem Jahr werden wichtige Herbizide zur Bekämpfung von Gräsern in Getreide vom Markt zurückgezogen. Die neuesten Beispiele: Flufenacet und Metribuzin, die in wenigen Monaten nicht mehr verwendet werden dürfen. Der Kampf gegen Gräser wie Ackerfuchsschwanz oder Windhalm wird noch komplexer werden. Besonders die Vorbeugung von Resistenzen wird mit der begrenzten Auswahl an Wirkstoffen kaum mehr möglich sein, da sich die verbleibenden Produkte fast alle in der gleichen Resistenzgruppe befinden.

Der Mutterkornbefall ist leider nur ein Beispiel von vielen im Interessenkonflikt zwischen theoretischen politischen Auflagen und der Realität auf dem Feld, wenn es um eine gesunde und hochwertige Lebensmittelproduktion geht.

Stabile Umsätze verzeichnen wir beim mineralischen Dünger und Kalk. Die Verkaufsmengen waren um 2.5 % höher als im Vorjahr. Das Preisniveau hat sich seit dem Beginn des Ukrainekriegs vor vier Jahren wieder stabilisiert.

Seit August 2025 ist die LANDI Albis eine barto Kompetenz LANDI und damit ein starker Partner für die digitale Landwirtschaft. In einer Zeit, in der die nachhaltige Bewirtschaftung von Ressourcen und die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften immer wichtiger werden, ist barto mehr als nur eine Option – es ist ein unverzichtbarer Hofmanager. Mit barto können unsere Landwirte ihre Betriebe nicht nur effizienter führen, sondern auch fundierte Entscheide für ihren Betrieb treffen.

Die LANDI Albis bietet volle Unterstützung bei der Wahl für den barto Hofmanager. Wir bieten Schulungen an und helfen bei der Einrichtung und Nutzung von barto. Unabhängig von der Grösse des Betriebs, ob mobil auf dem Feld oder im Büro: Die barto Kompetenz LANDI Albis steht unseren Landwirtinnen und Landwirten zur Seite.



Claudia Küng
Bereichsleiterin
Tankstellen und
Kudentankgeschäft

Energie

Neue Energien und tiefe Preise

Trotz der anhaltend herausfordernden weltpolitischen Lage konnten sich die neuen Energieträger im abgelaufenen Berichtsjahr weiter entwickeln. Im AGROLA-Netz, in welchem wir als LANDI tätig sind, wurden rund 38 Schnellladestationen sowie über 500 Photovoltaikanlagen im Portfolio der fenaco ausgewiesen. Dennoch bleibt im Bereich der erneuerbaren Energien weiterhin grosses Entwicklungspotenzial bestehen. Das Stammgeschäft mit Treib- und Brennstoffen war von tiefen Preisen geprägt, was zu höheren Absatzmengen führte.

Kudentank Diesel und Heizöl

Auch im Berichtsjahr konnten wir wieder gezielte Verkaufsaktionen durchführen, die von unseren Kundinnen und Kunden rege genutzt wurden. Dadurch bot sich die Möglichkeit, Tankanlagen zum richtigen Zeitpunkt wieder aufzufüllen. Der etwas höhere Absatz gegenüber dem Vorjahr wies dennoch einen geringeren Umsatz auf, da die Preise tiefer waren.

Im Bereich der Brennstoffe konnten wir das Vorjahresvolumen um knapp 8 % übertreffen. Auch bei den Holzpellets verzeichneten wir eine erfreuliche Steigerung der Verkaufsmenge um 6.5 % gegenüber dem Vorjahr.

Tankstellen

Beim Diesel senkte sich die Marge bei den umliegenden Tankstellen. Unsere Kundinnen und Kunden profitierten von diesen attraktiven Preisen und

die Absatzmengen blieben sogar über Vorjahresniveau, was in diesem Umfeld eine sehr erfreuliche Entwicklung darstellt. Die geringere Marge spiegelte sich jedoch entsprechend im Ergebnis wider. Margenanpassungen sind im stark umkämpften Marktumfeld nur begrenzt möglich, da der Wettbewerb die Rahmenbedingungen vorgibt.

Leider musste bei der Tankstelle in Birmensdorf kurzfristig die Zapfsäule durch eine Occasions-Zapfsäule ersetzt werden, was zusätzliche Kosten verursachte. Gemäss Projektplanung für das neue Werkgebäude in Birmensdorf wird dieser Standort im Jahr 2028 aufgehoben. Bei der Tankstelle in Maschwanden ist im kommenden Jahr vorgesehen, im Zuge des Strassenneubaus, den Vorplatz der Tankstelle zu erneuern.

Agrar Solar

Im Berichtsjahr stand insbesondere das Thema Speicherlösungen im Fokus. Die Preise für Solarstrom sind deutlich gesunken, wodurch der Eigenverbrauch zunehmend an Bedeutung gewinnt. Gleichzeitig sind die Kosten für Speicherlösungen um über 50 % gefallen, was Investitionen in entsprechende Systeme wesentlich attraktiver macht.

Herzlichen Dank unseren treuen Kunden

Unsere Mitglieder sowie Kundinnen und Kunden berücksichtigen uns beim Einkauf von Treib- und Brennstoffen, dafür danken wir herzlich. Ihr Vertrauen und Ihre Treue wissen wir sehr zu schätzen.

Lagebericht

Detailhandel

Die Volg-Dorfläden blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Ein aussergewöhnlich schöner und sehr trockener Sommer führte zu deutlichen Umsatzsteigerungen, insbesondere in den Bereichen Grillartikel, Getränke und Glace – Segmente, die sich im Vergleich zum nassen Vorjahr stark positiv entwickelten.

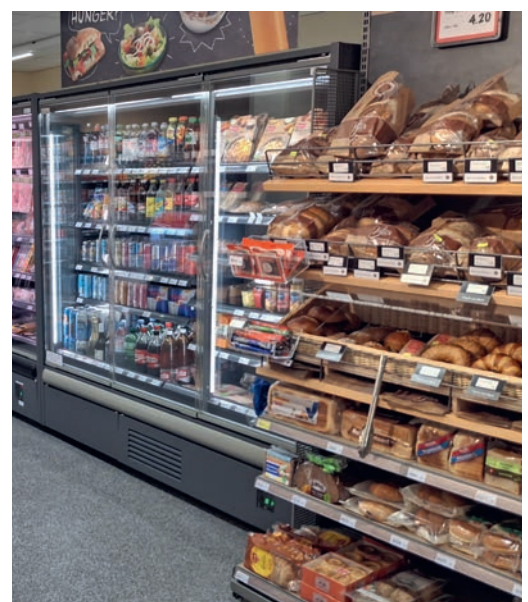
Trotz erheblicher Herausforderungen durch grössere Strassenbaustellen, den umfassenden Umbau des Volg Maschwanden und die Einführung einer 30er-Zone in Ottenbach, welche zeitweise zu spür-

baren Umsatzeinbussen führten, gelang es den Filialen, das Geschäftsjahr insgesamt mit einem Plus von 1.5 % gegenüber dem Vorjahr abzuschliessen.

Der kleinste Standort, der Volg in Maschwanden, war während dreier Wochen geschlossen, um ein modernes Ladenbild zu erhalten. Trotz der anhaltenden Baustelle würdigte die Kundschaft die Erneuerung – die Umsätze entwickelten sich äusserst positiv. An dieser Stelle danken wir dem Verein «Einkaufen in Maschwanden» herzlich für die finanzielle Unterstützung, welche diesen Umbau nahezu vollständig ermöglicht hat.



Michael Zaugg
Mitglied der
Geschäftsleitung,
Bereichsleiter
Detailhandel



Der Volg Maschwanden erstrahlt neu – ermöglicht durch den Verein «Einkaufen in Maschwanden».

Prima-Laden Uerzlikon

Im Prima Uerzlikon wurde die Öffnungszeitenstrategie überarbeitet. Seit dem 1. März 2025 ist über die Mittagszeit ebenfalls geöffnet, wie viele andere Läden auch.

Im September und Oktober belastete eine grössere Strassensanierung direkt vor dem Geschäft den Umsatz jedoch erheblich. Trotz dieser Umstände erzielte das Team ein 3.3% Umsatzwachstum gegenüber dem Vorjahr. Für das Jahr 2026 blickt die Filiale optimistisch nach vorne, in der Hoffnung auf eine baustellenfreie Zeit.

LANDI Laden Adliswil

In diesem Jahr feierten wir bereits das 5-jährige Jubiläum im Landi Laden Adliswil! So konnte die Landi Adliswil ein solides Umsatzwachstum von 1,9% gegenüber dem Vorjahr erzielen.

Vor dem Hintergrund, dass der Umsatz der LANDI Schweiz im Jahr 2025 generell stagnierte, ist diese Steigerung positiv zu werten, auch wenn die ambitionierten Gesamtziele der Filiale noch nicht vollumfänglich erreicht wurden. Die regionale Verankerung, die Events, engagierte Mitarbeitende sowie dauerhaft tiefe Preise, gelten als entscheidende Erfolgsfaktoren für die weitere Entwicklung.

Kosteneinsparungen an allen Verkaufsstandorten

Das Geschäftsjahr 2025 stand klar im Zeichen der Kostenoptimierung. Alle Verkaufsstandorte haben intensiv daran gearbeitet, ihre Effizienz weiter zu steigern und Ausgaben zu reduzieren. Ebenfalls wurde an den Abschreibern gearbeitet, wodurch sich die Margen ebenfalls spürbar verbessert haben.

Albis Beck

Die Organisation der Albis Beck Produktion wurde im Berichtsjahr gefestigt und hat mehr Zeit benötigt, als man gemeint hatte. Nun ist aber eine sehr gute Führungsscrew beieinander, welche die Produktion der Albis Beck wieder erfolgreich macht. Wir bekamen im März einen neuen Leiter Konditorei und im September startete unser neuer Leiter Spedition. Hier war es wichtig, jemanden zu haben, der das Team zusammenhält und den neuen Mitarbeitenden eine gute Einarbeitung gewährleistet. Per Ende Dezember gab es zudem einen Wechsel beim Leiter Bäckerei. Wir sind sehr zuversichtlich, dass wir nun die Albis Beck mit den neuen Führungspersonen sehr positiv weiterentwickeln können.

Die Fluktuationen während dieser Veränderungen waren deutlich spürbar und beanspruchte eine intensive Rekrutierung, was hohe Einarbeitungszeiten und Personalkosten zur Folge hatte.

Gerade im Bereich der Chauffeure hatten wir mit diesen Umständen zu kämpfen, was sich auch im Produktionsergebnis widerspiegelt.

Erfreulicherweise hat sich die Situation gegen Ende des Jahres beruhigt und es konnte ein wertvolles, neues Team gebildet werden. Im neuen Jahr werden wir Massnahmen umsetzen, welche gezielt an der Effizienz in der Produktion der Albis Beck ansetzen werden, um das Ergebnis zu verbessern. Leider mussten wir einen kleinen Umsatzrückgang hinnehmen.

Erfolgreich bestandene Lehrabschlussprüfung

Unser Lernender Mauro bestand im Sommer erfolgreich seine Lehrabschlussprüfung als Bäcker-Konditor EFZ und blieb anschliessend erfreulicherweise weiterhin als Bäcker bei uns im Betrieb beschäftigt. Seit August dürfen wir zudem unsere neue Lernende Emilia zur Bäcker-Konditorin EFZ ausbilden. Es freut uns sehr, dass wir weiterhin junge, motivierte Lernende in diesem Beruf ausbilden und ihnen unser Fachwissen weitergeben dürfen. Der allgemeine Fachkräftemangel macht aber auch uns weiterhin zu schaffen. Es ist stets eine Herausforderung, motiviertes und flexibles Fachpersonal zu finden, welches noch Wert auf echte Handarbeit legt.



Erfolgreiche Lehrabschlüsse und neue Talente sichern die Zukunft unseres traditionellen Bäcker-Handwerks bei Albis Beck.

Albis Beck war auch dabei

Im Mai 2025 konnten wir mit der Albis Beck an zwei Anlässen mitwirken. Einerseits durften wir beim Kantonalen Schwingfest in Urdorf und andererseits an der Gewerbemesse in Hausen am Albis mit einem Stand, feinen Berlinern und weiteren Leckereien präsent sein. Solche Anlässe sind ein wichtiger Bestandteil unserer Markenpräsenz, sei es das ein- bis zweimalige Berliner-Backen vor dem Volg oder andere Aktionen in der Region Albis.

Albis Beck Café

Wie der Landi Laden in Adliswil, hatten wir bei den beiden Cafés in Zürich mit auch das 5-jährige Jubiläum. Unseren treuen Kunden gaben wir einen Brotsack mit unserem Albis Beck Logo ab. Im Albis Beck Café Frankental konnten wir ab November kurzfristig vom Konkurs des Limmatbeck profitieren. Dadurch durften wir neue Gäste gewinnen, die unser Café als Alternative für sich entdeckt haben. Der Standort Fellenberg konnte den Umsatz des Jahres 2024 leider nicht ganz halten. Ottenbach hingegen hat den Umsatz stabil gehalten und wird weiterhin rege besucht. In diesem Zusammenhang sind wir gespannt auf die weitere Entwicklung rund um den geplanten Dorfplatz. Das Café in Merenschwand, welches wir am 6. Dezember 2024 eröffnet haben, ist im Januar 2025 gut gestartet. Im weiteren Jahresverlauf mussten wir unsere Erwartungen jedoch anpassen. Ab Juni wurden die Arbeitsstunden deutlich reduziert und die Öffnungszeiten angepasst. Diese Massnahmen wirkten sich positiv auf die Kostenseite aus. Die Café-Betriebe sind insgesamt noch nicht so eingespielt wie die Volg-Filialen, bei denen wir über viele Jahre optimierte Abläufe etablieren konnten. Entsprechend sehen wir bei der Stundenleistung in den Café-Betrieben weiterhin grosses Potenzial.



Nathalie Pion
Leiterin Produktion



Durch regionale Anlässe wie das Schwingfest Urdorf und die Gewerbemesse Hausen steigern wir mit unseren Leckereien die Bekanntheit der Bäckerei Albis Beck.



Armin Heller
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Immobilien

Im Berichtsjahr konnten wir die neue Steuerung der Getreidesammelstelle in Birmensdorf erfolgreich installieren und in Betrieb nehmen. Die Kosten für diese Erneuerung beliefen sich auf rund CHF 350 000. Ein beträchtlicher Teil davon (CHF 165 000) wurde erfreulicherweise von der Versicherung übernommen, obwohl die bestehende Anlage bereits ein fortgeschrittenes Alter aufwies.

Bei den Wohnliegenschaften sind, wie letztes Jahr, fast keine Leerbestände vorhanden. Die Wohnungen sind weiterhin begehrt.

Die Kellerräume im Untergeschoss des Volg Hedingen, welche nach dem Umbau nicht mehr als Lager für den Volg benutzt wird, konnte vollständig vermietet werden. Mit unseren vermieteten Immobilien erzielten wir Einnahmen in der Höhe von Fr. 1.77 Mio., was erneut einen Höchststand darstellt.



Verena Berglas
Bereichsleitung HR

Personal

	2025	2024
Anzahl Mitarbeitende	211	206
Davon Lehrlinge	14	12
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	147	142

Jubilaren

Wir sind stolz auf unsere langjährigen Mitarbeitenden und danken Allen für den wertvollen und grossartigen Einsatz.

30 Jahre

Baer Cornelia	(Volg Hausen)
Christen Beatrix	(Volg Hausen)

25 Jahre

Staub Markus	(Agrar)
Brotschi-Jans Lisa	(Inventarteam)
Weilenmann Peter	(Agrar)

20 Jahre

Gökce-Birinci Ezgi	(Verwaltung)
--------------------	--------------

15 Dienstjahre

Abt Stephanie	(Volg Aesch)
---------------	--------------

10 Dienstjahre

Zaugg Brigitte	(Volg Zwillikon)
Zaugg Michael	(Verwaltung)
Meister Esther	(Verwaltung)

Küng Claudia	(Verwaltung)
Keller Fabienne	(Volg Ottenbach)
Guggenbühl Yvonne	(Volg Zwillikon)

5 Dienstjahre

Kamm Nathalie	(Volg Hausen)
Angelova Marija	(Café Ottenbach)
Alder Linda	(Volg Hausen)
Hereqi Arbenita	(Bäckerei)
Akurt Sedat	(Bäckerei)
Calic Mirjana	(Café Fellenberg)
Carlos de Oliveira	
Giovanna	(Café Fellenberg)
Fankhauser Roger	(Bäckerei)
Gerber Désirée	(Bäckerei)
Grimaldi Joëlle	(Café Fellenberg)
Hedinger Anita	(Bäckerei)
Hertach Sabine	(Bäckerei)
Holesz Adam	(Bäckerei)
Lerch Flavio	(Bäckerei)
Mrgan Ana	(Café Frankental)
Sadikovic Luljeta	(Café Fellenberg)
Santhalingam	
Sivanantha	(Bäckerei)
Benniger Stefan	(Volg Hedingen)
Bannwart Ramona	(LANDI Adliswil)
Berli Vreni	(LANDI Adliswil)
Colona Martina	(LANDI Adliswil)
Felber Claudia	(LANDI Adliswil)
Scholze Silvia	(LANDI Adliswil)
Sgorlon Michelle	(Volg Rifferswil)
Manujam Suwannee	(LANDI Adliswil)

Diese Mitarbeitenden sind in den wohlverdienten Ruhestand getreten:

30.06.2025 Scholze Silvia Landi Laden, Adliswil
30.06.2025 Zott Barbara Volg, Heisch, Hausen
31.07.2025 Hartmann Ruth Volg Heisch, Hausen
31.08.2025 Vultier Claudia Volg, Mettmenstetten
31.10.2025 Felber Claudia Landi Laden, Adliswil
31.12.2025 Duda Brigitte Volg, Mettmenstetten

Erfolgreiche Lehrabschlüsse

Die LANDI Albis gratuliert den folgenden Lernenden herzlich zum erfolgreichen Abschluss ihres Qualifikationsverfahrens:

De Pretto Mauro Andri (Bäcker/Konditor EFZ)
Verbicaro Michelle – Volg Wettswil (EFZ)
Mangia Antonio Calvin – (EBA)

Nachhaltigkeit

Nachdem wir im Jahr 2023 den Nachhaltigkeitskurs absolviert haben, haben wir im Jahr 2024 unseren Betrieb umfassend analysiert und konkrete Nachhaltigkeitsziele definiert. Die gewählten Schwerpunktthemen betreffen Bereiche, die für uns von zentraler Bedeutung sind. In vielen davon haben wir bereits Fortschritte erzielt. Nun möchten wir diese gezielt weiterentwickeln und verbessern.

Unsere Massnahmen konzentrieren sich auf drei zentrale Handlungsfelder: Marktumfeld, Mitarbeitende sowie Energie und Klima.

Marktumfeld

Im Marktumfeld verfolgen wir das Ziel, den Anteil regionaler Rohstoffe weiter zu erhöhen und deren Herkunft für unsere Kundinnen und Kunden sichtbarer zu machen. Zudem treiben wir die Digitalisierung unserer Prozesse voran. Dazu gehören die Einführung und der Ausbau des elektronischen Rechnungsversands sowie die Weiterentwicklung digitaler Prozesse mit und für unsere Kunden (z. B. barto). Darüber hinaus möchten wir unsere nachhaltigen Fortschritte transparenter kommunizieren und unseren Kunden sichtbar machen.

Mitarbeitende

Im Bereich Mitarbeitende liegt der Fokus auf der Senkung der Fluktuationsrate sowie der Reduktion krankheitsbedingter Absenzen. Zur Förderung der Gesundheit haben wir im Jahr 2024 eine «Gesundheitszulage» entwickelt, welche bereits Ende 2025 eingeführt wurde. Dadurch erwarten

wir eine positive Wirkung auf das Wohlbefinden und eine Reduktion der krankheitsbedingten Ausfälle. Um die Fluktuation, insbesondere während der Probezeit, zu verringern, stärken wir den Onboarding-Prozess. Mit Formaten wie einem «Begrüsungsmorgen für neue Mitarbeitende» möchten wir den Einstieg bei der LANDI Albis strukturierter und persönlicher gestalten. Zudem planen wir, den Bestand an Lernenden weiter auszubauen und damit gezielt in die Ausbildung und langfristige Fachkräftesicherung zu investieren.

Energie und Klima

Im Schwerpunkt Energie und Klima fördern wir die Weiterbildung im Bereich naturnaher Pflanzenschutz, sowohl im LANDI Laden als auch im Agrarbereich. Damit bauen wir unsere Fachkompetenz in dieser nachhaltigen Strategie gezielt aus. Im Energiebereich setzen wir auf die Reduktion unseres CO₂-Ausstosses. Konkrete Massnahmen im Jahr 2024 waren die Anschaffung von zwei Elektrofahrzeugen sowie der Ausbau des Volg Ladens in Maschwanden mit neuen, energieeffizienten Kühlmöbeln. Unsere Nachhaltigkeitsziele werden jährlich überprüft, angepasst und weiterentwickelt. Erreichte Ziele bilden die Grundlage für neue Schwerpunkte, sodass wir unseren Weg in Richtung nachhaltiger Unternehmensführung konsequent fortsetzen.

Risikobeurteilung

Durchführung Risikobeurteilung

Die LANDI ist in das Risikomanagementsystem der fenaco-LANDI Gruppe eingebunden. Die Gesellschaft erfasst und bewertet in einem jährlich wiederkehrenden Prozess die wesentlichen Risiken, definiert Massnahmen und stellt deren Umsetzung sicher. Die Durchführung des Prozesses nach den Standards der fenaco-LANDI Gruppe wird durch einen Risikomanagement-Verantwortlichen koordiniert.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Das Berichtsjahr geht als eines der besten in die Erinnerung vieler Landwirte ein und steht damit in deutlichem Kontrast zum Jahr 2024. Ein schöner Frühling, der nicht zu früh, aber rechtzeitig einsetzte, legte den Grundstein für eine erfolgreiche Vegetationsperiode. Der Sommer brachte die notwendigen Niederschläge zur richtigen Zeit, was die Kulturen optimal gedeihen liess und das Jahr insgesamt sehr wertvoll machte. Lediglich der letzte Teil der Getreideernte im Juli wurde durch regnerische Witterung etwas beeinträchtigt. Der anschliessende Herbst zeigte sich wieder überwiegend trocken, sodass die Erntearbeiten grundsätzlich unter guten Bedingungen abgeschlossen werden konnten.

Leider kam es jedoch zu einem unerwarteten Ausfall der Zuckerfabrik in Frauenfeld. Dadurch verblieben die Zuckerrüben bis weit in den Herbst und Winter hinein im Boden, was zwangsläufig zu Qualitätseinbussen führte. Aussergewöhnlich waren in diesem Jahr zudem die politischen Unsicherheiten. Mit dem Amtsantritt des neuen US-Präsidenten Donald Trump wurden Zölle von 39 % auf Schweizer Exporte verhängt. Diese Massnahme traf insbesondere die Milchwirtschaft hart und führte zu erheblichen wirtschaftlichen Herausforderungen im Agrarsektor und in der exportierenden Wirtschaft in die USA.

Zukunftsaussichten

Agrar

Im Bereich Agrar setzen wir weiterhin auf die bewährte Beratung und die Verfügbarkeit unserer bekannten Produkte wie UFA Futter, LANDOR, Agroline, UFA Samen sowie viele weitere Futtermittel, Hilfsstoffe und Sämereien. Ein wichtiger Schwerpunkt bleibt die direkte Hoflieferung bei Vorbestellungen, denn unsere Mitglieder und Kunden stehen bei uns an erster Stelle. Darüber hinaus sehen wir grosses Potenzial in barto, dem digitalen Hofmanager, der in Zukunft viele verschiedene Bedürfnisse unserer Landwirte vereinen könnte.

Detailhandel

Wir bleiben offen für die Möglichkeit, weitere Detailhandelsgeschäfte in der Region zu eröffnen und streben in diesem Bereich weiteres Wachstum an. Dank der starken Marken und bewährten Konzepte von fenaco sowie unserer umfangreichen Erfahrung im Detailhandelsgeschäft sind wir gut aufgestellt, um diese erfolgreich zu betreiben.

AGROLA

Wir suchen weiterhin nach Synergien im Bereich der Tankstellen im Säuliamt. Dabei sind sowohl bestehende als auch neue Standorte von grossem Interesse – einschliesslich Tankstellen mit TopShop und möglichen Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Auch im Bereich der erneuerbaren Energien sehen wir grosses Potenzial für Wachstum und Profilierung.

Albis Beck

Mit den in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen wollen wir nun gezielt die Weiterentwicklung und Professionalisierung unserer Abläufe vorantreiben sowie die Qualität unserer Produkte und Dienstleistungen weiter verbessern. Ein zentrales Potenzial sehen wir derzeit in der Vereinfachung und Standardisierung unserer Prozesse. Ziel ist es, die Effizienz nachhaltig zu steigern und den Personaleinsatz bei der Albis Beck optimal auszurichten, um dem zunehmenden Kostendruck wirksam begegnen zu können. Auch die Stundenleistungen in unseren Cafébetrieben werden derzeit überprüft. Entsprechende Massnahmen zur Optimierung sind eingeleitet, mit dem klaren Ziel, auch in diesem Bereich weitere Effizienzsteigerungen zu realisieren.

Erfolgsrechnung

	2025 in CHF	2024 in CHF
Warenverkauf	57 652 075	55 985 982
Warenaufwand	–43 862 276	–42 630 948
Bruttogewinn	13 789 799	13 355 034
Dienstleistungen	2 565 717	2 386 733
Erlösminderungen	–1 058	1 055
Betriebsertrag	16 354 458	15 742 822
Lohnaufwand	–8 997 450	–8 567 319
Sozialleistungen	–1 472 898	–1 361 443
Übriger Personalaufwand	–95 611	–92 285
Personalaufwand	–10 565 959	–10 021 047
Mietaufwand	–1 082 103	–1 075 196
Unterhalt und Reparaturen	–994 585	–837 878
Strom, Wasser und Brennstoffe	–694 028	–769 783
Treibstoffverbrauch	–28 788	–24 425
Verpackungs- und Betriebsmaterial	–296 508	–260 769
Übriger Betriebsaufwand	–106 063	–92 333
Sachversicherungen und Abgaben	–134 359	–129 823
Verwaltungsaufwand	–359 857	–380 937
Informatikaufwand	–394 144	–387 375
Reise- und Verpflegungsspesen	–111 785	–115 674
Werbe- und Verkaufsaufwand	–109 885	–57 950
Sonstiger Betriebsaufwand	–4 312 105	–4 132 143
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen + Steuern (EBITDA)	1 476 394	1 589 632
Abschreibungen	–1 545 595	–1 554 118
Betriebsergebnis vor Zinsen + Steuern (EBIT)	–69 201	35 514
Finanzaufwand	–283 187	–356 672
Finanzertrag	122 284	118 665
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	–230 104	–202 493
Ausserordentlicher Ertrag	6 000	6 000
Direkte Steuern	580	–14 564
Statutarisches Jahresergebnis	–223 524	–211 057

Bilanz per 31. Dezember

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	589 353	1 051 289
Forderungen Lieferung + Leistung	1 434 203	1 512 651
Übrige kurzfristige Forderungen	228 730	565 513
Warenvorräte	2 893 575	2 924 314
Aktive Rechnungsabgrenzungen	868 703	926 021
Umlaufvermögen	6 014 564	6 979 788
Darlehen und Finanzanlagen	2 225 902	2 070 902
Mobile Sachanlagen	3 967 109	3 836 003
Anlagen im Bau	3 870	643 542
Immobilien Sachanlagen	26 449 501	27 245 001
Anlagevermögen	32 646 382	33 795 448
Aktiven	38 660 946	40 775 236
Passiven		
Verbindlichkeiten Lieferung + Leistung	3 071 828	3 720 620
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	222 906	897 541
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	452 063	380 655
Passive Rechnungsabgrenzungen	490 571	534 659
Kurzfristige Rückstellungen	158 991	461 353
Kurzfristiges Fremdkapital	4 396 359	5 994 828
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	23 677 505	23 955 802
Langfristige Rückstellungen	1 932 000	1 946 000
Langfristiges Fremdkapital	25 609 505	25 901 802
Freiwillige Gewinnreserven	8 878 606	9 080 000
Vortrag vom Vorjahr	0	9 663
Statutarisches Jahresergebnis	–223 524	–211 057
Eigenkapital	8 655 082	8 878 606
Passiven	38 660 946	40 775 236

Geldflussrechnung

	2025 in CHF	2024 in CHF
Statutarisches Jahresergebnis	– 223 524	– 211 057
Abschreibungen	1 545 595	1 554 118
Veränderung von Rückstellungen	– 316 362	106 134
Cashflow	1 005 709	1 449 195
Geldfluss aus Nettoumlaufvermögen	– 118 184	3 163 388
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	887 525	4 612 583
Investitionen in Finanzanlagen	– 155 000	– 154 800
Investitionen in Sachanlagen	– 808 668	– 1 453 862
Erlös aus Verkauf von Sachanlagen	567 139	14 378
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 396 529	– 1 594 284
Ergebnis vor Finanzierung	490 996	3 018 299
Veränderung Kontokorrent fenaco	0	– 2 507 093
Zunahme aus kurzfr. Finanzierungsvereinbarungen	0	897 541
Abnahme aus kurzfr. Finanzierungsvereinbarungen	– 674 635	– 51 616
Zunahme aus langfr. Finanzierungsvereinbarungen	844 407	0
Abnahme aus langfr. Finanzierungsvereinbarungen	– 1 122 704	– 608 139
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 952 932	– 2 269 307
Veränderung Flüssige Mittel	– 461 936	748 992
Flüssige Mittel Anfang Jahr	1 051 289	302 297
Flüssige Mittel Ende Jahr	589 353	1 051 289
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel	– 461 936	748 992

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

	2025	2024
Allgemeiner Grundsatz Buchführung und Rechnungslegung der Unternehmung erfolgen nach den Ausführungen der Kontierungsrichtlinien der fenaco-LANDI Gruppe. Es ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.		
Definition Nahestehende Personen Beteiligungen: Gesellschaften, an welchen mindestens 20 % direkt oder indirekt gehalten werden. fenaco Gruppe: Gesellschaften, die von der fenaco Genossenschaft direkt oder indirekt gehalten werden. LANDI: Gesellschaften der fenaco-LANDI Gruppe, welche nicht von fenaco Genossenschaft direkt oder indirekt kontrolliert werden. Beteiligte: Aktionäre / Genossenschafter, die direkt oder indirekt 20 % oder mehr an der Gesellschaft halten.		
Organe der Gesellschaft Gegenüber Organen (Verwaltungsrat, Geschäftsleitung, Revisionsstelle) bestehen keine Forderungen und Verbindlichkeiten, ausser solche, die im geschäftsüblichen Ausmass als Kunde und/oder Lieferant entstanden sind.		

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben zu wesentlichen Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

	2025	2024
	in CHF	in CH
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	1 311 897	1 373 227
fenaco Gruppe	69 762	69 003
LANDI	52 544	70 421
TOTAL Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 434 203	1 512 651
Übrige kurzfristige Forderungen		
Dritte	228 730	558 513
fenaco Gruppe	0	7 000
TOTAL übrige kurzfristige Forderungen	228 730	565 513
Darlehen und Finanzanlagen		
Dritte	56 701	56 501
fenaco Gruppe	2 169 201	2 014 401
TOTAL Darlehen und Finanzanlagen	2 225 902	2 070 902
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	912 406	1 452 582
fenaco Gruppe	2 158 392	2 264 618
LANDI	1 030	3 420
TOTAL Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 071 828	3 720 620
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
fenaco Gruppe	222 906	897 541
TOTAL kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	222 906	897 541
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dritte	452 063	378 798
fenaco Gruppe	0	0
LANDI	0	1 857
TOTAL übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	452 063	380 655
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Dritte	22 660 805	22 953 098
LANDI	1 016 700	1 002 704
TOTAL langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	23 677 505	23 955 802
Fälligkeit in 1 – 5 Jahren	13 166 500	23 955 802
Fälligkeit nach 5 Jahren	3 500 000	0

Anhang zur Jahresrechnung

Gesetzliche Angaben nach Art. 959c Abs. 2 OR	2025	2024
Nettoauflösung stiller Reserven		
Nettoauflösung von stillen Reserven	464 000	280 000
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	über 10/ nicht über 250	über 10/ nicht über 250
Leasingverbindlichkeiten und Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten		
Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten		
1– 5 Jahre	4 291 463	4 465 445
über 5 Jahre	2 921 913	3 658 362
TOTAL der Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten	7 213 376	8 123 807
Die unter «Feste Mietverhältnisse/Baurechte» aufgeführten Verpflichtungen umfassen geschuldete Entgelte aus abgeschlossenen Miet- und Baurechtsverträgen über die gesamte Laufzeit.		
Arbeitgeber-Beitragsreserven Pensionskasse		
Guthaben per Bilanzstichtag	394 099	393 116
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Immobilien Sachanlagen	26 449 501	27 245 001
Eventualverbindlichkeiten		
Die Zürcher Kantonalbank hat zugunsten des Vermieters für den Landi Markt Adliswil eine Bankgarantie als Mietersicherungsleistung ausgestellt.	150 000	
Erläuterungen zum ausserordentlichen Ertrag		
Verschiedene unwesentliche Positionen	6 000	6 000
TOTAL ausserordentlicher Ertrag	6 000	6 000
Honorar der Revisionsstelle		
Honorar der Revisionsstelle	10 550	10 550

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Weitere Angaben

Für die Weiterführung und den Umbau des Volgladens Maschwanden überwies der Verein «Einkaufen in Maschwanden» gemäss Vertrag vom 31. Mai 2024 den Betrag von 230 500 CHF à fonds perdue an die LANDI Albis.

Erläuterung zur Jahresrechnung

Umsatzentwicklung und Erfolgsrechnung per 31. Dezember 2025

Der Gesamtumsatz liegt mit CHF 57.65 Mio. um CHF 1.7 Mio. oder 3.0 % über dem Vorjahr. Im Agrar beträgt der Umsatz mit CHF 5.41 Mio. 5.4 % leicht weniger als im Vorjahr. Im Getreide hat sich der Umsatz mehr als verdoppelt und beträgt CHF 2.65 Mio. Der Landi Laden konnte mit einer Umsatzsteigerung von 1.9 % den Umsatz von CHF 3.7 Mio. generieren und dies obwohl national die Landi Läden eine Umsatzstagnierung verkraften mussten. Die VOLG-Läden erreichen mit einem Umsatz von CHF 25.44 Mio. eine Zunahme von 1.5 % oder TCHF 386. Der Umbau der Volg Filiale Maschwanden über drei Wochen im Monat August, hatte einen Umsatzrückgang von 8.98 % zur Folge und wurde im letzten Quartal erfreulicherweise fast wieder ausgeglichen. Der Strassenbau in Maschwanden wirkte sich auch an der Tankstelle erheblich mit einem Umsatzrückgang von 21.3 % aus. Erneut konnte der Prima Laden den Umsatz nochmals um 3.3 % auf TCHF 940 steigern. Ab März wurden die Öffnungszeiten über den Mittag angepasst, was sich sehr positiv auf die Umsatzentwicklung auswirkte. Im Brenn- und Treibstoffgeschäft beträgt der Umsatzrückgang 2.8 % und kommt auf einen Umsatz von CHF 9.04 Mio. Im Treibstoffgeschäft konnte eine Steigerung von 1.5 % erzielt werden.

Ertrag

Die Bruttogewinnmarge im Detailhandel beträgt 23.2 % und konnte gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. Die Bruttogewinnmarge des Prima Laden hat mit 23.1 % seit der Eröffnung den Höchststand erreicht. Die Umsatzsteigerung im Landi Laden hat erfreulicherweise auch einen Anstieg des Bruttogewinns zur Folge. Verschiedene Massnahmen und die gute Warenbewirtschaftung haben massgeblich dazu geführt, dass die Bruttogewinnmarge um 2.5 % auf 21.4 % gesteigert werden konnte. Die Mieteinnahmen liegen mit CHF 1.65 über dem Vorjahr und konnten einerseits durch die Anpassung der Mietzinse und durch zusätzliche Ver-

mietungen von leeren Lagerflächen erhöht werden. Per Stand 31.12. waren die Liegenschaften vollvermietet und somit gab es auch keine Leerstände.

Aufwand

Der Personalaufwand beträgt CHF 10.57 Mio. und liegt im Verhältnis zum Betriebsertrag bei 64.6 % (Vorjahr 63.7%). Im Berichtsjahr wirkt sich erstmalig sowie wesentlich der Personalaufwand des Cafe Merenschwand aus, welches im Dezember 2024 eröffnet wurde. Der Mietaufwand beträgt CHF 1.08 Mio. Die leichte Zunahme in dieser Position umfasst ebenfalls die zusätzliche Mietaufwendung für das Cafe Merenschwand. Der Aufwand von Unterhalt und Reparaturen hat um 18.7 % zugenommen und beträgt TCHF 995. Der Energieaufwand liegt mit TCHF 694 aufgrund der tieferen Stromtarife mit 9.8 % unter dem Vorjahr. Dem Finanzaufwand in Höhe von TCHF 283 steht ein Finanzertrag von TCHF 123 gegenüber. Die Reduktion von 20.8 % im Finanzaufwand hängt hauptsächlich mit Zinssenkungen und der tieferen Belastung des Kontokorrents fenaco zusammen. Das Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern (EBITDA) hat um 7 % bzw. TCHF 114 abgenommen.

Die betriebsnotwendigen Abschreibungen konnten nicht vollumfänglich getätigt werden.

Somit resultiert ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von CHF – 223 523 (Vorjahr CHF – 211 057).

Bilanz per 31. Dezember 2025

Die Bilanzsumme entspricht mit CHF 38.7 Mio. dem Vorjahreswert. Die flüssigen Mittel setzen sich aus den Kassenbeständen und den Post- und Bankguthaben zusammen und betragen TCHF 589. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung betragen CHF 1.4 Mio. Die Warenvorräte betragen CHF 2.9 Mio. und sind vorsichtig bewertet. Sie beinhalten den so genannten Warendrittel. Auf der Aktivseite hat das Umlaufvermögen um knapp 9.3 % abgenommen. Das Anlagevermögen hat um 3.4 % abgenommen. Die Hauptposten der Investitionen entfallen



Ari Hereqi
Mitglied der Geschäftsleitung,
Bereichsleiterin Finanzen und
Administration

Erläuterung zur Jahresrechnung

hauptsächlich auf; die Zeichnung der Anteilsscheine der fenaco, den Umbau des Volg Maschwanden, den Bau des Cafe Merenschwand sowie den Ersatz der Silosteuerung in der Sammelstelle Birmensdorf. Die passiven Rechnungsabgrenzungen haben um 8.4 % abgenommen. Die Ferien- und Überzeitabgrenzungen unserer Mitarbeiter sind ebenfalls in den kurzfristigen Rückstellungen enthalten und ha-

ben erfreulicherweise auch um 31 % abgenommen. Die Mitgliedereinlagen betragen rund CHF 7.01 Mio.

Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt gemessen an der Bilanzsumme 30 % (Vorjahr 29 %).

Es können keine Zuweisungen an den freiwilligen Gewinnreserven erfolgen

Verwendung des Bilanzergebnisses

Gewinnverwendung	31.12.2025	31.12.2024
Antrag des Verwaltungsrates:	in CHF	in CHF
Vortrag vom Vorjahr	0	9663
Statutarisches Ergebnis	–223 524	–211 057
Bilanzergebnis	–223 524	–201 394
Verrechn. Bilanzergebnis mit freiwilligen Gewinnreserven	223 524	201 394
Vortrag auf neue Rechnung	0	0

Bericht Revisionsstelle



An die Generalversammlung der
LANDI Albis, Genossenschaft, Mettmenstetten

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der LANDI Albis, Genossenschaft (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutender 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 sowie 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.

Wir haben auch 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.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung

der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:

<https://expertsuisse.ch/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 Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Bern, 13. März 2026
BDO AG

Sibylle Schmid
Leitende Revisorin
Zugelassene
Revisionsexpertin

i.V. Dimitri Bretting

LANDI Albis Genossenschaft

Untere Bahnhofstrasse 20
8932 Mettmenstetten

Verwaltung +41 58 476 91 70

info@landialbis.ch
www.landialbis.ch
www.albisbeck.ch

Agrar +41 58 476 91 60
Energie +41 58 476 91 55

Getreidesammelstellen:
Mettmenstetten +41 58 476 91 65
Birmensdorf +41 58 476 91 67

Albis Beck Administration +41 58 476 91 80
Albis Beck Backstube +41 58 476 82 50
Albis Beck Café Ottenbach +41 44 521 10 88
Albis Beck Café Fellenberg +41 44 496 96 60
Albis Beck Café Frankental +41 44 496 96 96
Albis Beck Café Merenschwand +41 56 521 05 01

Volg Standorte:
Rifferswil +41 44 764 11 71
Heisch +41 44 764 01 94
Aeugst +41 44 761 62 65
Knonau +41 44 767 02 51
Center +41 43 466 89 72
Maschwanden +41 44 767 05 66
Ottenbach +41 44 761 21 62
Aesch +41 44 737 33 55
Zwillikon +41 44 761 64 31
Wettswil +41 44 700 01 80
Hedingen +41 44 761 73 37
Prima Uerzlikon +41 44 764 12 78
LANDI Laden Adliswil +41 44 476 91 56

Satz und Druck:

Packwerk AG, 8915 Hausen am Albis
www.packwerk.ch

printed in
switzerland

