



2024

Geschäftsbericht

Libérale Baugenossenschaft Luzern
www.lbg.ch



Bernerhöhe Nord 7
6410 Condel
079 426 18 18
info@animobus.ch
www.animobus.ch

Liberale Baugenossenschaft Luzern

Hirtenhofstrasse 61 | 6005 Luzern

T 041 360 58 60 | info@lbg.ch

www.lbg.ch

67. ordentliche Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Luzern

Donnerstag, 22. Mai 2025, 18.30 Uhr

Hochschule Luzern – Wirtschaft, Auditorium, Zentralstrasse 9, 6002 Luzern

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir laden Sie herzlich zu unserer 67. ordentlichen Generalversammlung ein und lassen Ihnen vorliegend den Jahresbericht und die Rechnung des Geschäftsjahres 2024 zukommen.

Traktanden

1. Protokoll der Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Luzern vom 15.05.2024
2. Jahresbericht des Präsidenten
3. Orientierung über den Stand des Projektes Kooperation Industriestrasse Luzern
4. Rechnung 2024
5. Zinsfussfestsetzung des freien Genossenschaftskapitals
6. Bericht und Antrag der Revisionsstelle
7. Wahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2025–2027
8. Wahl der Revisionsstelle für die Amtsperiode 2025–2027
9. Orientierung über Bau- und Renovationsvorhaben
10. Diverses

Wir freuen uns sehr, Sie an der GV begrüßen zu dürfen. Nach dem geschäftlichen Teil sind Sie zu einem Imbiss eingeladen.

Als Stimmrechtsausweis für die GV gilt der vorliegende Geschäftsbericht. Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie, sich mit beiliegender Karte oder per E-Mail anzumelden.

Freundliche Grüsse
Der Vorstand

Vorstand

Präsident

Daniel Burri, lic. iur.,
Tel. 041 420 00 18, d.burri@lbg.ch

Bau und Unterhalt

Luca Blaser, dipl. Techniker HF Hochbau,
Tel. G. 041 242 19 21, Tel. 076 372 19 21
l.blaser@lbg.ch

Finanz- und
Rechnungswesen
inkl. Verwaltung Darlehen
und Anteilsscheine
Vizepräsident

Armin Suppiger, dipl. Experte Rechnungslegung
und Controlling/MWST-Experte FH,
Tel. G. 041 226 40 61, a.suppiger@lbg.ch

Liegenschaftsverwalter

Pius Adler, Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Tel. 079 866 93 36, p.adler@lbg.ch
zuständig für Hirtenhofring 10/12/14,
Kellerstrasse 25a, Unterlachenstrasse 14/16/18,
Schährütistrasse 42, Imfangring 5

Liegenschaftsverwalterin

Vanessa Mosimann, Immobilienbewirtschafterin mit
eidg. FA
Tel. 078 221 29 87, v.mosimann@lbg.ch
zuständig für Hirtenhofring 1/3, 5/7, 11/13,
Würzenbachhalde 15/17, Hochrütiring 17

Liegenschaftsverwalterin

Corinne Ottiger, Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA
Tel. 078 225 18 65, c.ottiger@lbg.ch
zuständig für Hirtenhofstrasse 3/5, 11/13, 15/17,
Hirtenhofweg 2/4, 8, 10/12, Auf Hirtenhof 6/8

Liegenschaftsverwalterin

VATAR AG, Vivienne Suger
Tel. G. 041 226 40 60, vivienne.suger@vatar.ch
zuständig für Hirtenhofstrasse 58/60, 62/64, 61/63

Administration

Fernanda Schürmann, Betriebswirtschafterin HF,
Tel. 079 275 63 86, f.schuermann@lbg.ch

Hauswarte

Liegenschaften	Hauswarte	Bereich	Verwalter/in
HR 1/3, 5/7	Josef u. Sofie Bächler Hirtenhofring 5 078 816 49 06 / 041 360 32 67	innen & aussen	Vanessa Mosimann
HR 10/12/14	Sven Schnüriger Hirtenhofring 14 079 379 27 82	innen	Pius Adler
HRR 17	Peter u. Elsbeth Ott Hochrütiring 17 079 742 36 71 / 041 310 88 94	aussen	Vanessa Mosimann
WH 15/17	Nathalie Garnier Würzenbachhalde 15 041 370 21 94/079 382 77 71	innen & aussen	Vanessa Mosimann

Externe Hauswarte:

Liegenschaften	Hauswarte	Bereich	Verwalter/in
AH 6/8 HW 2/4 HW 8, 10/12 HS 11/13, 15/17	Lihoma GmbH 041 501 95 95	innen & aussen	Corinne Ottiger
HR 10/12/14		aussen	Pius Adler
US 14/16/18, KS 25a		innen & aussen	
HR 1/3, 5/7	Stocker Unterhalt GmbH 079 745 45 60 076 395 09 31 (Pikett-Nr.)	innen	Vanessa Mosimann
HR 11/13		aussen	
HRR 17		innen	
HS 58/60, 62/64		innen & aussen	VATAR AG
HS 61/63			Corinne Ottiger
HS 3/5			Pius Adler
SS 42			
IR 5	Ralph Koller 076 370 05 05	innen & aussen	Pius Adler

Protokoll der 66. Generalversammlung vom 15. Mai 2024

Hochschule Luzern – Wirtschaft, Zentralstrasse 9, Luzern, 18.30 Uhr

Der Präsident Daniel Burri eröffnet die Generalversammlung und begrüsst die rund 150 Anwesenden ganz herzlich zur 66. ordentlichen Generalversammlung an der Hochschule Luzern – Wirtschaft.

Der Präsident bedankt sich im Namen des Vorstandes für das zahlreiche Erscheinen und die Treue zur Genossenschaft.

Daniel Burri richtet einen speziellen Willkommensgruss an die Vertreterinnen und Vertreter der folgenden Institutionen und Unternehmen: Verband WOHNEN SCHWEIZ, Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL), ro.ma. Architekten, Habitas Sursee, abl, SHB Architekten, Ammann Bau, Malergeschäft HEMA, STS Elektro AG, LIPS Group, Luzerner Kantonalbank, Valiant und die Revisionsstelle PwC.

Besonders freut sich Daniel Burri, dass auch zwei Grosstadträtinnen, neun ehemalige Vorstandsmitglieder und viele aktive und ehemalige Hauswarte anwesend sind.

Gestützt auf die Statuten hält der Präsident zu Beginn des geschäftlichen Teils fest,

- dass der Termin für die Generalversammlung – gemäss Art. 15 der Statuten in der ersten Jahreshälfte – eingehalten wurde,
- dass der Geschäftsbericht fristgerecht 30 Tage vor der GV zugestellt wurde,
- dass er zum Abstimmungs- und Wahlverfahren gemäss Art. 17 Abs. 2 der Statuten eine offene Abstimmung vorschlägt,
- dass die Generalversammlung beschlussfähig ist.

Als Stimmzähler stellen sich Josef Müller und Helen Krauer zur Verfügung. Das Protokoll führt Fernanda Schürmann.

Traktandum 1: Protokoll der 65. Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Luzern vom 16.05.2023

Das Protokoll der 65. Generalversammlung vom 16. Mai 2023 ist im Geschäftsbericht 2023 abgedruckt. Einem aufmerksamen Genossenschafter ist aufgefallen, dass sich auf Seite 11 ein Fehler eingeschlichen hat. Die Balkonbeläge und die Abdichtung der Vordächer wurden in der Hirtenhofstrasse 11/13/15/17 (anstelle Hirtenhofstrasse 10/12/14/16) erneuert. Auch beim Ausblick wurde bei der Hirtenhofstrasse 11/13/15/17 (anstelle Hirtenhofstrasse 10/12/14/16) die Beschichtung der Hauszugänge gemacht. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 2: Jahresbericht des Präsidenten

Daniel Burri verzichtet wie gewohnt auf das Vorlesen des Jahresberichtes und verweist auf den aktuellen Geschäftsbericht mit ein paar mündlichen Ergänzungen zum erfolgreichen LBG-Jahr 2023.

Bau- und Renovationsvorhaben:

Für die LBG ist es wichtig, dass die geplanten Bau- und Renovationsvorhaben – wenn auch leicht verzögert – 2024 und 2025 umgesetzt werden können. Im letzten Jahr konnte die LBG die Heizungserneuerung am Hirtenhofweg 2+4 realisieren. Die weiteren geplanten Projekte kamen leicht ins Hintertreffen. Der zeitlich verschobene Küchenumbau an der Hirtenhofstrasse 61/63 stiess bei der Mieterschaft erfreulicherweise auf sehr gute Resonanz.

Auch wenn die gesamte Investitionssumme im letzten Jahr recht bescheiden ausfiel, hat die LBG den allgemeinen Unterhalt nicht vernachlässigt. Es kam zu 34 Wohnungswechsel, davon wurden 13 Wohnungen einer grossen Sanierung unterzogen. In diese wurde viel investiert, was die Attraktivität der Wohnungen erhöht.

Wohnungsknappheit:

Daniel Burri spricht das Thema Wohnungsknappheit gesamtschweizerisch und insbesondere in der Stadt Luzern an und verweist diesbezüglich auf Seite 20 f. im Geschäftsbericht 2023. Aus Sicht der Bewohnenden in grossen Städten oder Agglomerationen wie Zürich, aber auch Luzern kann durchaus von einer Wohnungskrise gesprochen werden. Daniel Burri hat mit WOHNEN SCHWEIZ vor einem Jahr und im Februar dieses Jahres in Bundesbern am Runden Tisch teilgenommen. Bei aller Verschiedenheit der Positionen hält Daniel Burri fest, dass viel guter Wille bei allen Beteiligten vorhanden war. Die Themen Innenentwicklung erleichtern und qualitativ umsetzen, Verfahren beschleunigen und genügend preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen wurden zur Weiterbearbeitung festgelegt.

Auch wenn noch keine konkreten Massnahmen beschlossen wurden, steht fest, dass der gemeinnützige Wohnungsbau der eigentliche Sieger des Runden Tisches ist. Es braucht in den Städten und grossen Agglomerationen mehr preisgünstige und bedarfsgerechte Wohnungen. Daniel Burri ist überzeugt, dass die Baugenossenschaften selber dafür besorgt sein müssen, dass ihr Wohnungsbestand erweitert wird und die Mietzinse nicht ins Unermessliche wachsen.

Stabile Mietzinse:

Im letzten Jahr hat Daniel Burri klare Zusagen gemacht und Wort gehalten, als er verkündete, dass die Mietzinse bis Ende Jahr stabil bleiben. Dies ist trotz der beiden

Zinsanstiege im letzten Jahr gelungen. Auch jetzt sind keine generellen Mietzinsanpassungen über den ganzen Wohnungsbestand vorgesehen. Je nach Zinsentwicklung werden situativ gewisse strukturelle Mietzinsanpassungen gemacht und bei Sanierungen wird es selbstverständlich generelle Mietzinsanpassungen geben, aber nur dann, wenn die Mietzinse wegen der wertvermehrenden Investitionen ohnehin angepasst werden müssen.

Zum Abschluss des Jahresberichts begrüsst Daniel Burri die neuen Genossenschaftsmitglieder in der LBG und gedenkt den im letzten Jahr verstorbenen Mieterinnen und Mieter.

Der Präsident bedankt sich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die Treue und Unterstützung. Ein besonderer Dank gilt auch den Hauswarten und den Vorstandskolleginnen und -kollegen.

Es gibt keine Fragen zum Jahresbericht des Präsidenten. Die Generalversammlung genehmigt den Jahresbericht 2023 einstimmig.

Traktandum 3: Orientierung über den Stand des Projektes Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL)

An der letztjährigen GV hat Daniel Burri umfassend über das Projekt KIL informiert. In der Zwischenzeit wurde mit dem Spatenstich ein grosser Meilenstein erreicht. Daniel Burri versichert, dass sich die LBG mit vereinten Kräften dafür engagiert, günstige und attraktive Wohnungen zu realisieren. Der Bezug der beiden LBG-Häuser 8 und 9 ist auf den Herbst 2026 geplant.

Traktandum 4: Rechnung 2023

Armin Suppiger, als Verantwortlicher für das Finanz- und Rechnungswesen, übernimmt das Wort und freut sich, wieder eine gute und gesunde Jahresrechnung 2023 präsentieren zu dürfen. Er erläutert die Bilanz und Erfolgsrechnung 2023 und zieht ein positives Fazit: Die LBG verfügt weiterhin über gesunde Finanzen.

Traktandum 5: Zinsfussfestsetzung des freien Genossenschaftskapitals

Der Verwalter der Darlehen und Anteilscheine, Armin Suppiger, schlägt der Generalversammlung vor, einen unveränderten Zinsfuss von 2,5 % zu genehmigen.

Traktandum 6: Bericht und Antrag der Revisionsstelle

PwC hat die Jahresrechnung geprüft und bestätigt, dass die Revision gemäss Gesetz und Statuten durchgeführt wurde. Armin Suppiger verweist in Abwesenheit der Revisionsstelle auf den Revisionsbericht im Geschäftsbericht und führt die Abstimmung zur Genehmigung der Jahresrechnung sowie den Gewinnvorschlag 2023 durch. Die Generalversammlung genehmigt die Jahresrechnung 2023 sowie die Gewinnverwendung 2023 einstimmig und mit Applaus. Der Zinsfuss von 2,5% auf das freie Genossenschaftskapital wird ebenfalls ohne Gegenstimme bestätigt.

Traktandum 7: Ersatzwahl des Vorstandes für 2024

Die Vakanz des Bauchefs, welche schon seit bald drei Jahren aufgeschoben wurde, konnte mit Luca Blaser besetzt werden, einer sehr versierten, kompetenten und teamfähigen Persönlichkeit. Luca Blaser wird vom Präsident vorgestellt und von der Generalversammlung mit Applaus und einstimmig gewählt.

Traktandum 8: Orientierung über Bau- und Renovationsvorhaben.

Der frischgewählte Bauchef Luca Blaser begrüsst die Anwesenden, bedankt sich für die Wahl und informiert über die vergangenen sowie künftig geplanten Renovationen und Bauvorhaben:

Rückblick 2023:

- ▶ Neue Geländer und Beschichtung der Balkone sowie Erstellung eines Velounterstands im Imfangring 5
- ▶ Heizungserneuerung (Einbau Heizung und Warmwasserboiler) im Hirtenhofweg 2+4
- ▶ Spatenstich/Beginn der Abbrucharbeiten an der Industriestrasse (KIL)

Ausblick 2024:

- ▶ Ersatz der Küchen (Kosten rund CHF 0.45 Mio.) an der Hirtenhofstrasse 61/63
- ▶ Dachsanierung mit PV-Anlage / Fensterersatz und Instandstellung der Fassade sowie Ersatz der Balkon- und Treppengeländer (Kosten CHF 1 Mio.) in der Würzenbachhalde 15/17
- ▶ Instandstellung Zugangstreppen sowie einzelne Balkonbeschichtungen an der Hirtenhofstrasse 11–17 und Hirtenhofweg 10/12
- ▶ Abklärungen und Analysen von PV-Anlagen sämtlicher Liegenschaften

- › Zustandsanalysen einzelner Gebäude
- › Fassaden- und Dachsanierung mit Fensterersatz und PV-Anlage sowie Balkonvergrößerung mit Ersatz der Balkon- und Treppengeländer (Kosten rund CHF 1.3 Mio.) in der Schädritstrasse 42 (wird aufgrund der fehlenden Baubewilligung auf das Jahr 2025 verschoben)
- › Grössere Wohnungssanierungen und Unterhaltsarbeiten

Traktandum 9: Diverses

Markus Mühlebach wird von Daniel Burri mit einer Laudatio und von der Generalversammlung mit grossem Applaus verabschiedet und für seine 23 Jahre Vorstandsarbeit verdankt.

Es gibt eine Wortmeldung. Eine Genossenschafterin fragt nach, wie viele Personen mindestens in einer 5.5 Zimmerwohnung leben sollten. Daniel Burri erläutert, dass grundsätzlich die Anzahl Zimmer abzüglich 1 ein Richtwert ist.

Um 19.45 Uhr schliesst der Präsident die 66. Generalversammlung offiziell und führt zum gemütlichen Teil über.

Luzern, 15. Mai 2024

Der Präsident
Daniel Burri

Die Protokollführerin
Fernanda Schürmann

Jahresbericht 2024

In aller Munde ist aktuell die Vision der 10-Minuten-Stadt. Alle wesentlichen Lebensbereiche – Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit – innerhalb von nur zehn Minuten zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar zu machen. Dies fördert nicht nur die Lebensqualität, sondern trägt auch dazu bei, Emissionen zu reduzieren und eine umweltfreundliche Lebensweise zu unterstützen.

Städte sollten einerseits funktional und lebenswert sein, andererseits den immer komplexeren Anforderungen der Zunahme der städtischen Bevölkerung gerecht werden. Der Mangel an Platz, die Zersiedelung von Naturflächen und die zunehmende Dichte in vielen Metropolen stellen dabei bedeutende Hindernisse dar.

Als gemeinnützige Baugenossenschaft sind wir für zukunftsweisende Projekte prädestiniert und sehen es schon seit Jahren als unsere Aufgabe, urbanen günstigen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen – sei es für Familien, Singles, Paare sowie für junge und ältere Menschen. Wir sind überzeugt, dass ein vielfältiges und integratives Wohnangebot der Schlüssel zu einer lebenswerten Stadt ist.

In meinem Jahresbericht möchte ich Ihnen nicht nur die Fortschritte und Erfolge des vergangenen Jahres vorstellen, sondern auch einen Ausblick auf die kommenden Herausforderungen und Chancen geben, die unseren Vorstand gerade mit Bauprojekten wie KIL (Kooperation Industriestrasse Luzern) täglich fordern.

Für die LBG Luzern stand das Jahr 2024 im Zeichen globaler Herausforderungen und nationaler Entwicklungen. Steigende Baukosten, die Energiewende und die gesellschaftliche Diskussion über bezahlbaren Wohnraum prägten nicht nur die Politik, sondern auch unser Handeln. Die anhaltend hohen Preise für Baumaterialien, gekoppelt mit Lieferkettenproblemen, stellten eine grosse Belastung dar und erforderten von uns innovative Lösungen, um Projekte im geplanten Zeit- und Kostenrahmen umzusetzen.

Zusätzlich hat die zunehmende Dringlichkeit von Klimaschutzmassnahmen unseren Fokus weiter auf nachhaltige Bau- und Wohnkonzepte gelenkt. Photovoltaikprojekte, energieeffiziente Sanierungen und die Anpassung an die 2000-Watt-Gesellschaft sind dabei zentrale Elemente unserer Strategie.

Nicht zuletzt stellt auch die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt eine permanente Herausforderung dar. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt weiter an, während Neubauprojekte durch lange Bewilligungsverfahren verzögert werden.

Trotz dieser Hindernisse konnte die LBG ihre Rolle als verlässliche Anbieterin von Wohnraum behaupten und neue Standards in der Gemeinnützigkeit setzen.

Die LBG hat in diesem Jahr erneut bewiesen, dass sie mit Weitsicht und Engagement die Herausforderungen annimmt und in nachhaltige, zukunftsorientierte Projekte investiert. Zudem klappt die Zusammenarbeit im neu zusammengesetzten Vorstand bestens. Unser Ziel ist es, mit schlanken Ressourcen eine möglichst grosse Wirkung zu erzielen, was sich positiv auf die Mietzinse auswirken soll. Ein kurzer Rückblick soll darüber Rechenschaft ablegen.

Würzenbachhalde 15+17: Die Dachsanierung mit einer Photovoltaik-Anlage wurde mit Gesamtkosten von CHF 1.05 Millionen erfolgreich realisiert. Dieses Projekt konnte trotz globaler Lieferengpässe bei Baumaterialien termingerecht fertiggestellt werden. Die Installation der PV-Anlage stellt einen wichtigen Schritt in Richtung nachhaltiger Energieversorgung dar. Durch die sorgfältige Planung und enge Zusammenarbeit mit den beteiligten Unternehmen konnten Probleme frühzeitig erkannt und gelöst werden.



Aus ökologischen Gründen haben wir uns für eine Photovoltaik-Anlage entschieden. Diese Anlage wird im Frühling 2025 fertiggestellt und in Betrieb genommen. Mit dieser Massnahme trägt die LBG aktiv zur umweltfreundlichen Stromerzeugung bei. Der durch die Anlage erzeugte Solarstrom ist überwiegend zum Eigenverbrauch bestimmt. Die Mieterinnen und Mieter der Würzenbachhalde 15/17 profitieren künftig somit grösstenteils vom selbst produzierten Strom. Der nicht abgedeckte Strombedarf wird wie bis anhin vom örtlichen Verteilnetzbetreiber bezogen. Um die Vorteile der Eigenstromproduktion optimal nutzen zu können, hat sich die Mieterschaft der Liegenschaft zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft zusammengeschlossen. Es handelt sich dabei um einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch im Sinne von Art. 17 Abs. 2 des revidierten Eidgenössischen Energiegesetzes (ZEV). Die Mieterinnen und Mieter bleiben während der gesamten Mietdauer dieser Gemeinschaft angehörig. Wir freuen uns, dass die LBG damit nicht nur einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz leistet, sondern unsere Bewohnenden zusätzlich zu den bereits sehr günstigen, genossenschaftlichen Mietzinsen in Zukunft von niedrigeren Strompreisen profitieren können.

Schädrütistrasse 42: Die Planungen für die Fassaden- und Dachsanierung mit Fensterersatz und PV-Anlage laufen auf Hochtouren. Das Projekt, das aufgrund der langwierigen Baubewilligungsverfahren und exogenen Faktoren auf 2025 verschoben werden musste, ist mit Kosten von CHF 1.35 Millionen veranschlagt. Noch Ende 2024 ist die langersehnte Baubewilligung eingetroffen. Besonderes Augenmerk liegt bei diesem Projekt auf der Verbesserung der Energieeffizienz, welche langfristig zu einer erheblichen Senkung der Nebenkosten führen soll.

Hochrütiring 17: Die geplanten Massnahmen umfassen den Heizungsersatz (Kosten: CHF 430'000) sowie die Fassaden- und Fenstersanierung (Kosten: CHF 725'000). Während die Planung bereits weit fortgeschritten ist, steht die Realisierung dieser Projekte erst für 2025 bzw. 2026 an. Geplant ist, zuerst den Heizungsersatz anzugehen und voraussichtlich 2026 die Fassaden- und Fenstersanierung. Ziel ist es, das Gebäude nicht nur energetisch zu modernisieren, sondern auch optisch aufzuwerten, um den Wohnwert für die Mieterschaft zu steigern.

Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL): Dieses Projekt stellt die LBG weiterhin vor grosse Herausforderungen. Neben personellen Wechseln, wie dem Abgang der Geschäftsführerin Nadja Bürgi, führten auch juristische Auseinandersetzungen und technische Probleme zu Verzögerungen und Mehrkosten. Dennoch konnten wichtige Meilensteine erreicht werden, darunter die Fertigstellung der Infrastruktur für die Baustelle und der Beginn erster Bauabschnitte. Das KIL-Projekt hebt sich durch seine innovative Planung und die enge Zusammenarbeit zwischen fünf Genossenschaften hervor.

Die KIL hat im Jahr 2024 bedeutende Fortschritte erzielt. Nach der Erteilung der Baubewilligung im September 2023 begannen am 6. November 2023 die Abbrucharbeiten auf dem Areal. Bis Ende 2024 wurde der Aushub erfolgreich abgeschlossen, sodass die Bauarbeiten planmässig voranschreiten können. Zuvor gab es allerdings Friktionen mit dem Baukran. Das Kranfundament hatte sich seit Mitte September 2024 um ca. 20mm abgesenkt. Somit ist der Kran in Schiefelage geraten, was zu einem Bauunterbruch von rund zwei Monaten führte. Die Projektleitung geht davon aus, dass für die Mehrkosten die Arealversicherung aufkommen wird.

Ein bemerkenswerter Meilenstein war die Vernissage am 6. November 2024, bei der die vierte Ausgabe des Booklets «Gestern. Heute. Morgen – ein Stück Luzern im Wandel» präsentiert wurde. Diese Publikation bietet wertvolle Einblicke in die Entwicklung des Projekts und unterstreicht das Engagement der KIL für Transparenz und Partizipation. Zur Erinnerung noch dies: Die KIL plant die Erstellung von zwölf Gebäuden mit insgesamt 151 Wohnungen sowie rund 3'000 Quadratmetern Gewerbefläche. Dieses Vorhaben soll nicht nur dringend benötigten Wohnraum schaffen, sondern auch zur Belebung des Quartiers beitragen.

Die Stadt Luzern unterstützt dieses Projekt durch die Umgestaltung der Industriestrasse zu einer Begegnungszone mit Tempo 20. Diese Massnahme soll die Aufenthaltsqualität erhöhen und die Verkehrssicherheit verbessern, was die Attraktivität des neuen Quartiers zusätzlich steigert.

Trotz der positiven Entwicklungen steht die KIL weiterhin vor Herausforderungen, insbesondere in Bezug auf die Koordination der verschiedenen beteiligten Genossenschaften und die Einhaltung der ambitionierten Zeitpläne. Für die LBG-Häuser bleibt das Ziel bestehen, die ersten Wohnungen bis im Herbst 2026 bezugsfertig zu machen und ein lebendiges, nachhaltiges Quartier zu schaffen.

Wohnungswechsel und Leerstand: Die Zahl der Wohnungswechsel hat sich bei der LBG im Jahr 2024 auf 24 reduziert, gegenüber 34 im Jahr 2023. Dieser Rückgang spiegelt den langjährigen Durchschnitt wider, mit 22 Mutationen im Jahr 2022 und 27 im Jahr 2021. Diese Stabilität deutet auf eine hohe Zufriedenheit und Bindung der Mieterschaft hin, was die Attraktivität und Qualität des angebotenen Wohnraums unterstreicht. Allerdings stellt die Vermietung von Gewerberäumen eine grössere Herausforderung dar. Dies mussten wir bei der Ausschreibung eines Gewerberaums an der Hirtenhofstrasse 61 feststellen. Mehrmonatige Leerstände sollten vermieden werden. Die LBG prüfte daher innovative Ansätze, um die Vermietungssituation zu verbessern.

Die Leerwohnungsziffer im Kanton Luzern betrug am 1. Juni 2024 0,82 Prozent, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Abnahme deutet auf eine weiterhin angespannte Wohnungsmarktlage hin, da eine tiefe Leerwohnungsziffer die Erfolgchancen für Wohnungssuchende verringert (Quelle: lustat.ch).

Studien zeigen, dass eine Leerwohnungsziffer von etwa 1,27 Prozent als optimal gilt, um eine stabile Entwicklung der Mieten und Preise zu gewährleisten. Der aktuelle Wert im Kanton Luzern liegt somit unter diesem optimalen Niveau, was auf einen Nachfrageüberhang hindeutet (Quelle: wuestpartner.com).

Die Herausforderung bei der Vermietung von Gewerberäumen könnte auf strukturelle Veränderungen im Markt zurückzuführen sein, wie den Anstieg des Online-Handels und veränderte Arbeitsmodelle, die die Nachfrage nach traditionellen Gewerbeflächen beeinflussen. Die LBG ist bestrebt, durch innovative Konzepte und flexible Raumangebote diesen Herausforderungen zu begegnen und die Attraktivität ihrer Gewerbeflächen zu steigern.

Insgesamt zeigt die LBG eine positive Entwicklung bei der Stabilität der Wohnungsbelegung, steht jedoch vor Herausforderungen im Gewerbebereich, denen sie mit proaktiven Massnahmen begegnet.

Wohnungspolitische Entwicklungen

WOHNEN SCHWEIZ, unser Dachverband, hat sich im vergangenen Jahr intensiv mit zentralen Themen wie der Wohnungsknappheit, den steigenden Baukosten und den Herausforderungen der Klimaneutralität auseinandergesetzt. Auf nationaler Ebene wurde eine neue Strategie zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum entwickelt, die auch den Anforderungen der Energiewende gerecht wird. Dabei standen vor allem Massnahmen zur Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren und zur stärkeren Förderung von gemeinnützigen Baugenossenschaften im Fokus.



Im Kanton Luzern hat die Diskussion über die Lockerung von Bauvorschriften an Fahrt aufgenommen. Ziel ist es, innerstädtische Verdichtungen zu erleichtern, ohne dabei die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu beeinträchtigen. Besonders die Förderung von Mehrgenerationenprojekten und die Sanierung älterer Bausubstanz mit Fokus auf Energieeffizienz stehen im Mittelpunkt. Die Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und den gemeinnützigen Wohnbauträgern hat sich dabei als entscheidend erwiesen.

Auf städtischer Ebene hat Luzern weitere Schritte unternommen, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Die neue Baudirektorin hat ein klares Statement abgegeben. Am Medientermin anfangs Dezember 2024 blickte Korintha Bärtsch bei der Baustelle

der KIL auf ihre ersten 100 Tage im Amt zurück und stellte ihre politischen Schwerpunkte der nächsten Jahre vor. Mit neuen Massnahmen in der Wohnraumpolitik will sie mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Ihr Ziel sei es, dass auch in Zukunft Menschen aus allen Bevölkerungsschichten in unserer Stadt zahlbaren Wohnraum finden, so das Statement von Korintha Bärtsch. Dabei wolle sie die bewährten Instrumente der städtischen Wohnraumpolitik weiterführen, aber auch neue Massnahmen lancieren, um rasch Nägel mit Köpfen zu machen.



An der Delegiertenversammlung von **WOHNEN SCHWEIZ** vom 20.06.2024 moderierte Daniel Burri als Präsident einen Polit-Talk mit alt Nationalrat Kurt Fluri und alt Ständerat Peter Föhn zum Thema «Wohnungsknappheit in der Schweiz».

Zudem reichte die FDP der Stadt Luzern bereits im April 2024 ein Postulat mit dem Titel «Dem gemeinnützigen Wohnungsbau den Vortritt lassen» ein. Darin fordern die drei FDP-Grossstadträte Rieska Dommann, Yolanda Ammann-Korner und Peter Krummenacher namens der FDP-Fraktion, dass gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften beim Erwerb geeigneter Liegenschaften in Luzern künftig bevorzugt berücksichtigt werden. Der Hintergrund ist, dass die Stadt zwar bereits Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau erworben hat, die Abgabe dieser Flächen jedoch oft durch langwierige Planungsprozesse verzögert wird. Durch ein freiwilliges Vorkaufsrecht für das G-Net, den Zusammenschluss der gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Luzern, könnte der Erwerb und die Umnutzung solcher Liegenschaften beschleunigt werden. Dies würde die Ziele der städtischen Wohnraumpolitik schneller und direkter unterstützen.

Die Stadtregierung nahm dieses Postulat entgegen. Der Stadtrat betonte, dass die Erhaltung und Förderung von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Luzern ein gewichtiges Anliegen sei. Für die Stadt Luzern wie auch für die gemeinnützigen Bauträgerschaften sei es herausfordernd, zu den marktüblichen Konditionen Wohnraum zu erwerben und ihn preisgünstig zu erhalten. Dementsprechend werde der Stadtrat die Situation im Rahmen der eingereichten Wohnrauminiciativen vertieft eruieren und dem Grossen Stadtrat gegebenenfalls Massnahmen unterbreiten, wie die Unterstützung der gemeinnützigen Bauträgerschaften beim Kauf von bezahlbarem Wohnraum und die Weiterentwicklung des bereits gelebten freiwilligen Vorkaufsrechts. Die LBG ist gespannt, ob den Versprechen auch Taten folgen.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Förderung von nachhaltigen Bauprojekten durch gezielte Beratung und finanzielle Unterstützung. Mit der Erweiterung des Fonds de Roulement und der verstärkten Zusammenarbeit mit der Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau (EGW) konnten wichtige Impulse für die Umsetzung energieeffizienter Bauvorhaben gesetzt werden. Diese Massnahmen helfen nicht nur, die Umweltbelastung zu reduzieren, sondern tragen auch dazu bei, langfristig stabile Mietpreise zu gewährleisten.

Zusätzlich engagierte sich unser Dachverband WOHNEN SCHWEIZ in intensiven politischen Diskussionen, um gesetzliche Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Durch eine enge Kooperation mit politischen Entscheidungsträgern wurden mehrere Initiativen vorangetrieben, darunter die Förderung von innerstädtischer Verdichtung und die Einführung von Anreizen für den Bau von Familienwohnungen. Diese Entwicklungen unterstreichen den Anspruch des Verbandes, die Interessen seiner Mitglieder effektiv zu vertreten und einen positiven Beitrag zur Schweizer Wohnungspolitik zu leisten.

In meiner Rolle als Präsident der LBG hatte ich zudem die Möglichkeit, über das Präsidium des Dachverbands WOHNEN SCHWEIZ hinaus in diversen Gremien (u.a. als Ausschussmitglied des Netzwerks gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern – kurz G-Net oder als Stiftungsrat der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern – kurz GSW) die Interessen für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Region nachhaltig und wirksam zu vertreten. Die intensive Vernetzung und Zusammenarbeit mit anderen Wohnbauträgern soll dazu dienen, gemeinsame Ziele voranzutreiben; und dies weit über die Eigeninteressen der einzelnen gemeinnützigen Wohnbauträger hinaus.

Aktuelle Mietzinsentwicklung

Die Mietzinsentwicklung in der Schweiz und speziell im Kanton Luzern bleibt ein zentrales Thema für die LBG. Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und die begrenzte Verfügbarkeit haben zu einem kontinuierlichen Anstieg der Mietpreise geführt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten im Durchschnitt um etwa 3,5 % gestiegen, was die finanzielle Belastung der Haushalte erhöht.

In den vergangenen zwei Jahren ist der Referenzzinssatz in einem halben Jahr gleich zweimal angehoben worden, so im Juni 2023 von 1,25 auf 1,5 % und im Dezember auf 1,75 %. Dieser markante Zinsanstieg führte bei vielen Mieterinnen und Mietern zu einer spürbaren Erhöhung des Mietzinses. Die LBG Luzern hat bereits 2023 bewusst darauf verzichtet, die Mietzinse an die aktuelle Zinsentwicklung anzupassen. Auch im vergangenen Jahr entschied der Vorstand, von generellen Mietzinserhöhungen abzusehen. In Anbetracht des Rückgangs der Teuerung hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) im März 2024 die Zinswende eingeleitet und den Leitzins von 1,75 % auf 1,5 % gesenkt. Nach zwei weiteren Zinssenkungen (per 1. Juli 2024 auf 1,25 % und per 1. Oktober 2024 auf 1 %) senkte die SNB den Leitzins im Dezember 2024 um weitere 0,5 Prozentpunkte auf 0,5 %. Für Mieterinnen und Mieter in der Schweiz bewegte sich Ende 2024 vorerst nichts. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) belies den hypothekarischen Referenzzinssatz bei 1,75 %. Die Experten sind sich indes sicher, dass sich auf den März 2025 eine Senkung des Referenzzinssatzes abzeichnet. Für die LBG besteht bis zur Generalversammlung kein Handlungsbedarf für eine generelle Mietzinssenkung. An der Generalversammlung werde ich im Jahresbericht des Präsidenten darauf zu sprechen kommen. Wir bleiben unserer Praxis für stabile Mietzinse treu und gewährleisten durch den gemeinnützigen Ansatz stabile Mietpreise für unsere bestehenden Wohnungen, auch wenn die Herausforderungen wegen steigender Baukosten und Energiepreise zunehmen. Unser Ziel bleibt es, erschwinglichen Wohnraum anzubieten, der den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht.

Personelles

Die Zusammensetzung des Vorstands spielt eine zentrale Rolle in der strategischen und operativen Leitung der LBG. Der Vorstand lenkt mit Engagement und Fachwissen die Entwicklung unserer Genossenschaft und stellt sicher, dass die gesetzten Ziele im Interesse der Mitglieder erreicht werden. Die Mitglieder des Vorstands bringen nicht nur ihre wertvolle Expertise ein, sondern investieren auch viel persönliche Zeit und Energie, um den Erfolg der LBG sicherzustellen. Ihr Einsatz ist ein wesentlicher Grund, weshalb ich mit Stolz und Freude das Präsidium dieser Genossenschaft innehave.



Fernanda Schürmann

Leider müssen wir Fernanda Schürmann im Vorstand verabschieden. Seit ihrer Wahl im Jahr 2016 hat sie neun Jahre lang vorzügliche Dienste in der Administration der LBG geleistet und sich als stets verlässliche Stütze insbesondere bei der Protokollführung, der Betreuung der Homepage und der Unterstützung bei der Gestaltung des Geschäftsberichts hervorgetan. Dafür bedanken wir uns bei Fernanda herzlich. Ihr Engagement und ihre präzise Arbeitsweise waren stets von unschätzbarem Wert.

Ihre Fähigkeit, auch in anspruchsvollen Situationen den Überblick zu behalten, hat massgeblich zur Effizienz und Qualität unserer Vorstandsarbeit beigetragen. Wir bedauern ihren Rücktritt, respektieren jedoch ihre Entscheidung und wünschen ihr für die Zukunft alles Gute. Der Rücktritt erfolgt auf die Generalversammlung, an der sie ehrenvoll verabschiedet wird.

Eine wichtige Veränderung im vergangenen Geschäftsjahr war der Übergang von Luca Blaser in der Bauleitung. Luca Blaser hatte keine Anlaufschwierigkeiten. In seiner neuen Funktion konnte er für die LBG innovative Ansätze für die Organisation und Umsetzung von Projekten initiieren und im Alltagsgeschäft bereits wichtige Akzente setzen. Seine strukturierte Herangehensweise und sein Blick für Details tragen dazu bei, die Bauprojekte der LBG effizient und zielgerichtet voranzutreiben.



v.l. Daniel Burri, Armin Suppiger, Corinne Ottiger, Vanessa Mosimann, Luca Blaser, Pius Adler

Schlusswort

Die LBG Luzern hat auch im Jahr 2024 gezeigt, dass sie auf Herausforderungen mit Entschlossenheit und Kreativität reagiert. Dank des gemeinnützigen Engagements, das von einem guten Zusammenspiel zwischen Vorstand, Mieterschaft und Hauswartung lebt, konnten wir wichtige Projekte voranbringen und die genossenschaftliche Idee weiter stärken.

Wir befinden uns auf einem vielversprechenden Weg, der nicht nur durch unsere Bauprojekte, sondern auch durch die konstruktive Zusammenarbeit mit Partnern, Mitgliedern und politischen Akteuren geprägt ist. Die erzielten Fortschritte, sei es bei der Kooperation Industriestrasse Luzern, den Sanierungsprojekten oder der Stabilisierung des Wohnungsmarktes, sind ein klares Zeichen dafür, dass unsere tatkräftige Arbeit auch Früchte trägt.

Ich bin überzeugt, dass die LBG weiterhin ein verlässlicher Partner für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum sein wird. Die Herausforderungen der kommenden Jahre, wie die Klimaneutralität, die steigenden Baukosten und der demografische Wandel, werden wir mit derselben Entschlossenheit und Innovationskraft angehen, die uns auch 2024 ausgezeichnet hat.

Mein Dank gilt allen, die sich mit Herz und Verstand für die LBG einsetzen. Gemeinsam werden wir unsere Vision von einem lebenswerten und nachhaltigen Wohnen weiter vorantreiben und unsere Baugenossenschaft für die Zukunft stärken.

Ich freue mich, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen zu gestalten.

Daniel Burri, Präsident

Hinschied Dr. iur. Alexander Wili

Mit grosser Betroffenheit und tiefer Dankbarkeit verabschieden wir uns von Dr. Alexander Wili, einer herausragenden Persönlichkeit, deren Lebenswerk den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz entscheidend geprägt hat. Er ist am 2. September 2024 im Alter von 94 Jahren im Kreis seiner Liebsten verstorben. Dr. Alexander Wili war ein Initiant und Förderer von Baugenossenschaften und ein echter Pionier und Vordenker.

Er war auch Gründungsmitglied der LBG Sternmatt-Tribtschen (heute LBG Luzern).



Personelles

Als Neumieterinnen und Neumieter dürfen wir in unseren Liegenschaften folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich begrüßen:

Mitglied	Liegenschaft
Arnold Simone	HS 58
Biondi Janine	HS 13
Blaser Ilona und Luca	HR 14
Dadamo Nicki Omar	HS 11
Duss Jannis	HS 5
Garnier Noël	WH 17
Graf Joana und Bognar Janosch	US 18
Keiser Yolanda und Casco Camillo	US 18
Luthiger Anna-Lena	HR 1
Müller Nadja	HW 2
Otto Joana	HR 7
Pfister Cornelia	HR 3
Savic Simona und Suter Sandro	US 16
Soland Media AG	HW 8
Vonarburg Eva	AH 6
Wasmer-Schacher Ruth	HW 4
Wespi Lea	HS 58
Wyrsh Laura und von Reding Marina	KS 25a
Zobia Consulting GmbH	HS 61
Watkins Natasha und Spörri Marco	IR 5
Zurbriggen Fabienne und Studer Gina	HR 10

Aus der Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter sind im vergangenen Geschäftsjahr verstorben:

09.06.2024	Erni Bruno	HS 13
23.06.2024	Bernhard Martin	US 16
04.02.2025	Marucci Giuseppe	HR 5

Den Hinterbliebenen entbieten wir unsere herzliche Anteilnahme.



Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Liberale Baugenossenschaft Luzern, Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 26-31) der Liberale Baugenossenschaft Luzern für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

PricewaterhouseCoopers AG

Remo Waldispühl
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Mario Fischbacher

Luzern, 27. März 2025

PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Strasse 2, 6005 Luzern
Telefon: +41 58 792 62 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Bilanzen per 31. Dezember 2024 und Vorjahr

AKTIVEN	31.12.2024		Vorjahr
	CHF		CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		1'128'393	1'292'282
Übrige Forderungen			
- Heiz- und Nebenkostenzahlungen	387'820	383'183	
- Verrechnungssteuer	2'534	2'461	
- Andere Forderungen	0	10'646	396'290
Aktive Rechnungsabgrenzungen		32'810	0
Total Umlaufvermögen		1'551'557	1'688'572
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
- Darlehen/Wertschriften		389'002	409'002
- Baurechtszins Industriestrasse		1'734'293	1'758'605
- Beteiligung Kooperation Industriestrasse		100'000	100'000
Sachanlagen			
Mobililar, Hard- und Software		1	1
Liegenschaften			
Auf Hirtenhof 6/8	1'647'000	1'672'000	
Hirtenhofring 1/3	2'228'000	2'262'000	
Hirtenhofring 5/7	2'429'000	2'466'000	
Hirtenhofring 11/13	1'975'000	2'005'000	
Hirtenhofring 10/12/14	2'743'000	2'785'000	
Hirtenhofstrasse 3/5	1'933'000	1'962'000	
Hirtenhofstrasse 11/13	1'858'000	1'886'000	
Hirtenhofstrasse 15/17	1'562'000	1'586'000	
Hirtenhofstrasse 58/60	2'457'000	2'494'000	
Hirtenhofstrasse 61/63	2'861'000	2'919'000	
Hirtenhofstrasse 62/64	2'515'000	2'553'000	
Hirtenhofweg 2/4	3'804'000	3'862'000	
Hirtenhofweg 8	1'891'000	1'947'000	
Hirtenhofweg 10/12	1'439'000	1'461'000	
Hochrütiring 17	1'242'000	1'261'000	
Kellerstrasse 25a	623'000	623'000	
Unterlachenstrasse 14/16/18	1'086'000	1'086'000	
Würzenbachhalde 15/17	1'889'000	1'918'000	
Imfangring 5	2'268'000	2'303'00	
Schädrütistrasse 42	753'000	764'000	39'815'000
Liegenschaften in Bau			
Industriestrasse: Projektierungskosten KIL	1'590'830	673'809	
Neubau MFH/Wohnatelier	2'874'251	1'046'264	1'720'073
Total Anlagevermögen		45'891'376	43'802'681
TOTAL AKTIVEN		47'442'933	45'491'253

Bilanzen per 31. Dezember 2024 und Vorjahr

PASSIVEN	31.12.2024		Vorjahr
	CHF		CHF
FREMDKAPITAL			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen		1'402'653	495'923
Verzinsliche Verbindlichkeiten (kfr. Hyp./Darl.)		106'200	106'200
Übrige Verbindlichkeiten			
- Mietverbindlichkeiten	743'297	713'881	
- Verrechnungssteuer	11'669	8'778	
- Emissionsabgaben	8'199	8'199	730'858
Passive Rechnungsabgrenzungen		313'124	784'082
Total kurzfristiges Fremdkapital		2'585'142	2'117'063
Langfristiges Fremdkapital			
Darlehen			
- Hypothekendarlehen	27'884'800	27'011'000	
- Andere Darlehen	3'086'500	30'971'300	30'552'500
Kautionen		5'640	5'890
Rückstellungen und Fonds			
- Rückstellung Tankrevision	10'571	14'990	
- Rückstellung Grosssanierung	1'960'000	1'719'870	
- Rückstellung übrige	540'000	540'000	
- Reparaturfonds	4'460'000	4'030'000	
- Mietzinsverlust-/Härtefallfonds	100'000	7'070'571	6'404'860
Total langfristiges Fremdkapital		38'047'511	36'963'250
Total Fremdkapital		40'632'653	39'080'313
GENOSSENSCHAFTSVERMÖGEN			
Anteilscheinkapital		4'937'500	4'738'500
Gesetzliche Gewinnreserve		467'000	447'000
Freie Gewinnreserve		640'000	640'000
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	472'025	316'143	
Jahresgewinn	293'755	765'780	585'440
Total Genossenschaftsvermögen		6'810'280	6'410'940
TOTAL PASSIVEN		47'442'933	45'491'253

Erfolgsrechnungen 2024 und Vorjahr

	1.1. bis 31.12.2024			Vorjahr
	CHF			CHF
Liegenschaftsertrag				
Mietzinseinnahmen		4'511'628		4'433'063
Subventionen/Zinsbeihilfen		0		11'200
Übriger Liegenschaftsertrag		9'500		8'000
Nettoerlös aus Leistungen		4'521'128		4'452'263
Liegenschaftsaufwand				
Unterhalt und Reparaturen	-2'048'794		-1'553'287	
Versicherungsaufwand	-54'159		-53'691	
Übriger Liegenschaftsaufwand/Projekte	-10'172	-2'113'125	-109'885	-1'716'863
Veränderung Rückstellungen/Fonds				
Bildung Rückstellung Grosssanierung	-670'130		-958'150	
Auflösung Rückstellung Grosssanierung	0	-670'130	0	-958'150
Verwaltungsaufwand		-339'067		-418'318
Übriger Ertrag		84		112
Betriebsgewinn vor Abschreibungen		1'398'889		1'359'044
Abschreibung Liegenschaften		-612'000		-622'000
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		786'889		737'044
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsen	-233'719		-241'587	
Darlehenszinsen	-33'340		-25'074	
Baurechtszinsen	-65'463		-65'463	
Übriger Finanzaufwand	-2'321	-334'843	-1'633	-333'757
Finanzertrag				
Ertrag flüssige Mittel	233		6'855	
Zinsertrag Wertschriften/Darlehen	100		100	
Übriger Finanzertrag	750	1'083	400	7'355
Betriebsgewinn vor a.o. Erfolg/Steuern		453'129		410'642
Steueraufwand		-159'374		-141'345
Jahresgewinn		293'755		269'297

Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung 2024

	2024	Vorjahr
Gewinnvortrag aus dem Jahre 2023	472'025	316'143
Jahresgewinn 2024	293'755	269'297
Zur Verfügung der Generalversammlung	765'780	585'440
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	20'000	20'000
2.5 % Zins auf das freie Anteilscheinkapital pro 2024	98'602	93'415
Vortrag auf neue Rechnung	647'178	472'025
Gewinnverwendungsvorschlag 2024	765'780	585'440

Anhang zur Jahresrechnung 2024 und Vorjahr

Firma oder Name, Rechtsform, Sitz

Libérale Baugenossenschaft Luzern, Hirtenhofstrasse 61, 6005 Luzern

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht über 10.

Angewandte Bewertungsgrundsätze, soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben

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

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Bewertung Liegenschaften

Die Liegenschaften werden jeweils zum Anschaffungswert oder zu den Anlagekosten zuzüglich wertvermehrende Investitionen bilanziert. Jährlich werden nach Möglichkeit die Abschreibungen zu den steuerlichen Maximalsätzen oder betriebsnotwendigen Wertberichtigungen vorgenommen.

Details zu den Liegenschaften

		2024 (CHF)	2023 (CHF)
Liegenschaften	Buchwert	39'203'000	39'815'000
	Katasterwert	73'998'300	71'995'200
	Pfandsumme	36'224'000	36'224'000
	Hypotheken (kfr. CHF 106'200)	27'991'000	27'117'200

Bilanzierung der Darlehen

Die Darlehen werden gesamthaft unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesen. Die Bilanzierung entspricht der wirtschaftlichen Betrachtungsweise und ist in Übereinstimmung mit der langfristigen Finanzplanung der Genossenschaft. Die innerhalb eines Jahres auslaufenden Hypotheken und andere Darlehen werden jeweils refinanziert oder soweit möglich amortisiert.

Die Darlehen setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

	2024 (CHF)	2023 (CHF)
a) Hypothekendarlehen (davon kfr. CHF 106'200)	27'991'000	27'117'200
b) Andere Darlehen	3'086'500	3'541'500

Erläuterungen zur Bilanz/Erfolgsrechnung

- Der Baurechtsvertrag für die Überbauung Industriestrasse konnte mit der Stadt Luzern abgeschlossen werden. Die innert 80 Jahren fälligen Baurechtszinsen wurden abdiskontiert und konnten im Dezember 2016 einmalig bezahlt werden. Der anteilige Baurechtszins von CHF 1.945 Mio. wurde aktiviert und wird über die geschätzte Nutzungsdauer der Liegenschaft jährlich im Aufwand verbucht. Die jährliche Belastung beträgt CHF 24'312.50 und ist im Aufwandkonto Baurechtszinsen enthalten.
- Als eine der fünf Baugenossenschaften, welche die Überbauung Industriestrasse Luzern vornehmen, haben wir uns am Genossenschaftverband Kooperation Industriestrasse mit Sitz in Luzern (Genossenschaftskapital z.Z. CHF 500'000) zu 20%, d.h. mit CHF 100'000 und z.Z. 2 von 10 Stimmen beteiligt.

Personalaufwand (im Verwaltungsaufwand enthalten)

	2024 (CHF)	2023 (CHF)
Der Personalaufwand beläuft sich auf:	115'518	113'659

Liberale Baugenossenschaft Luzern

Hirtenhofstrasse 61 | 6005 Luzern

T 041 360 58 60 | info@lbg.ch

www.lbg.ch