



2025

Geschäftsbericht

Liberale Baugenossenschaft Luzern
www.lbg.ch

Liberale Baugenossenschaft Luzern

Hirtenhofstrasse 61 | 6005 Luzern

T 041 360 58 60 | info@lbg.ch

www.lbg.ch

Bernadotte Hans J.
6010 Grenchen
079 426 15 15
info@animatus.ch
www.animatus.ch

animatus
ANIMALS
ANIMATED

68. ordentliche Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Luzern

Donnerstag, 21. Mai 2026, 18.30 Uhr

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

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir laden Sie herzlich zu unserer 68. ordentlichen Generalversammlung ein und lassen Ihnen vorliegend den Jahresbericht und die Rechnung des Geschäftsjahres 2025 zukommen.

Traktanden

1. Protokoll der Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Luzern vom 22.05.2025
2. Jahresbericht des Präsidenten
3. Orientierung über den Stand des Projektes Kooperation Industriestrasse Luzern
4. Rechnung 2025
5. Zinsfussfestsetzung des freien Genossenschaftskapitals
6. Bericht und Antrag der Revisionsstelle
7. Orientierung über Bau- und Renovationsvorhaben
8. 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 , Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder Tel. 079 866 93 36, p.adler@lbg.ch zuständig für Hirtenhofring 10/12/14, Kellerstrasse 25a, Unterlachenstrasse 14/16/18, Schädrütistrasse 42, Imfangring 5
Liegenschaftsverwalterin	Vanessa Mosimann , Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin Tel. 078 221 29 87, v.mosimann@lbg.ch zuständig für Hirtenhofring 1/3, 5/7, 11/13, Würzenbachhalde 15/17, Hochrütiring 17
Liegenschaftsverwalterin und Administration	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

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
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 & aussen	VATAR AG
HS 58/60, 62/64			Corinne Ottiger
HS 61/63			Pius Adler
HS 3/5			
SS 42			
IR 5	Ralph Koller 076 370 05 05	innen & aussen	Pius Adler

Protokoll der 67. Generalversammlung vom 12. Mai 2025

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

Der Präsident Daniel Burri eröffnet die Generalversammlung und begrüsst die rund 140 Anwesenden ganz herzlich zur 67. 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: Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL), ro.ma. Architekten, Habitas Sursee, abl, SHB Architekten, Ammann Bau, Malergeschäft HEMA, STS Elektro AG, Schmidt AG, Luzerner Kantonalbank und die Revisionsstelle PwC.

Besonders freut sich Daniel Burri, dass auch ein Grossstadtrat, sechs 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 Stimmenzähler stellen sich Daniel Gsell und Nadia Maloca zur Verfügung. Das Protokoll führt Fernanda Schürmann.

Traktandum 1: Protokoll der 66. Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Luzern vom 15.05.2024

Das Protokoll der 66. Generalversammlung vom 15. Mai 2024 ist im Geschäftsbericht 2024 abgedruckt. 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 2024.

Bauprojekte sind lanciert:

Luca Blaser hat vor einem Jahr das Amt des Bauchefs übernommen und das Dossier seines Vorgängers erfolgreich weitergeführt. Er hat sich gut mit den Liegenschaftsverwalter*innen vernetzt und neue Impulse gesetzt. Die Zusammenarbeit verläuft ruhig, geordnet und sehr positiv. Im Geschäftsbericht (Seiten 12–14) wurden die im letzten Jahr gestarteten Projekte thematisiert. Weitere Ausführungen erfolgen unter Traktandum 9 durch den Bauchef selbst.

Wohnungsknappheit:

Bereits an der letztjährigen LBG-GV nahm Daniel Burri als Verbandspräsident von WOHNEN SCHWEIZ Stellung zur Wohnungsknappheit auf nationaler Ebene. Im Anschluss hat G-Net den Dialog mit den städtischen Behörden aufgenommen. Am 27. März 2025 fand ein Austausch mit den Fraktionsvorsitzenden des Grossen Stadtrats statt, an dem der Präsident als Ausschussmitglied teilnahm. Im Zentrum standen folgende Fragen:

- Haltung der Fraktionen zu aktuellen Initiativen (z. B. Vorkaufsrecht, staatlicher Wohnungsbau)
- Erwartungen an gemeinnützige Bauträger zur Erreichung des 16%-Ziels
- Einschätzung zur sozialen Verträglichkeit der Energiewende, insbesondere im Hinblick auf die Preisgestaltung der Seewärme

Am 16. April 2025 wurde die Diskussion beim Business Lunch mit dem Stadtrat vertieft. Der Austausch verlief konstruktiv. Die städtische Exekutive zeigte sich offen und wertschätzend gegenüber dem Engagement der gemeinnützigen Bauträger. Gleichzeitig wurden klare Erwartungen formuliert: Mehr bezahlbarer Wohnraum durch Neubauten und Verdichtung bestehender Strukturen.

Stabile Mietzinse:

Die Mietzinse bleiben stabil. Trotz gestiegenem Referenzzinssatz in den letzten Jahren hat die LBG keine generellen Mietzinserhöhungen vorgenommen. Auch nach der Senkung des Referenzzinssatzes im März 2025 auf 1,5 % besteht kein Anlass für flächendeckende Mietzinssenkungen. Die LBG verfolgt bewusst eine langfristige, stabile Mietzinspolitik ohne kurzfristige Anpassungen.

Die Genossenschaft könnte die Mietzinse um 10–15 % erhöhen und dennoch preisgünstig bleiben, verzichtet aber bewusst darauf. Anpassungen erfolgen nur bei wertvermehrenden Investitionen, wie z. B. bei Sanierungen. Einzelne Senkungsbegehren wurden abgelehnt, da die Mietzinse zur Finanzierung des umfangreichen Investitionsprogramms benötigt werden.

Die LBG weist darauf hin, dass:

- › keine übermässige Rendite erzielt wird,
- › die Mietzinse mit Sicherheit nicht ausserhalb der Orts- und Quartierüblichkeit liegen,
- › die Kostensteigerungen die Einnahmen in den letzten Jahren übersteigen.

Zudem profitieren die Mieter*innen vom tiefen Verwaltungsaufwand. Als Genossenschaft steht nicht kurzfristiges Mieterdenken, sondern nachhaltiges Mitdenken im Zentrum – mit dem Ziel, neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

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

Es gibt keine Fragen zum Jahresbericht des Präsidenten. Die Generalversammlung genehmigt den Jahresbericht 2024 einstimmig.

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

An der letztjährigen GV wurde das Projekt KIL umfassend vorgestellt. Aktuell schreiten die Bauarbeiten gut voran: Die Baumeisterarbeiten im Untergeschoss sind abgeschlossen, nun folgt der Hochbau. Die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro ro.ma. sowie Markus Mühlebach verläuft sehr gut.

Im Haus Nr. 8 entstehen 25 neue Mietwohnungen. Erste Visualisierungen von Musterküche und -bad zeigen erfreuliche Resultate. Ziel bleibt die Realisierung attraktiver und bezahlbarer Wohnungen. Die Koordination mit anderen Baugenossenschaften und dem Kooperationsverband ist anspruchsvoll, insbesondere aufgrund personeller Wechsel in der KIL-Geschäftsstelle. Diese wird neu durch WOHNEN SCHWEIZ geführt. Die Interessen der LBG werden weiterhin durch den Präsidenten in der KIL-Verwaltung vertreten, unterstützt durch Markus Mühlebach und das Architektenteam.

Die Erstvermietung erfolgt extern. Offerten für Erstvermietung und Verwaltung (für zwei Jahre) werden derzeit eingeholt. Der Vorstand wird klare Vorgaben zur Vermietung machen.

Das Bewerbungsverfahren startet im Frühling 2026. Interessierte können sich über die Mailadresse kil@lbg.ch melden. Eine Excel-Liste wird zur Verwaltung der Anfragen geführt. Faktenblätter zu den Wohnungstypen sind bereits vorhanden.

Traktandum 4: Rechnung 2024

Armin Suppiger, als Verantwortlicher für das Finanz- und Rechnungswesen, übernimmt das Wort und freut sich, wieder eine gute und gesunde Jahresrechnung 2024 präsentieren zu dürfen. Er erläutert die Bilanz und Erfolgsrechnung 2024 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. Remo Waldspühl verweist auf den Revisionsbericht im Geschäftsbericht und führt die Abstimmung zur Genehmigung der Jahresrechnung sowie den Gewinnvorschlag 2024 durch. Die Generalversammlung genehmigt die Jahresrechnung 2024 sowie die vorgeschlagene Gewinnverwendung einstimmig. Auch der Zinssatz von 2,5 % auf das freie Genossenschaftskapital wird ohne Gegenstimme bestätigt. Dem Vorstand wird Décharge erteilt.

Traktandum 7: Wahl des Vorstandes für die Amtsperiode 2025–2027

7.1. des Präsidenten

Daniel Burri erklärt gegenüber der Generalversammlung, dass er weiterhin hochmotiviert ist, sich für eine weitere Amtsperiode als Präsident zu engagieren. Armin Suppiger stellt den Antrag, über das LBG-Präsidium abzustimmen. Die Generalversammlung wählt Daniel Burri einstimmig und unter grossem Applaus erneut zum Präsidenten. Armin Suppiger dankt ihm im Namen aller Anwesenden herzlich für seinen ausserordentlichen Einsatz.

7.2 der übrigen Mitglieder

Die übrigen Vorstandsmitglieder werden ebenfalls einstimmig und mit Applaus für eine weitere Amtsperiode bestätigt. Die bisherigen Chargen bleiben unverändert bestehen. Fernanda Schürmann scheidet per Generalversammlung 2025 aus dem Vorstand aus. Ihre Aufgaben werden künftig von Corinne Ottiger übernommen, zusätzlich zu ihrer bisherigen Funktion in der Liegenschaftsverwaltung.

Traktandum 8: Wahl Revisionsstelle für die Amtsperiode 2025–2027

Daniel Burri dankt der Revisionsstelle PwC für die bisherige gute Zusammenarbeit und empfiehlt der Generalversammlung, die PwC ebenfalls für die nächste Amtsperiode als Revisionsstelle zu bestätigen. Die Abstimmung erfolgt einstimmig.

Traktandum 9: Orientierung über Bau- und Renovationsvorhaben

Der Bauchef Luca Blaser begrüsst die Anwesenden und informiert über die vergangenen sowie künftig geplanten Renovationen und Bauvorhaben:

Rückblick 2024:

- Würzenbachhalde 15/17: Die Dachsanierung inklusive Installation einer Photovoltaikanlage sowie die Instandstellung der Fassade wurden abgeschlossen. Zusätzlich erfolgte eine Auffrischung der Treppenhäuser.
- Alle Liegenschaften: Die Zustandsanalysen sämtlicher Gebäude liegen vor und dienen als Grundlage für die weitere Projektplanung.
- Schädritstrasse 42: Die Baubewilligung für die geplante Fassaden- und Dachsanierung wurde erteilt.

Ausblick 2025:

- Schädritstrasse 42: Die Fassaden- und Dachsanierung wurde im April 2025 gestartet.
- Würzenbachhalde 15/17: Der Heizungsersatz ist ab Juni 2025 vorgesehen.
- Hochrütiring 17: Der Heizungsersatz ist voraussichtlich ab September 2025 geplant.
- Auf Hirtenhof 6/8 sowie Hirtenhofring 11/13: Die Gebäude befinden sich derzeit in der Phase der Zustandsbeurteilung.
- Hochrütiring 17 und Hirtenhofstrasse 61/63: Für diese Liegenschaften werden potenzielle Sanierungsmassnahmen vertieft geprüft und projektiert.
- Allgemein: Es sind umfassende Wohnungssanierungen sowie grössere Unterhaltsarbeiten vorgesehen.

Traktandum 10: Diverses

Es gibt eine Wortmeldung. Ein Genossenschafter erkundigt sich nach der Art der Heizungssanierungen. Es wird festgehalten, dass bei den bisherigen Sanierungen jeweils Erdsondenheizungen zum Einsatz kamen. Für die Liegenschaft am Imfangring 5 liegt derzeit noch kein konkreter Terminplan für die Heizungssanierung vor.

Fernanda Schürmann wird von Daniel Burri und von der Generalversammlung mit Applaus verabschiedet und für ihre neun Jahre Vorstandsarbeit verdankt.

Um 19.35 Uhr schliesst der Präsident die 67. Generalversammlung offiziell und traditionell mit einem Weinspruch und führt zum gemütlichen Teil über.

Luzern, 22. Mai 2025

Der Präsident
Daniel Burri

Die Protokollführerin
Fernanda Schürmann

Jahresbericht 2025

Der Klimawandel, das starke Bevölkerungswachstum und damit verbunden der steigende Wohnflächenverbrauch sowie der Bedarf nach mehr bezahlbarem Wohnraum verlangen nach neuen, nachhaltigen Lösungen. Verdichtung ist dabei das Gebot der Stunde und eine Herausforderung, welche die Baubranche stark beschäftigt.

Das Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften, das am 19. September 2025 im KKL Luzern Tür und Tor für alle Vertretungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus öffnete, stand unter dem Titel «Verdichten und Wohnqualität». Fachpersonen aus Stadtentwicklung, Architektur, Psychologie und Forschung gaben Einblicke in Herausforderungen, Prozesse und Lösungen.



Begrüssung am Forum der Schweizer Baugenossenschaften: Eva Herzog (Präsidentin wbg Schweiz) und Daniel Burri (Präsident WOHNEN SCHWEIZ)

Die Bevölkerung der Schweiz wächst, der Druck auf den Wohnungsmarkt steigt – und gleichzeitig wollen wir nicht noch mehr Land verbauen. Unser Auftrag als gemeinnützige Bauträger ist klar: Bezahlbaren Wohnraum schaffen, Boden sorgfältig nutzen und gleichzeitig hohe Wohnqualität sicherstellen. Doch wir wissen alle: Verdichtung ist kein Selbstläufer. Es geht um knappe Flächen, steigende Baukosten, die Frage von Ersatzneubau oder Sanierung sowie um die Akzeptanz der Bewohnenden und letztlich der Bevölkerung. Und natürlich stellt sich für uns die ganz zentrale Frage: Ist es überhaupt

möglich, immer dichter und auch günstig zu bauen, ohne an Lebens- und Wohnqualität einzubüssen? Wie gelingt es, knappe Flächen klug zu nutzen und bestehende Siedlungen sinnvoll weiterzuentwickeln? Und was braucht es, damit Verdichtungsprojekte auf breite Akzeptanz stossen?

Wir kennen gute Lösungsansätze aus der 10-Minutennachbarschaft, wo Quartiere so gestaltet werden sollen, dass das alltägliche Leben zu Fuss oder mit dem Velo möglich ist – mit Nähe zu Einkauf, Bildung, Freizeit und Begegnung. Verdichtung muss nicht zwangsläufig Enge heissen, sondern Lebensqualität durch kurze Wege, soziale Nähe und gut funktionierende Nachbarschaften. Dieser Ansatz ist wichtig und für uns eine grosse Chance. Gerade wir gemeinnützigen Bauträger sehen uns seit jeher in der Verantwortung, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen und zugleich haushälterisch mit dem Boden umzugehen. Nun können wir beweisen, dass wir auch beim anspruchsvollen Thema der qualitätsvollen Innenentwicklung zu den Vorreitern gehören.

Die LBG stellte sich dieser Herausforderung seit vielen Jahren, insbesondere als sie vor rund 10 Jahren das Projekt Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) startete. Jetzt stehen wir kurz vor dem Abschluss der Bauphase. Die beiden LBG-Häuser in der Mitte des Areals werden voraussichtlich im Spätherbst 2026 bezugsbereit sein. Die Siedlung wird den Zeitgeist des städtischen verdichteten Bauens abbilden und im kernstädtischen Bereich – wenige Minuten von der Neustadt und dem Bahnhof entfernt – neuen Wohnraum für viele Haushalte schaffen, und dies zu erschwinglichen Konditionen. Fakt ist, dass eine 4½-Zimmerwohnung, die im kernstädtischen Bereich unter CHF 2'300 (exkl. Nebenkosten) angeboten wird, als preisgünstig angesehen werden kann, zumal andere Mieten im gleichen Wohnumfeld höher liegen. Dabei darf nicht ignoriert werden, dass verschiedene Faktoren in diesem Projekt preistreibend waren, seien es die kostspieligen Auflagen der Stadt Luzern als Baurechtsgeberin, seien es die hohen ökologischen Ansprüche oder sei es die Komplexität des Projektes mit fünf Baugenossenschaften, die ihre eigenen Vorstellungen von gemeinnützigem Wohnungsbau partizipativ ins Projekt einbrachten, was zu einer sehr langen Projektierungsphase führte. Der Koordinationsbedarf unter den fünf Baugenossenschaften ist entsprechend gross: Fünf Bauherr*innen mit einer zentralen Verwaltung, drei Architekten-Teams, viele Arbeitsgruppen sowie für den Baubereich eine Steuerungsgruppe. Entsprechend intensiv und kostspielig ist die Führungsaufgabe, welche die Verwaltung operativ über eine gemeinsame Geschäftsstelle und eine Bauherrenvertretung realisiert. Und dennoch ist dieses Projekt ein Erfolgsmodell: Erfolgreich und mit vereinten Kräften verfolgten wir das Ziel, eine nachhaltige, attraktive Siedlung zu schaffen, die erschwinglichen Wohn- und Arbeitsraum und viel Platz für Mitgestaltung bietet. Und dieses Ziel haben wir weitestgehend erreicht.

Mit der Entwicklung der Überbauung Industriestrasse will die Kooperation Raum für Menschen und Projekte anbieten, die sich für genossenschaftliches Zusammenleben engagieren und nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit leben. Dabei engagiert sich die LBG vor allem für günstige Familienwohnungen. Zudem leisten wir mit einer familienfreundlichen Umgebung mit einem Kindergarten, mit dem Untergeschoss mit viel Platz für Velos und Autos, inklusive Mobility-Station wichtige Akzente für das ganze Areal. Und mit dem Pionierprojekt für flexibles Wohneigentum im Haus 9 (mit vier Atelierwohnungen, wovon drei mit einer Rückkaufsgarantie verkauft werden) setzen wir neue Impulse für modernes, zeitgenössisches Wohnen. Das Areal Industriestrasse wird zum neuen Quartier, das durch seine Vielfalt besticht. Ein Quartier, in dem die Wege zwischen Wohnen, Arbeiten, Kultur, Einkaufen und Erholung kurz sind, womit wir wieder bei der 10-Minutennachbarschaft sind.

Über den Stand des Projekts habe ich jeweils an der Generalversammlung regelmässig berichtet. Auch an der nächsten Generalversammlung wird über den aktuellen Stand Rechenschaft abgelegt.

Abgesehen vom Projekt KIL, das auch im vergangenen Geschäftsjahr die personellen Ressourcen des Vorstands stark beanspruchte, war das Jahr 2025 ein recht ruhiges, aber auch erfolgreiches und gutes LBG-Geschäftsjahr. Dies widerspiegelt sich bei den rückläufigen Wohnungswechseln, welche zum zweiten Mal in Folge zurückgegangen sind. Waren es vor zwei Jahren 34 Mutationen, sind es 2025 noch 20 Mutationen. Der Rückgang um rund 40 % kann einerseits als Indiz für die andauernde Wohnungsknappheit im Stadtzentrum gewertet werden, andererseits spricht die tiefe Quote auch für die Attraktivität unserer preisgünstigen Wohnungen.

Die Berichterstattung im Bau- und Unterhaltsbereich fällt diesmal etwas kürzer aus, da das Augenmerk der personellen Ressourcen wie auch der finanziellen Anstrengungen im letzten Jahr hauptsächlich auf das KIL-Projekt gelegt war.

Würzenbachhalde 15/17: Nach der Dachsanierung, inkl. Installation der Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage), stand noch der Heizungsersatz an, inkl. Fertigmontage der PV-Anlage. Dies wurde zur Zufriedenheit der Mieterschaft fertiggestellt.

Schärdütstrasse 42: Die bereits vor einem Jahr geplante Fassaden- und Dachsanierung mit Fensterersatz wurde 2025 realisiert. Es handelt sich hierbei um ein Projekt, das wegen der langen Dauer des Baubewilligungsverfahrens um ein Jahr verschoben werden musste. Auch hier wurde eine PV-Anlage montiert. Die gemäss Kostenvoranschlag

geschätzten Gesamtkosten von CHF 1.35 Millionen konnten trotz der längeren Projektierungsphase ohne Kostenüberschreitung eingehalten werden. Auch bei diesem Projekt legten wir grossen Wert auf die Verbesserung der Energieeffizienz, welche langfristig zu einer erheblichen Senkung der Nebenkosten führen sollte.

Die sanierte Liegenschaft präsentiert sich in einem neuen grünen Kleid und vermag sowohl optisch als auch qualitativ zu überzeugen. Die mit dem Projekt beauftragten SHB-Architekten haben für diese Sanierung nicht nur von der betroffenen Mieterschaft, sondern auch aus der Nachbarschaft positive Rückmeldungen erhalten.

Die beiden Projekte an der Würzenbachhalde 15/17 und an der Schädtrütistrasse 42 sind die ersten PV-Anlagen, welche die LBG realisierte. Dabei sammelte der Vorstand seine ersten Erfahrungen mit dem revidierten eidgenössischen Energiegesetz und den darauf basierenden Zusammenschlüssen zum Eigenverbrauch (ZEV). Die Mieterinnen und Mieter einer Liegenschaft bilden jeweils eine Eigenverbrauchsgemeinschaft und profitieren vom selbst produzierten Strom. Der nicht abgedeckte Strombedarf wird wie bis anhin vom örtlichen Verteilnetzbetreiber bezogen. Die LBG ist gewillt, diesen Weg bei zukünftigen Fassaden- und Dachsanierungen konsequent weiterzugehen und damit einen wichtigen ökologischen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.



Das Haus Schädtrütistrasse 42 erstrahlt in neuem Glanz.

Hochrütiring 17: Unter der fachkundigen Bauleitung der Firma Blaser Schütz konnte auch noch die Heizung am Hochrütiring 17 fristgerecht ersetzt werden.

Hirtenhofstrasse 61/63: Die Firma Blaser Schütz reichte am 12. November 2025 für die LBG das Baugesuch zur Sanierung der Liegenschaft Hirtenhofstrasse 61/63 ein. Auch dort ist eine Fassaden- und Dachsanierung mit PV-Anlage projektiert. Weitere Informationen dazu erfolgen an der Generalversammlung.

Wohnungspolitik auf städtischer und kantonaler Ebene

Die Wohnungsknappheit in städtischen Gebieten wie auch in grossen Agglomerationsgemeinden führte zu diversen politischen Vorstössen, unter anderem auch zu Initiativen, die mehr zahlbare Wohnungen fordern und sowohl bei der Stadt Luzern wie auch beim Kanton Luzern eingereicht wurden.

Die Stadtregierung hat unter der Leitung der neuen Baudirektorin Korintha Bärtsch Ende Oktober 2025 ihre neue Wohnraumpolitik vorgestellt. Es handelt sich dabei um Gegenvorschläge zu zwei Volksinitiativen von SP und Grünen. Die Stadtregierung stuft deren Forderungen als zu teuer und zu unflexibel ein und lehnt sie deswegen ab.



An der Delegiertenversammlung von WOHNEN SCHWEIZ: Korintha Bärtsch im Austausch mit Daniel Burri

Die Wohnraumknappheit in der Stadt Luzern ist für den Stadtrat eines der drängendsten Themen und er anerkennt den hohen Bedarf nach mehr preisgünstigem Wohnraum. Er sieht in seiner weiterentwickelten Wohnraumpolitik deshalb vier neue Massnahmen vor: die Gründung der Stiftung «Wohnraum für alle», den Kauf und die Vermietung von Wohnungen durch die Stadt, Darlehen für gemeinnützige Wohnbauträger sowie ein städtisches Vorkaufsrecht. Er stellt diese Massnahmen in seinen Gegenvorschlägen zu den eingereichten wohnraumpolitischen Initiativen vor und will damit das neue Ziel erreichen, dass bis zum Jahr 2048 18 Prozent der Wohnungen gemeinnützig sind. Der Stadtrat betont damit, dass ein deutlich stärkerer Effort verschiedener Akteure als bisher nötig ist, um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen.

Der Dachverband des gemeinnützigen Wohnungsbaus, WOHNEN SCHWEIZ und auch das G-Net, das Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern, begrüssen die vom Stadtrat vorgelegten Gegenvorschläge zu den Wohnrauminiciativen mehrheitlich. Der Verband freut sich sehr darüber, dass die Stadt aktiv auf die wohnpolitischen Anliegen der Bevölkerung reagiert und eigene, tragfähige sowie zukunftsorientierte Lösungen entwickelt. Die vorgeschlagenen Massnahmen, insbesondere die zinsgünstigen oder zinslosen Darlehen an gemeinnützige Bauträger, sind ein wichtiger und richtiger Schritt, um die Wohnraumversorgung nachhaltig zu stärken. Damit kann die Stadt massgeblich dazu beitragen, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und neue Projekte zu ermöglichen. WOHNEN SCHWEIZ unterstützt auch das Ziel, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2037 auf 16 Prozent und bis 2048 auf 18 Prozent zu erhöhen. Angesichts der anhaltenden Wohnungsnot ist dies ein mutiges und notwendiges Signal für eine vorausschauende Wohnraumpolitik. Aus Sicht des Verbandes wie auch aus Sicht der LBG werden die geplanten Massnahmen des Stadtrates gegen die Wohnungsknappheit sehr begrüsst. Die Stadt Luzern sucht dabei die Nähe zu den Baugenossenschaften und ist auch gewillt, mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern noch stärker zusammenzuarbeiten. Der Gegenvorschlag der Stadt Luzern zu den überlissenen Forderungen der Initiativen verdient unsere Unterstützung.

Auch der Kanton Luzern ist gewillt, die gemeinnützigen Baugenossenschaften noch stärker zu unterstützen. Diesbezüglich sucht auch der Kanton den Kontakt zum Verband WOHNEN SCHWEIZ, was sehr begrüsst und geschätzt wird.

Weniger erfreulich ist der Entscheid des Stadtrates, ab 2027 das kantonale Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (GEW) zu aktivieren. Mit diesem Gesetz räumt der Kanton den Gemeinden die Möglichkeit ein, Massnahmen zum Schutz bezahlbaren

Wohnraums zu ergreifen. Gemäss Gesetzestext dürfen bestehende Wohnräume nur mit Bewilligung des Stadtrats «abgebrochen, umgebaut oder ihrem Zweck entzogen werden», sofern der Umbau zu einem «wesentlich höheren Mietzins» führt. Weiter werden betroffene Mieterschaften einspracheberechtigt.

Was ein «wesentlich höherer Mietzins» ist, lässt das Gesetz offen. Der Stadtrat sieht nun vor, dass bei einer Mietzinserhöhung von bis zu 20 Prozent keine Bewilligung notwendig ist. Ab 20 Prozent muss ein Gesuch eingereicht werden. Für den Vollzug des Gesetzes ist ein eigener Bewilligungsprozess parallel zum ordentlichen Baubewilligungsprozess geplant. Die Unterstellung der Stadt Luzern unter das GEW würde tief in die laufende und geplante Wohnraumentwicklung eingreifen. Das Gesetz stammt aus dem Jahr 1990, ist primär auf den Erhalt bestehender Bausubstanz ausgerichtet und berücksichtigt weder heutige klima- und energiepolitische Anforderungen noch die bundespolitischen Zielsetzungen zu beschleunigter Innenverdichtung und Verfahrensvereinfachung. Statt den Wohnungsmarkt zu stabilisieren, würde es zusätzliche Hürden schaffen, die gerade auch den gemeinnützigen Wohnungsbau empfindlich treffen. Die Unterstellung unter das alte Gesetz steht auch im Widerspruch zu Erkenntnissen der Runden Tische des Bundesrats und des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Die von Bundesrat Guy Parmelin einberufenen Runden Tische zur Wohnungsknappheit verfolgen gemeinsam mit Kantonen, Städten, Gemeinden, Branchenverbänden und gemeinnützigen Bauträgern das Ziel, wirksame Massnahmen zur Entspannung des Wohnungsmarkts zu entwickeln und umzusetzen.

Im Zentrum stehen drei prioritäre Handlungsfelder:

- Innenverdichtung erleichtern: Vorhandene Baureserven besser nutzen, Aufstockungen und Ersatzneubauten ermöglichen und bauliche Verdichtungen im Bestand fördern.
- Verfahren beschleunigen: Planungs- und Bewilligungsverfahren straffen, Koordinationshürden zwischen Behörden abbauen und Schnittstellen effizient gestalten.
- Einsprachen reduzieren: Kreis der Einspracheberechtigten gezielt einschränken, Fristen verkürzen und missbräuchliche Rechtsmittel verhindern.

Diese Ziele sind Teil eines breit abgestützten bundespolitischen Konsenses: Der Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gelingen nur mit aktiver Bautätigkeit, schnellerer Umsetzung und klarer Priorisierung von Projekten mit hoher sozialer und ökologischer Wirkung. Das BWO betont ausdrücklich die tragende Rolle des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Versorgungssicherheit von Haushalten mit tiefem und mittlerem Einkommen.

Die Unterstellung unter das GEW wirkt diesen Zielen entgegen:

- Sie erschwert die Innenverdichtung durch zusätzliche Bewilligungshürden und unklare Ausnahmebestimmungen.
- Sie verlangsamt Verfahren durch weitere Prüf- und Entscheidungsstufen, selbst bei unbestrittenen Projekten.
- Sie erhöht das Einsprachepotenzial, da ein zusätzlicher Genehmigungsschritt neue Ansatzpunkte für Rechtsmittel schafft.

Damit blockiert das GEW nicht nur die strategischen Ziele der Stadt Luzern, sondern steht auch im klaren Widerspruch zu den laufenden und politisch breit abgestützten Massnahmen des Bundes. Aus Sicht des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist die Unterstellung unter das GEW nicht zielführend. Sowohl das G-Net wie auch WOHNEN SCHWEIZ haben sich kritisch zur geplanten Aktivierung dieses Gesetzes geäussert. Stattdessen sollten Massnahmen ergriffen werden, die sowohl die Verfügbarkeit von preisgünstigem Wohnraum erhöhen als auch Klimaziele und den Abbau von Verfahrenshürden unterstützen, wie namentlich

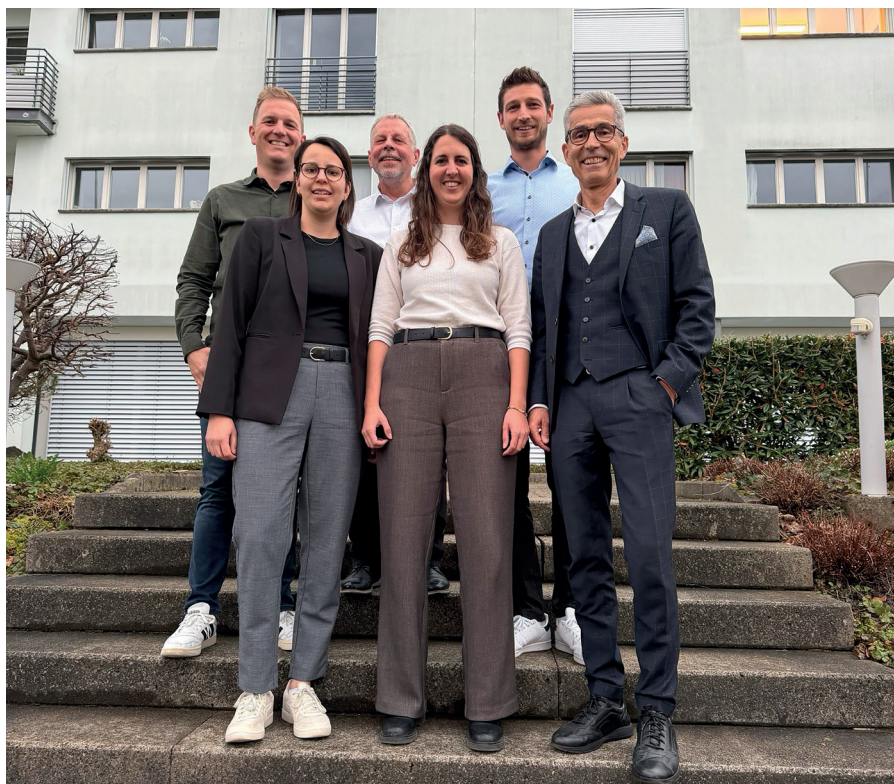
- Planungs- und Baurechtsanpassungen zur Ermöglichung qualitativ hochwertiger Innenverdichtung.
- Beschleunigung der Verfahren und Reduktion von Einsprachen durch gezielte Gesetzesanpassungen.
- Gezielte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus anstelle pauschaler Bestandsschutzregelungen.

Sowohl WOHNEN SCHWEIZ wie auch das G-Net empfehlen, auf die Unterstellung unter das GEW zu verzichten. Nur mit beschleunigten Verfahren, gezielter Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und klimagerechten Erneuerungen kann die Stadt Luzern ihre wohnpolitischen Ziele bis 2037 erreichen und den gemeinnützigen Wohnungsbau nachhaltig stärken.

Schlusswort

Ich schliesse den Jahresbericht mit einem herzlichen präsidentalen Dankeschön an alle, die sich im vergangenen Geschäftsjahr für unsere LBG besonders engagiert haben. Dies sind nicht nur die Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen, sondern auch die Hauswartinnen und Hauswarte, die tagtäglich an vorderster Front das Beste geben und für unsere Mieterschaft stets ein offenes Ohr haben. Der Dank richtet sich aber auch an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche die LBG unterstützen und mit ihrem Beitrag am Erfolg unserer Baugenossenschaft Anteil haben. Vielen lieben Dank! Gemeinsam sind wir auch im neuen Geschäftsjahr in der Lage, manch hohe Hürde zu meistern.

Daniel Burri, Präsident



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

SEOUL STATION – Korean Restaurant in Luzern

Die Räumlichkeiten des LBG-Restaurants Tribschen an der Kellerstrasse 25a wurden im Sommer 2025 an Seoul Station (Jung-Eun Lee & Team) vermietet.



Unter der Leitung der kulinarischen Virtuosa Jung-Eun Lee, einer gebürtigen Koreanerin, ist die Küche nicht nur ein Ort, an dem Speisen zubereitet werden – sie ist eine Bühne, auf der Aromen lebendig werden.

Seoul Station ist eine kulinarische Reise, die Kontinente überbrückt und ein einzigartiges und unvergessliches kulinarisches Erlebnis schafft.

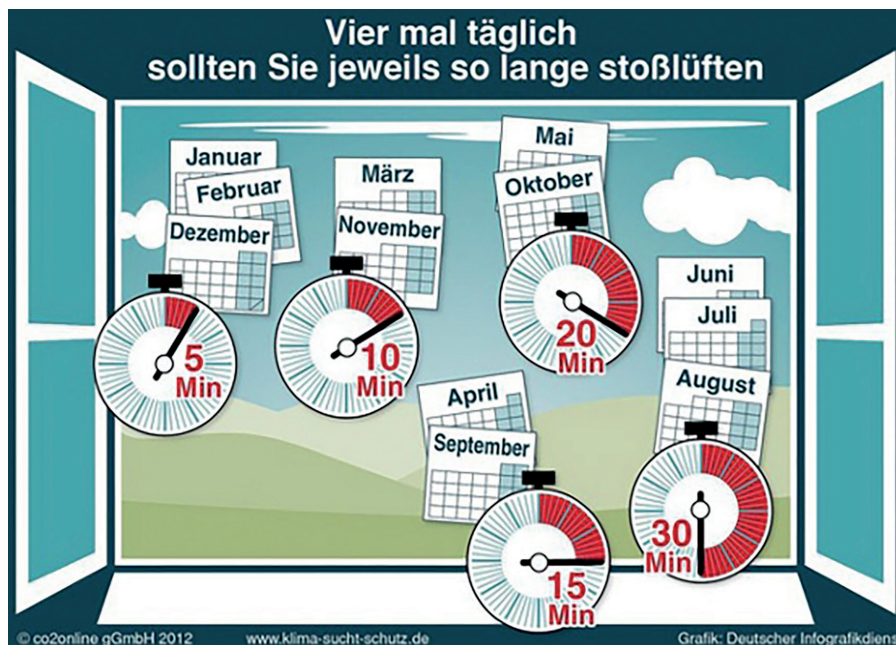


Ein kulinarisches Abenteuer, bei dem jeder Bissen eine Geschichte erzählt: willkommen bei Seoul Station!

Stosslüften: So lange und so oft sollten Sie wirklich lüften

Clever lüften, Energie sparen, Schimmel vermeiden

Richtig lüften ist gar nicht so einfach. Mangelndes Lüften begünstigt Schimmel, zu ausgiebiges Lüften treibt die Heizkosten in die Höhe. Regelmässiges Stosslüften statt Kipp, so lautet die Devise. Doch was heisst das genau? Wie oft und wie lange muss ich lüften? Reichen zwei oder müssen es zehn Minuten sein? Das ist vor allem eine Frage der Jahreszeit. Mit diesen Tipps kommen Sie sparsam und schimmelfrei durchs Jahr.



Drei Mal lüften pro Tag ist das absolute Minimum

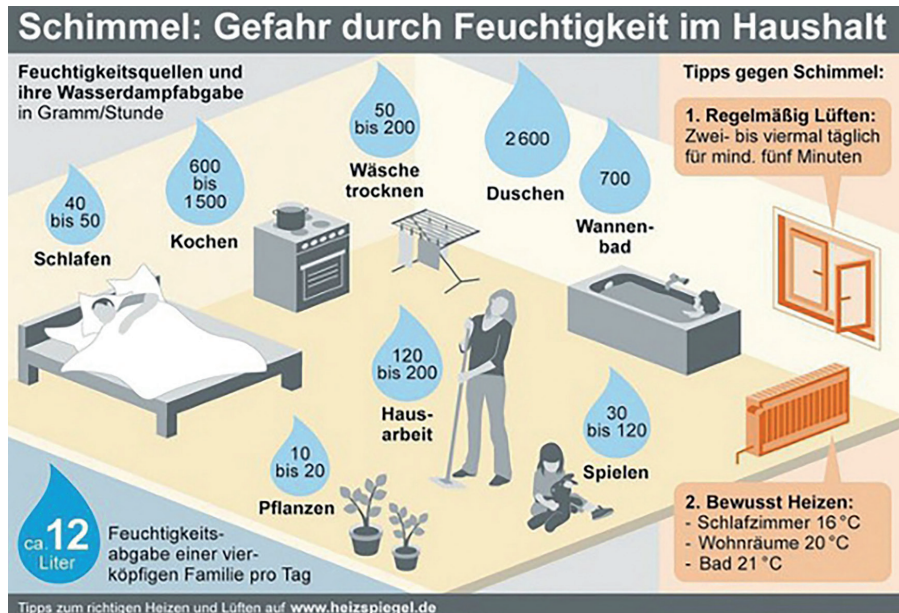
Die nächste Frage: Wie oft muss gelüftet werden? Das hängt vor allem vom Raum, dem Feuchtigkeitsaufkommen und von den Anwesenheitszeiten der Bewohner ab. Als Beispiel: Eine vierköpfige Familie gibt circa 10 bis 12 Liter Wasser am Tag an die Umgebung ab – durchs Atmen, Kochen, Duschen, Waschen etc..

Insgesamt gilt als Richtwert:

Wer tagsüber nicht zu Hause ist, sollte wenigstens drei Mal täglich für Durchzug sorgen.

Am Wochenende oder bei Anwesenheit entsprechend öfter (mindestens vier bis fünf Mal täglich) lüften.

Auch wer das Haus mit einer Dämmung und/oder neuen, dichten Fenstern versehen lässt, muss verstärkt lüften, da kein Luftaustausch mehr über undichte Stellen erfolgen kann.



Schimmel muss draussen bleiben

Wird die Feuchtigkeit nicht abgeführt, riskieren die Bewohner Schimmel. Die Raumluft nimmt die Feuchtigkeit als unsichtbaren Dampf in sich auf, bis sich das Wasser an kalten Oberflächen wieder niederschlägt. Auf diesem kalten, feuchten Untergrund gedeiht Schimmel besonders gut. Mit cleverem Heizen und Lüften werden dagegen die Wände, Decken und Böden trocken gehalten. Praktische Hilfsmittel sind Luftqualitätsfühler und Luftfeuchtemesser (Hygrometer).

Personelles

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

Mitglied	Liegenschaft
Balsiger Sarah und Scafidi Pietro	HW 2
Baumberger Urs	HS 63
Blaser Jonas	US 18
Burri Carmen und Illi Nick	KS 25a
Domic Ivana und Domic Andre	HS 58
Falkner Christina und Sturm Matthias	HR 12
Frey Larissa und Rösli Samuel	HR 11
Gallo Laura und Hirsiger Luis	HR 5
Garnier Georges	WH 15
Ha Lilly und Ciaranfi Paolo	HR 3
Haldemann Nina	HR 7
Hamdusena Ergun	US 16
Hügi Fabian	IR 5
Kaufmann Philipp und Wolfisberg Benjamin	KS 25a
Keiser Yolanda	US 18
Küchler Annika und Leber Ueli	HS 64
Meier Sandra und Brunner Livio	HS 63
Mettraux Tania	HR 1
Rüttimann Joel	HS 62
Tahler Marianne	HR 1
Tichelaar Mara	US 16

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

12.04.2025	Foschio Edith	HR 13
01.07.2025	Koch Kurt	HRR 17

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 2025 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. Demnach 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 des Vorstands nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

PricewaterhouseCoopers AG

Remo Waldspühl
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Yanick Fuchs

Luzern, 24. März 2026

PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Strasse 2, 6005 Luzern
+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 2025 und Vorjahr

AKTIVEN	31.12.2025 CHF		Vorjahr CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	360'607		1'128'393
Übrige Forderungen			
- Heiz- und Nebenkostenzahlungen	247'345	387'820	
- Verrechnungssteuer	2'569	2'534	
- Andere Forderungen	0	0	390'354
Aktive Rechnungsabgrenzungen	23'467		32'810
Total Umlaufvermögen	633'988		1'551'557
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
- Darlehen/Wertschriften	389'002	389'002	
- Baurechtszins Industriestrasse	1'709'980	1'734'293	
- Beteiligung Kooperation Industriestrasse	100'000	100'000	
Sachanlagen			
Möbiliar, Hard- und Software	1	1	
Liegenschaften			
Auf Hirtenhof 6/8	1'622'000	1'647'000	
Hirtenhofring 1/3	2'195'000	2'228'000	
Hirtenhofring 5/7	2'393'000	2'429'000	
Hirtenhofring 11/13	1'945'000	1'975'000	
Hirtenhofring 10/12/14	2'702'000	2'743'000	
Hirtenhofstrasse 3/5	1'904'000	1'933'000	
Hirtenhofstrasse 11/13	1'830'000	1'858'000	
Hirtenhofstrasse 15/17	1'539'000	1'562'000	
Hirtenhofstrasse 58/60	2'420'000	2'457'000	
Hirtenhofstrasse 61/63	2'804'000	2'861'000	
Hirtenhofstrasse 62/64	2'477'000	2'515'000	
Hirtenhofweg 2/4	3'747'000	3'804'000	
Hirtenhofweg 8	1'836'000	1'891'000	
Hirtenhofweg 10/12	1'417'000	1'439'000	
Hochrütiring 17	1'223'000	1'242'000	
Kellerstrasse 25a	623'000	623'000	
Unterlachenstrasse 14/16/18	1'086'000	1'086'000	
Würzenbachhalde 15/17	1'861'000	1'889'000	
Imfangring 5	2'234'000	2'268'000	
Schädrütistrasse 42	742'000	753'000	39'203'000
Liegenschaften in Bau			
Industriestrasse: Projektierungskosten KIL	0	1'590'830	
Neubau MFH/Wohnatelier	10'531'976	2'874'251	4'465'081
Total Anlagevermögen	51'330'959		45'891'376
TOTAL AKTIVEN	51'964'947		47'442'933

Bilanzen per 31. Dezember 2025 und Vorjahr

PASSIVEN	31.12.2025		Vorjahr
	CHF		CHF
FREMDKAPITAL			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen		2'529'526	1'402'653
Verzinsliche Verbindlichkeiten (kfr. Hyp./Darl.)		66'200	106'200
Übrige Verbindlichkeiten			
- Mieterverbindlichkeiten	712'327	743'297	
- Verrechnungssteuer	7'452	11'669	
- Emissionsabgaben	0	8'199	763'165
Passive Rechnungsabgrenzungen		688'261	313'124
Total kurzfristiges Fremdkapital		4'003'766	2'585'142
Langfristiges Fremdkapital			
Darlehen			
- Hypothekendarlehen	31'358'600	27'884'800	
- Andere Darlehen	2'869'500	34'228'100	30'971'300
Kautionen		5'380	5'640
Rückstellungen und Fonds			
- Rückstellung Tankrevision	5'031	10'571	
- Rückstellung Grosssanierung	1'430'000	1'960'000	
- Rückstellung übrige	540'000	540'000	
- Reparaturfonds	4'460'000	4'460'000	
- Mietzinsverlust-/Härtefallfonds	100'000	6'535'031	7'070'571
Total langfristiges Fremdkapital		40'768'511	38'047'511
Total Fremdkapital		44'772'277	40'632'653
GENOSSENSCHAFTSVERMÖGEN			
Anteilscheinkapital		4'941'500	4'937'500
Gesetzliche Gewinnreserve		487'000	467'000
Freie Gewinnreserve		640'000	640'000
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	647'178	472'025	
Jahresgewinn	476'992	1'124'170	765'780
Total Genossenschaftsvermögen		7'192'670	6'810'280
TOTAL PASSIVEN		51'964'947	47'442'933

Erfolgsrechnungen 2025 und Vorjahr

	1.1. bis 31.12.2025		Vorjahr	
	CHF		CHF	
Liegenschaftsertrag				
Mietzinseinnahmen		4'557'200		4'511'628
Subventionen/Zinsbeihilfen		0		0
Übriger Liegenschaftsertrag		9'522		9'500
Nettoerlös aus Leistungen		4'566'722		4'521'128
Liegenschaftsaufwand				
Unterhalt und Reparaturen	-3'143'503		-2'048'794	
Versicherungsaufwand	-48'753		-54'159	
Übriger Liegenschaftsaufwand / Projekte	-80'850	-3'273'106	-10'172	-2'113'125
Veränderung Rückstellungen / Fonds				
Bildung Rückstellung Grosssanierung	0		-670'130	
Auflösung Rückstellung Grosssanierung	530'000	530'000	0	-670'130
Verwaltungsaufwand		-361'100		-339'067
Übriger Ertrag		8		84
Betriebsgewinn vor Abschreibungen		1'462'524		1'398'889
Abschreibung Liegenschaften		-603'000		-612'000
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		859'524		786'889
Finanzaufwand				
Hypothekarzinsen	-203'934		-233'719	
Darlehenszinsen	-21'288		-33'340	
Baurechtszinsen	-65'463		-65'463	
übriger Finanzaufwand	-6'686	-297'371	-2'321	-334'843
Finanzertrag				
Ertrag flüssige Mittel	17'547		233	
Zinsertrag Wertschriften / Darlehen	100		100	
übriger Finanzertrag	100	17'747	750	1'083
Betriebsgewinn vor a.o. Erfolg / Steuern		579'900		453'129
Steueraufwand		-102'908		-159'374
Jahresgewinn		476'992		293'755

Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung 2025

	2025	Vorjahr
Gewinnvortrag aus dem Jahre 2024	647'178	472'025
Jahresgewinn 2025	476'992	293'755
Zur Verfügung der Generalversammlung	1'124'170	765'780
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	30'000	20'000
2.5 % Zins auf das freie Anteilscheinkapital pro 2025	101'178	98'602
Vortrag auf neue Rechnung	992'992	647'178
Gewinnverwendungsvorschlag 2025	1'124'170	765'780

Anhang zur Jahresrechnung 2025 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

		2025 (CHF)	2024 (CHF)
Liegenschaften	Buchwert	38'600'000	39'203'000
	Katasterwert	75'504'100	73'998'300
	Pfandsumme	36'224'000	36'224'000
	Hypotheken (kfr. CHF 66'200)	31'424'800	27'991'000

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:

	2025 (CHF)	2024 (CHF)
a) Hypothekendarlehen (davon kfr. CHF 66'200)	31'424'800	27'991'000
b) Andere Darlehen	2'869'500	3'086'500

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 Genossenschaftsverband 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)

	2025 (CHF)	2024 (CHF)
Der Personalaufwand beläuft sich auf:	116'629	115'518

Liberale Baugenossenschaft Luzern

Hirtenhofstrasse 61 | 6005 Luzern

T 041 360 58 60 | info@lbg.ch

www.lbg.ch