



# 2022

## Geschäftsbericht

Libérale Baugenossenschaft Luzern  
[www.lbg.ch](http://www.lbg.ch)



**Liberales Baugenossenschaft Luzern**

Hirtenhofstrasse 61 | 6005 Luzern

T 041 360 58 60 | [info@lbg.ch](mailto:info@lbg.ch)

[www.lbg.ch](http://www.lbg.ch)

# 65. ordentliche Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Luzern

**Dienstag, 16. Mai 2023, 18.30 Uhr**

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

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir laden Sie herzlich zu unserer 65. ordentlichen Generalversammlung ein und lassen Ihnen vorliegend den Jahresbericht und die Rechnung des Geschäftsjahres 2022 zukommen.

## Traktanden

1. Protokoll der 64. Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Luzern vom 19.05.2022
2. Jahresbericht des Präsidenten
3. Orientierung über den Stand des Projektes Kooperation Industriestrasse Luzern
4. Rechnung 2022
5. Zinsfussfestsetzung des freien Genossenschaftskapitals
6. Bericht und Antrag der Revisionsstelle
7. Ersatzwahl des Vorstandes für die Restdauer 2023–2024
8. Orientierung über Bau- und Renovationsvorhaben
9. Diverses

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

Vizepräsident  
Bau und Unterhalt

**Markus Mühlebach**, eidg. dipl. Bauleiter,  
Tel. G. 041 369 85 82, Tel. 079 341 60 45  
m.muehlebach@lbg.ch

Finanz- und  
Rechnungswesen  
inkl. Verwaltung Darlehen  
und Anteilsscheine

**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,  
Schädritstrasse 42, Imfangring 5

Liegenschaftsverwalterin

**VATAR AG, Larissa Fernandes**  
Tel. G. 041 226 40 60, larissa.fernandes@vatar.ch  
zuständig für Hirtenhofstrasse 58/60, 62/64, 61/63

Liegenschaftsverwalter/in

**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

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
US 14/16/18, KS 25a	Ronald u. Ursula Roth Kellerstrasse 25a 041 360 16 48	innen & aussen	Pius Adler
WH 15/17	Natalie 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
HR 1/3, 5/7		innen	
HR 11/13		aussen	Vanessa Mosimann
HRR 17		innen	
HS 58/60, 62/64	Stocker Unterhalt GmbH 079 745 45 60	innen & aussen	VATAR AG
HS 61/63	076 395 09 31 (Pikett-Nr.)	innen & aussen	VATAR AG
HS 3/5		innen & aussen	Corinne Ottiger
SS 42		innen & aussen	Pius Adler
IR 5	Ralph Koller 076 370 05 05	innen & aussen	Pius Adler

# Protokoll der 64. Generalversammlung vom 19. Mai 2022

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

Der Präsident Daniel Burri eröffnet die Generalversammlung und begrüsst die rund 100 Anwesenden nach drei Jahren Pandemie-Pause und zwei GV's, die auf schriftlichem Weg durchgeführt werden mussten, ganz herzlich zur 64. ordentlichen Generalversammlung.

Daniel Burri gibt einen kurzen Rückblick, was in den letzten Jahren alles passiert ist: Der Name hat sich geändert von LBG Sternmatt-Tribschen auf LBG Luzern, die LBG hat einen neuen Internet-Auftritt und auch einen Zuwachs von zwei Liegenschaften. Kurzum: Der Vorstand hat sich während Corona nicht zurückgezogen, sondern war sehr engagiert und aktiv.

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 ehemaligen Vorstandsmitglieder, die befreundete Genossenschaft Habitas Sursee, die Revisionsstelle PwC, sowie die Vertretungen der folgenden Institutionen: Kooperation Industriestrasse Luzern, SHB Architekten, Wohnen Schweiz, STS Elektro AG, Burri & Achermann Gartenbau und VALIANT.

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 zu den Traktanden von einer Mieterin ein Antrag eingegangen ist. Die Traktandenliste muss aber nicht ergänzt werden, weil der Antrag nicht in die Zuständigkeit der GV fällt. Der Präsident wird dennoch unter dem Trakt. 2, Jahresbericht des Präsidenten, auf das von der Mieterin gestellte Begehren eingehen und dazu Stellung beziehen.
- ▶ 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 Ueli Härrli und Stephanie Moser zur Verfügung. Das Protokoll führt Fernanda Schürmann.

**Traktandum 1: Protokoll**

Das Protokoll der 63. Generalversammlung vom 17. Mai 2021 ist im Geschäftsbericht 2021 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. Der Präsident hat sinnbildlich für das bewegte Jahr, in welchem sich viel verändert hat, für jedes Traktandum das Bild von einem passenden Brunnen ausgewählt. Er versichert, dass es für die LBG sehr wichtig war, dass die geplanten Bau- und Renovationsvorhaben 2021 trotz vielen Hindernissen zeitgerecht umgesetzt werden konnten. Die Kommunikation zur Mieterschaft habe sich jedoch erschwert, da eine mündliche Mieterorientierung wie sonst üblich coronabedingt nicht stattfinden konnte. Insgesamt rund CHF 2.9 Millionen hat die LBG im vergangenen Jahr in Reparaturarbeiten und in den Unterhalt investiert.

Viel Zeit und Engagement verlangte wiederum – vor allem für den Präsident – das Projekt in der Kooperation Industriestrasse (KIL) ab. Dies, da bei Daniel Burri die Fäden der LBG zusammenlaufen.

Der Präsident weist auf den Antrag der Mieterin Judith Ladner Callipari hin, welche beantragt, dass bei grossen LBG-Projekten mit Bezug zu den energetischen Massnahmen stets die Möglichkeit des Einsatzes von Solarpanels geprüft werden. Der Vorstand der LBG begrüsst diese Petition. Rund CHF 4 Millionen Franken wurden in den letzten Jahren in die Ablösung von fossilen Brennstoffen investiert. In Zukunft wird der Einsatz von Solaranlagen bei wärmetechnischen Sanierungen stets geprüft werden. Der Vorstand hat beschlossen, eine Zustandsanalyse der LBG Häuser über ein spezialisiertes Architekturbüro einzuholen. Auch im Projekt Kooperation Industriestrasse wird der Standard «2000 Watt-Gesellschaft» eingehalten. Da die Petition in den Zuständigkeitsbereich des Vorstandes fällt, erübrigt sich eine Abstimmung. Der Vorstand nimmt das Anliegen von Frau Ladner Callipari zustimmend entgegen. Daniel Burri betont jedoch, dass es keine Einzellösungen für Mieterinnen und Mieter gebe.

Im Bereich Personelles ist einiges gegangen, informiert Daniel Burri. Der Vorstand blieb vor Schicksalsschlägen nicht verschont. Der unerwartete Tod des Vorstandsmitgliedes Iwan Krummenacher hat den Vorstand durchgeschüttelt.

Kurzfristig hat Daniela Häfliger ihre Demission auf diese GV bekannt gegeben.

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

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 2021 einstimmig.

### **Traktandum 3: Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL): Gesamtkosten des Projektes und Entscheid über flexibles Wohneigentum**

Daniel Burri macht die Einleitung zum Gesamtprojekt Kooperation Industriestrasse und Bilder zur Veranschaulichung wurden gezeigt. Die Liberale Baugenossenschaft setzt sich für Familienwohnungen ein. Zudem betont der Präsident, dass der liberalen Baugenossenschaft die individuellen Freiheiten mit Mobilität wichtig sind und sich die LBG für Parkplätze eingesetzt hat. Zudem wagt sich die LBG an das Experiment Flexibles Wohneigentum.

Daniel Burri weist auch auf die Komplexität des Projektes hin und darauf, dass es zu Verzögerungen und Mehrkosten kommen kann.

Christoph Weber, Projektleiter KIL ergreift das Wort und informiert über das Gesamtprojekt, die Kosten sowie das weitere Vorgehen.

Die Gesamtkosten des Projektes (Stand März 2022) belaufen sich auf rund CHF 97.1 Millionen. Die Investitionskosten der LBG (ebenfalls Stand März 2022) belaufen sich für die Häuser 8 und 9 auf insgesamt rund CHF 17.6 Millionen.

Die Überbauung verfügt über ein «2000-Watt» Zertifikat, was eine Vorschrift des Bauvertrages ist. Insgesamt werden 14 Gebäude mit 151 Wohnungen mit diversen Wohnungstypen gebaut. Alle Neubauten sind Holz- oder Hybridbauten und das Areal wird über rund 3000m<sup>2</sup> Gewerbefläche verfügen. Die LBG plant im EG des einen Gebäudes einen Kindergarten und im zweiten Gebäude ein Gewerbe, welches im Medizinalbereich tätig ist. Die Wärmeenergie erfolgt durch Seewassernutzung und Photovoltaik-Anlage. 27 Auto-Parkplätze werden gebaut, wovon der LBG 17 zugesichert wurden.

Der Projektleiter zeigt folgende nächste Schritte auf:

Juni 2022	Baugesuch
September 2022	Erwartete Genehmigung Gestaltungsplan
Dezember 2022	Erwartete Baubewilligung
Januar 2023	Auszug bestehende Mieter und Beginn Baustelleneinrichtung
Ab Frühjahr 2025	Bezug Teil GWI, LBG, WOGENO, Wohnwerk
Ab Frühjahr 2026	Bezug Teil abl und Wohnwerk

Adrian Achermann, Geschäftsführer von Wohnen Schweiz erläutert das Experiment Flexibles Wohneigentum und erklärt das Modell. Daniel Burri ergänzt, dass früher die LBG Seeburg Eigentumswohnungen bereits realisiert hat. Nach der Fusion mit der LBG Seeburg möchte die LBG Luzern dies in einer neuen Form als Flexibles Wohneigentum anbieten. Zudem entspreche dies dem liberalen Gedanken und die LBG möchte gerne einen neuen Impuls geben.

Eine Genossenschafterin ergreift das Wort und fragt nach, ob bei der Vergabe der Wohnung darauf geachtet wird, wie viele Personen pro Wohnung gemeldet sind. Daniel Burri versichert, dass die Anzahl Personen pro Wohnung mitentscheidend ist (mindestens zwei Personen für eine Familienwohnung als Richtwert – 1 Kind und 1 Elternteil).

Es gibt keine weiteren Wortmeldungen zum Flexiblen Eigentum. Die Generalversammlung genehmigt das Projekt KIL sowie die Kosten einstimmig. Auch das flexible Wohneigentum wird einstimmig gutgeheissen.

#### **Traktandum 4: Rechnung 2021**

Armin Suppiger, als Verantwortlicher für das Finanz- und Rechnungswesen, übernimmt das Wort und freut sich, wieder eine gute und gesunde Jahresrechnung 2021 präsentieren zu dürfen. Er erläutert einzelne Zahlen im vorliegenden Geschäftsbericht 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**

Remo Waldispühl von der Revisionsstelle PwC bestätigt, dass die Revision gemäss Gesetz und Statuten durchgeführt wurde und verweist auf den Revisionsbericht im Geschäftsbericht. Die Bücher sind einwandfrei geführt und Remo Waldispühl führt die Abstimmung zur Genehmigung der Jahresrechnung sowie den Gewinnvorschlag 2021 durch. Die Generalversammlung genehmigt die Jahresrechnung 2021 sowie die Gewinnverwendung 2021 einstimmig. Der Zinsfuss von 2,5% auf das freie Genossenschaftskapital wird ebenfalls ohne Gegenstimme bestätigt.

Remo Waldispühl bittet die Anwesenden, die hervorragende Arbeit des Vorstandes mit einem Applaus anzuerkennen. Der Präsident Daniel Burri bedankt sich bei Remo Waldispühl ebenfalls für die exzellente Zusammenarbeit.

## **Traktandum 7: Wahl des Vorstandes für 2022–2024**

### **7.1. des Präsidenten**

Daniel Burri sichert der GV zu, dass er weiterhin top motiviert ist, sich für eine weitere Amtsperiode zu engagieren. Markus Mühlebach bittet die Generalversammlung über das LBG-Präsidium zu beschliessen. Daniel Burri wird als Präsident einstimmig und mit grossem Applaus wiedergewählt. Markus Mühlebach dankt Daniel Burri für seinen enormen Einsatz.

### **7.2. eines neuen Vorstandsmitgliedes**

Corinne Ottiger wird der Generalversammlung vorgestellt, mit einem grossen Applaus willkommen geheissen und einstimmig in den Vorstand gewählt.

Corinne Ottiger wird im Vorstand die Funktion als Liegenschaftsverwalterin übernehmen.

Daniela Häfliger scheidet per GV 2022 aus dem Vorstand aus.

### **7.3 eines Vorstandsmitgliedes für ein Jahr**

Markus Mühlebach, Bauchef und Vizepräsident hat seine Demission nach rund 21 Vorstandsjahren eingereicht. Er hat sich jedoch bereit erklärt, sich noch für ein Jahr Vorstandstätigkeit zur Verfügung zu stellen, bis die LBG einen passenden Nachfolger findet.

Markus Mühlebach wird von der Genossenschaft einstimmig für ein Jahr wiedergewählt.

#### **7.4 der übrigen Mitglieder**

Die übrigen Vorstandsmitglieder werden ebenfalls einstimmig wiedergewählt. Die Chargen bleiben für die nächste Amtsperiode unverändert.

#### **Traktandum 8: Wahl der Revisionsstelle 2022–2024**

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 Markus Mühlebach begrüsst die Anwesenden und informiert über die vergangenen sowie künftig geplanten Renovationen und Bauvorhaben:

#### **Rückblick 2021:**

Markus Mühlebach erläutert nochmal die erfolgte Fassadensanierung mit Fensterersatz und Velounterstand im Hirtenhofring 10/12. Die Abrechnung wird bei rund CHF 1.23 Millionen liegen.

In der Hirtenhofstrasse 58/60/62/64 wurde die Heizung erneuert (Gas- und Erdsonden) und die Boileranlage ersetzt. Diese Erneuerung ist eine ökologische Aufwertung. Die Abrechnung liegt bei CHF 0.9 Millionen.

In sämtlichen Liegenschaften wurden grössere Wohnungssanierungen und Unterhaltsarbeiten im gewohnten Rahmen durchgeführt.

#### **Ausblick 2022:**

Im Imfangring 5 werden die Nasszellen saniert (Küche und Bad) sowie die Fenster und Türen ersetzt. Im Hirtenhofweg 2+4 wird die Heizung erneuert (Erdsonden) und die Boileranlage ersetzt. Weitere Unterhaltsarbeiten bewegen sich im gewohnten Rahmen.

#### **Ausblick 2023:**

Im 2023 werden in diversen Liegenschaften Heizungen ersetzt und die Energieträger entsprechend angepasst.

An der Klausur im April 2022 wurden weitere Investitionen bis 2024 beschlossen.

Markus Mühlebach dankt allen Liegenschaftsverwaltern und Hauswarten für die Zusammenarbeit.

### **Traktandum 10: Diverses**

Daniel Burri verabschiedet die ausscheidende Liegenschaftsverwalterin Daniela Häfliger und dankt ihr für das langjährige und grosse Engagement während ihrer Tätigkeit im LBG-Vorstand. Daniel Burri lässt Daniela Häfliger mit einem grossen und herzlichen Applaus von der Generalversammlung verabschieden.

Um 20.20 Uhr schliesst der Präsident die 64. Generalversammlung offiziell und führt zum gemütlichen Teil über.

Luzern, 19. Mai 2022

Der Präsident  
Daniel Burri

Die Protokollführerin  
Fernanda Schürmann

## Jahresbericht 2022

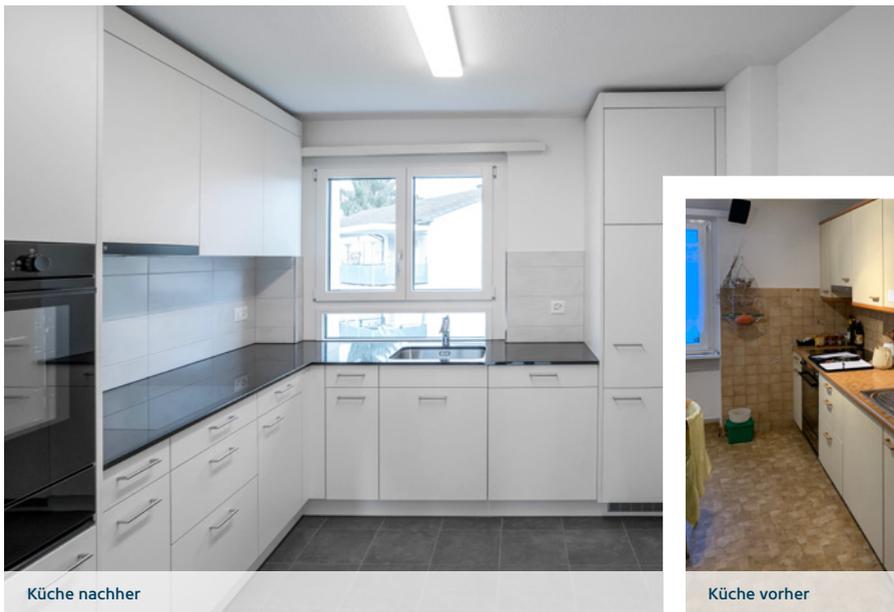
Das Jahr 2022 war geprägt von geopolitischen Spannungen, dem Krieg in der Ukraine und Sorgen um Energieengpässe in ganz Europa. Anhaltende Lieferkettenprobleme, das Stottern der Wirtschaft in China sowie die stark in die Höhe geschnehten Energiepreise haben in vielen Ländern zu einer rekordhohen Inflation geführt. Die Angst vor einer weltweiten Rezession hat die Menschen verunsichert. Deshalb die Frage: Gibt es auch bei uns in der LBG Luzern bald kalte Füsse?

Nein, gibt es nicht! Aber Strom sparen ist angesagt. Die eingangs erwähnten Risiken und die damit verbundenen Erhöhungen der Rohstoffpreise wirken sich nachweislich auch in der Schweiz aus. Diese Entwicklung, vor allem bei den Energiepreisen, hat auch Auswirkungen auf die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die LBG Luzern hatte deshalb die Mieterschaft im letzten Jahr schon weit vor den kalten Herbst- und Wintermonaten mit den Merkblättern des Bundes sensibilisiert und zum Energie sparen aufgefordert. Wir wissen, dass wir in der Schweiz eine Strommangellage haben und vom Ausland abhängig sind. Die Lage bleibt in den nächsten Jahren unsicher, insbesondere beim Zusammentreffen unterschiedlicher Risikofaktoren wie längeren Kältephasen, unerwarteten Problemen bei der Gasversorgung sowie einer geringeren Verfügbarkeit der Kernkraft im In- und Ausland. Für unsere Mieterschaft lohnt es sich, Strom zu sparen, sei es durch ein bis zwei Grad weniger heizen, Lichter löschen, Treppen steigen. Jede nicht verbrauchte Kilowattstunde hilft, der Stromknappheit entgegenzuwirken und kommt so der Allgemeinheit wie auch der Kostenoptimierung bei den Heiz- und Nebenkosten zugute. Als LBG Luzern werden wir uns auch in Zukunft für Energieeffizienz und eine Abkehr von fossilen Heizungen engagieren. Wir halten aber auch die Eigenverantwortung der Mieterschaft hoch und appellieren zum Stromsparen. Eine zwangsweise Senkung der Heizkurve kommt für uns nicht in Frage. Ein solcher Eingriff würde den Wert des Mietobjektes verringern, die Mieterinnen und Mieter bevormunden sowie dem Einzelfall nicht gerecht werden (z.B. Familie mit Kleinkindern oder betagte Wohnungsmieterin). Nebst Empfehlungen zum Stromsparen haben wir unseren Mieterinnen und Mietern mit Blick auf den rasanten Anstieg der Heizkosten (Strom, Gas, Öl) die Gelegenheit geboten, die Akontozahlung an die Nebenkosten zu erhöhen. Erfreulicherweise haben sehr viele Mieterinnen und Mieter von diesem freiwilligen Angebot Gebrauch gemacht. Damit können hohe Nachforderungen mit der Zustellung der Heizkostenabrechnung drastisch gesenkt oder bestenfalls sogar vermieden werden.

Auch in diesem Jahr konnten die allgemeinen Bau- und Unterhaltsarbeiten planmässig und im üblichen Rahmen verrichtet werden. Hinzu kamen zwei grosse Projekte, die an dieser Stelle speziell erwähnt werden.

### Gesamtsanierung am Imfangring 5

Wir haben uns im letzten Jahr auf die Gesamtsanierung unserer vor rund drei Jahren übernommenen Liegenschaft Imfangring 5 (IR5) konzentriert. Leider sind dort die Baukosten im Vergleich zur ersten Kostenschätzung, die wir anlässlich der Mieterorientierung bekannt gegeben haben, in die Höhe geschossen. Dafür gibt es verschiedene Gründe. Die Sanierung sämtlicher Nasszellen und Küchen wurde noch mit neuen Türen und neuen Holz-Metall-Fenstern, inklusive neuer Balkontüren, und der Renovation des Treppenhauses ergänzt. Der Hauptgrund für die Kostensteigerung ist indes auf die Lieferengpässe und die damit verbundene Kostensteigerung bei den Baumaterialien zurückzuführen. Die Wohnungen präsentieren sich nach den grossen Investitionen wieder zeitgemäss und modern. Das grössere Bauvolumen und die höheren Preise sind sachlich begründet und erhöhen auch den Mehrwert der Mietobjekte. Insgesamt belaufen sich die Gesamtkosten auf 878'250 Franken. Für die lange Bauphase und die damit verbundenen grossen Umtriebe zeigten wir uns gegenüber der Mieterschaft mit der Rückvergütung eines Monatszinses erkenntlich. Zudem passten wir die Mietzins verzögert erst per 1. Mai 2023 an, wobei die Höhe der Aufschläge je nach Wohnungsgrösse divergiert. Doch nicht nur die Nettowohnflächen waren ein wesentlicher Faktor für die Anpassungen. Auch die Stockwerkhöhe und bereits früher erfolgte



Küche nachher

Küche vorher



Badezimmer vorher



Badezimmer nachher

Mietzinsanpassungen wurden bei der Berechnung angemessen berücksichtigt. Um einen hohen Mietzinsaufschlag zu verhindern, brachten wir in den Mietverträgen Mietzinsvorbehalte an. Zudem nutzten wir die Chance eine faire Mietzinsstruktur zu schaffen. Die Mietzinserhöhung beträgt zwischen 12–20% des Nettomietzinses. Auch nach erfolgtem Aufschlag sind die Mietzinse attraktiv und preisgünstig. Die Nettomietzinse für die drei 4 ½-Zimmerwohnungen belaufen sich auf durchschnittlich 1'670 Franken und für die drei 3 ½-Zimmerwohnungen auf durchschnittlich 1'550 Franken. Die Attraktivität einer Wohnung misst sich aber nicht nur am tiefen Mietzins, sondern auch an der Umgebung. Und da ist die hohe Wohnqualität am Umfangring mit der ruhigen und zentralen Lage besonders hervorzuheben, was von der Mieterschaft auch sehr geschätzt wird.

### **Diverse weitere Investitionen in den Unterhalt**

Die Sanierung der Balkone an der Hirtenhofstrasse 11/13 und 15/17 sowie am Hirtenhofweg 10/12 konnte im Spätherbst mit nur geringen lieferbedingten Verzögerungen abgeschlossen werden. Bei den Instandstellungsarbeiten kam es zu keinen grossen Komplikationen. Die Gesamtkosten für alle 6 Liegenschaften betragen total 390'000 Franken. Diese Kosten gingen vollumfänglich zulasten der LBG. Eine Beteiligung der

Mieterschaft war von Anfang an nicht einkalkuliert worden, da es bei dieser Renovation um allgemeine Erneuerungs- und Unterhaltsarbeiten ging, deren Ursache in einer natürlichen witterungsbedingten Abnutzung begründet war.

Ferner war geplant, dass noch im Spätherbst 2022 am Hirtenhofweg 2/4 die Heizanlage ersetzt werden sollte. Mit den Erdsondenbohrungen klappte es bestens. Da die Heizkomponenten aber nicht zeitgerecht geliefert werden konnten, musste der ganze Bauablauf angepasst und zeitlich verschoben werden. Am Schluss sahen wir uns sogar gezwungen, den Ersatz der Heizungen, inklusive Boilieranlagen, auf 2023 zu verschieben.

Noch weniger erfreulich waren die heftigen Gewitter und die damit verbundenen Überschwemmungen am Hirtenhofring wie auch an der Hirtenhofstrasse. Die Starkregen führten in diversen Liegenschaften zu viel Ärger und baulichen Massnahmen, die wir in dieser Form bis jetzt nicht gekannt hatten. Bei den Garagen am Hirtenhofring 10/12 wurde ein Hochwasserschutz installiert mit Rückhaltebarrieren, die bei starkem Regen montiert werden können. Der Wassereinfluss in den Liegenschaften an der Hirtenhofstrasse 11/13 und 15/17, vom dem vor allem die Einstellhalle, die Garagen und die Keller betroffen waren, führte dazu, dass wir alle Schächte reinigen und die Sickerleitungen, die Dachwasserleitungen sowie die Kanalisation durchspülen mussten. Auch an der Kellerstrasse 25a kämpften wir wiederholt gegen Wassereintritte. Doch am stärksten von den Unwettern betroffen war die Liegenschaft Hirtenhofring 1. Der Starkregen füllte dort Ende August innert wenigen Minuten den ganzen Eingangsbereich und verwüstete die Wohnung im Untergeschoss. Diese Wohnung war während vieler Monate unbewohnbar und musste totalsaniert werden. Bereits Mitte Juni 2014 hatten sintflutartige Regenfälle die gleiche Parterrewohnung unter Wasser gesetzt. Schon damals musste die betroffene Mieterschaft bis zur Instandstellung der Wohnung während mehrerer Tage extern beherbergt werden. Aufgrund des Klimawandels werden wir wohl auch im nächsten Jahr nicht vor Unwettern verschont bleiben.

Mit Blick auf den nötigen Investitionsbedarf für die nächsten Jahre gab der Vorstand im vergangenen Herbst bei der LUKB eine Zustandsanalyse über alle Liegenschaften in Auftrag. Das Ziel einer solchen Analyse soll sein, nicht nur den zukünftigen Bedarf im Unterhalt der Liegenschaften zu ermitteln, sondern auch in Erfahrung zu bringen, wo sich Sanierungen lohnen und wo mittel- bis langfristig ein Ersatzneubau unumgänglich ist. Zudem geht es auch um die Priorisierung von Investitionen und die langfristige Bereitstellung der finanziellen Mittel. Dies alles muss dann nach eingehender Diskussion an der Vorstandsklausur in eine mehrjährige Bau- und Finanzplanung einfließen.

Mit ersten Informationen über die nächsten Schritte kann an der nächsten Generalversammlung gerechnet werden.

Im Bereich der Liegenschaftsverwaltung konnten wir trotz personellen Mutationen im Vorstand die Bewirtschaftung friktionslos aufrechterhalten. Ausser bei der bereits zuvor erwähnten Parterrewohnung am Hirtenhofring 1 blieben wir auch im vergangenen Jahr vor längeren Leerständen verschont. Zudem hatten wir vergleichsweise wenig Kündigungen zu verzeichnen. Die Zahl der Wohnungswechsel blieb auf tiefem Niveau recht konstant. Die Gesamtzahl der Wohnungswechsel belief sich im Berichtsjahr auf total 22. Dies entspricht dem tiefen Jahresschnitt der letzten Jahre und zeigt auch eine grosse Mieterzufriedenheit auf (2021: 27 Mutationen; 2020: 25 Mutationen). Dennoch kann es vorkommen, dass uns einzelne Mietverhältnisse viel Ärger und Aufwand bescheren. Gerade im vergangenen Jahr gab es in zwei Liegenschaften grössere Probleme mit Mieterinnen, was in mehreren Schritten bei beiden zu einer Ausweisung führte. Unsere Erfahrungen im Umgang mit renitenten Mietparteien, die sich nicht in die Hausgemeinschaft eingliedern lassen, zeigen auf, dass einvernehmliche Lösungen in solchen Fällen ausweglos sind. Uns bleibt dann nur noch das rasche und konsequente Handeln, um die Hausgemeinschaft zu schützen. Solche Einzelfälle dürfen aber unsere positiven Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit der Mieterschaft nicht trüben. Wir erleben bei der Bewirtschaftung unserer Liegenschaften tagtäglich viel Unterstützung und Zuspruch. Auch die Zahlungsmoral bei den Mietzinszahlungen darf als ausgezeichnet taxiert werden, wofür an dieser Stelle ein grosses Dankeschön an alle Mieterinnen und Mieter der LBG ausgesprochen sei.

### **Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL)**

Gut Ding will Weile haben. Dies gilt auch für den weiteren Projektverlauf an der Industriestrasse Luzern. Die Hürden bis zur Baubewilligung sind hoch und anspruchsvoll. Mit vereinten Kräften ist es uns im letzten Jahr gelungen, dass der Gestaltungsplan auf Kurs ist. Das Baugesuch für alle fünf Genossenschaften wurde bereinigt und Mitte November mit allen Unterlagen bei der Planaufgabe der Stadt Luzern eingereicht. Einmal mehr kam es aufgrund von Einsprachen beim Gestaltungsplan zu Verzögerungen. Das bedeutete, dass der Zeitplan schon wieder angepasst werden musste. Wenn alles klappt, können wir frühestens im Sommer 2023 mit der Baubewilligung rechnen. Bis dahin gibt es noch viel zu tun. Die Sitzungen in diversen Gremien (Verwaltung, Baukommission, Finanzkommission, Kommission Gewerbe, Kommission Aussenraum, Kommission Betrieb und Steuerungsgruppe) sind sehr intensiv und binden bei uns viele Ressourcen. Für die LBG laufen alle Fäden beim Präsidenten zusammen. Alle wichtigen Entscheidungen werden am Schluss in der Verwaltung der Kooperation getroffen.

Auch dort ist die LBG mit dem Präsidenten vertreten. Wie bereits vor Jahresfrist werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über den Stand des Projekts, die Kostenentwicklung und die weiteren Projektschritte an der Generalversammlung orientiert (vgl. vorne Trakt. 3).

### **WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften**

Auf schweizerischer Verbandsebene waren wir als Interessenvertretung der Baugenossenschaften echt gefordert. Das wohnungspolitische Umfeld war und ist wegen der mit dem Krieg in der Ukraine verbundenen Herausforderungen äusserst anspruchsvoll (Zinswende, höhere Energiepreise, Anstieg der Nebenkosten, Unterbringung von Menschen in der Not wegen Flüchtlingswellen). Gleichzeitig hat die Leerstandsquote letztes Jahr einen so grossen Rückgang erlebt, wie seit über 20 Jahren nicht mehr. So hat BWO-Direktor Martin Tschirren im letzten Jahr von einer drohenden Wohnungskrise gesprochen. In den Städten konnte das Wohnungsangebot nicht mehr mit der Nachfrage Schritt halten. In diesem Umfeld war auch der Verband gefordert. Und WOHNEN SCHWEIZ hat die Zeit genutzt, um sich als schweizerischer Verband für die Zukunft fit zu machen. 11 Jahre nach der Gründung des neuen Verbandes haben wir in der Romandie definitiv Fuss gefasst und in Lausanne eine neue Filiale eingerichtet. Nous ne sommes plus seulement WOHNEN SCHWEIZ, mais aussi LOGEMENT SUISSE. Et ça me fait plaisir. In diesem Sinne war die neue Niederlassung auf Verbandsebene sicher der Höhepunkt des vergangenen Jahres. Die Zweisprachigkeit wurde ausgebaut (Geschäftsbericht, Unterlagen, Magazin, etc.). Der Start ist gut gelungen. Wir haben nun in der Romandie ein neues Angebot für viele aktive Wohnbaugenossenschaften mit bürgerlich-liberaler Ausrichtung, was dazu führte, dass sich bis Ende 2022 bereits diverse neue Mitglieder mit über 1'000 zusätzlichen Wohnungen bei LOGEMENT SUISSE angeschlossen haben. Unser nächstes Ziel ist es, mittelfristig in der Romandie gewinnbringende Netzwerke innerhalb der Branche zur Verfügung zu stellen. Und wir sind auf dem guten Weg dazu.

Der Verband investierte auch viel in die digitale Zukunft: Neue Website (siehe [www.wohnen-schweiz.ch/home](http://www.wohnen-schweiz.ch/home)), soziale Medien, Newsletter, neue digitale Angebote für die Baugenossenschaften. Und schliesslich waren wir auch in Bundesbern aktiv und pflegten dort durch regelmässige Sitzungen mit unseren politischen Beiräten einen ausgezeichneten und erfolgreichen Austausch auf oberster Ebene. Über die glanzvolle Wahl von Nationalrat Martin Candinas zum Nationalratspräsidenten haben wir uns sehr gefreut. Martin Candinas unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau seit rund 10 Jahren und kämpft politisch an vorderster Front für preisgünstige Wohnungen.



Martin Candinas, politischer Beirat von WOHNEN SCHWEIZ, trifft sich nach der Wahl zum «höchsten Schweizer» mit Daniel Burri, Präsident der LBG und von WOHNEN SCHWEIZ.

Finanzpolitisch werden schon bald wieder härtere Zeiten auf uns zukommen. Die Kaufkraft pro Einwohner ist in der Schweiz zwar nach wie vor recht hoch; es gibt aber gewisse Unsicherheiten betreffend Lohnentwicklung und Teuerung. Klar ist aber jetzt schon, dass die grosse Gewinnausschüttung der Nationalbank Geschichte ist, und die Kantone in der Finanzplanung ab 2023 ff. den Gürtel enger schnallen müssen. Es wird sowohl auf Bundes- wie auch Kantonsebene wieder vermehrt zu Sparvorhaben kommen. Umso wichtiger ist es, dass wir auch auf Bundesebene politisch vernetzt sind.

Für den gemeinnützigen Wohnungsbau habe ich aber keine Angst. Wir werden unser Netzwerk wieder aktivieren und im Verbund mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) aufzeigen, dass es gerade in der heutigen Zeit den preisgünstigen Wohnungsbau dringend braucht. Den Sparhebel bei uns anzusetzen wäre völlig verfehlt, da gerade wir bei der weniger gut verdienenden Bevölkerung eine spürbare Entlastung im Haushaltsbudget bieten. Das Engagement für den gemeinnützigen Wohnungsbau lohnt sich bei uns allen, denn WOHNEN SCHWEIZ bin nicht ich, ist nicht der Vorstand oder eine einzelne Baugenossenschaft. Nein, WOHNEN SCHWEIZ sind wir alle, LOGEMENT SUISSE, c'est nous tous.



Unser Präsident Daniel Burri mit Martin Candinas an der Delegiertenversammlung 2016 von WOHNEN SCHWEIZ. Bereits damals war klar, dass es dieser sympathische Bündner weit bringen wird.

## Personelles

Vor Jahresfrist habe ich angekündigt, dass wohl das Jahr 2022 ein Jahr der personellen Veränderungen sein werde. Ich dachte dabei an die angekündigten Rücktritte von Markus Mühlebach als Bauchef und Daniela Häfliger als Liegenschaftsverwalterin. Traurigerweise kam aber alles anders als geplant. Der unerwartete Tod von Iwan Kruppenacher und die Hirnblutung von Daniela Häfliger mit ihrem vorzeitigen Ausfall haben unseren Vorstand so richtig durchgeschüttelt und uns aufgezeigt, wie verletzlich wir Menschen und unsere Beziehungen untereinander sind. Mit Freude durfte ich aber feststellen, dass unser Vorstandsteam auch in dieser Krise funktioniert hat. Wir haben die Krise zusammen gemeistert, uns gegenseitig über die schwere Zeit hinweggeholfen und sind dank vereinten Kräften und der Aufnahme eines neuen Mitglieds wieder im gewohnten Leistungsmodus angelangt. Mit viel Zuversicht blicken wir in die Zukunft.

In der Person von Vanessa Mosimann, eidg. dipl. Immobilienverwalterin, haben wir eine versierte Fachfrau für die Nachfolge von Iwan Kruppenacher als Liegenschaftsverwalterin gefunden. Vanessa Mosimann ist per 1. September 2022 unserem Team im Vorstand beigetreten. Sie wird an der nächsten Generalversammlung offiziell zur Wahl in den Vorstand für die Restdauer 2023–2024 vorgeschlagen. An dieser Stelle sei der Firma VATAR AG Treuhand, welche in der schwierigen Zeit der Vakanz unkompliziert ihre Ressourcen für die Liegenschaftsverwaltung zur Verfügung gestellt hat, herzlich gedankt. Die temporäre Unterstützung durch Frau Jacqueline Lauber, VATAR AG, hat bestens geklappt.



## Schlusswort

Das Schlusswort widme ich einmal mehr meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand sowie allen Hauswarten, die auch im vergangenen Geschäftsjahr sehr gute Arbeit geleistet haben. Dafür gebührt ihnen ein grosses Dankeschön. Ebenfalls ein herzlicher Dank geht an alle, die im letzten Jahr als Mieterin oder Mieter sowie als Genossenschafterin und Genossenschafter die LBG Luzern als Unternehmen entscheidend mitgetragen haben. Oft sind es kleine Handreichungen, ein kurzes Lächeln oder ein nettes Wort mit unseren Nachbarn, die viel zu einer guten Stimmung und zu einem starken Zusammenhalt in einem Haus beitragen können.

So wünsche ich mir auch für die Zukunft nicht nur tatkräftige Vorstandsmitglieder und Hauswarte, sondern auch Bewohnerinnen und Bewohner in unseren Liegenschaften, die einander helfen und für die LBG tatkräftig einstehen. Erfreulicherweise klappt dies bei der LBG bestens. Die genossenschaftliche Idee, wie sie bei uns in den Liegenschaften und im Vorstand gelebt wird, bekommt mit frischen Kräften neue Perspektiven. Kontinuität im Wandel ist gefragt.

Daniel Burri, Präsident

Vorstandsklausur vom Samstag, 18.03.2023



## Personelles

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

Mitglied	Liegenschaft
Arnold Silvana	US 16
Baskan Ferat	US 16
Bieri Carmela	HR 7
Caviezel Chiara und Nawroth Lara	WH 17
Deplazes Bettina und Tuor Adrian	HS 63
Dudler Rahel	US 18
Egli Rahel und Stettler Florin	HS 5
Gohl Nicola Ronny	KS 25a
Guerreiro Sonia	KS 25a
Iten Michael	HR 7
Jenzer Elsbeth und Goncalves Marco	HS 3
Koch Nadia und Vogler Erik Thomas	HS 62
Kunz Roger	HW 10
Langensand Nadia	US 14
Lauber Moe und Lauber Adrian	HS 15
Loke Jessica	US 18
Mikkelsen Hannah und Casamassima Fabio Roberto	HS 13
Muocho-Bachmann Cornelia	HR 13
Prückl Sarah	HS 58
Räth Sylvia	HR 13
Rettich Maja und Aebischer Stefan	HS 62
Rickenbacher Tanja und Rickenbacher Reto	IR 5
Scheuber-Horat Aline und Scheuber-Horat Maurus	HW 4

Mitglied	Liegenschaft
Sequeira Bernardo	HS 5
Steinger Sandra und Meier Matthias	HW 2
Wasmer Tina	HW 8
Watkins Natasha und Spörri Marco	IR 5
Zurbriggen Fabienne und Studer Gina	HR 10

Aus der Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter ist im vergangen Geschäftsjahr verstorben:

03.05.2022	Wiget Josef	HS 58
16.05.2022	Süess Hedy	HW 2
07.01.2023	Gasser Violetta	HR 7
15.02.2023	Ziegler Jost	HS 58
15.02.2023	Ziegler Sheila	HS 58
13.03.2023	Hoffer Kurt	HS 58
22.03.2023	Brunner Franz	AH 8

Den Hinterbliebenen entbieten wir unsere herzliche Anteilnahme.

## Energie sparen in der Küche ohne Verzicht auf Komfort und Bequemlichkeit

In einer täglich genutzten Küche werden gut 30 % der gesamten im Haushalt benötigten Energie verbraucht. Deshalb lohnt es sich hier, erhöhten Wert auf die Einsparung von Energie und Wasser zu legen. Energie sparen in der Küche geht einfacher, als wir denken. Der Energiebedarf kann bis zu 40 % reduziert werden – ohne auf Komfort und Bequemlichkeit verzichten zu müssen. Für die Ausleuchtung des Raumes und für das benötigte Licht an den Arbeitsflächen gilt es, wie in allen Räumen, energiesparende Beleuchtungstechnik einzusetzen.

### Energie sparen beim Kochen:

- ▶ **Bei Neugeräten auf Effizienzklasse und Verbrauchswerte achten**
- ▶ **Das richtige Kochfeld macht den Unterschied**  
Induktions-Kochfelder sind am effizientesten. Ein Magnetfeld erzeugt die Hitze nur dort, wo sie gebraucht wird, im Topfboden. Das Kochfeld wird nur durch die Abwärme des Topfs erhitzt, ohne Verpuffen von Nachwärme.
- ▶ **Restwärme von Herdplatten nutzen**  
Abschalten der Herdplatte schon fünf Minuten vor Ende der Garzeit.
- ▶ **Hochwertige Töpfe und Deckel**  
Sandwich-Bauweisen mit Kupfer- oder Aluminiumkern und emaillierte Stahltöpfe leiten und speichern Hitze besonders gut.
- ▶ **Richtige Topfgrösse verwenden**  
Topfdurchmesser und Herdplatte sollten für optimale Wärmeübertragung übereinstimmen. Pro Zentimeter der der Topf kleiner als die Herdplatte ist führt zu 20–30 % höherem Energieverbrauch (ausser bei Induktion).
- ▶ **Kochen mit Deckel**  
Ist der Topf passend verschlossen, bleibt die Hitze im Topf. Ein gekippter Deckel benötigt die doppelte-, ohne Deckel sogar die dreifache Energiemenge. Ein Glasdeckel muss zum Beobachten des Garvorgangs nicht abgenommen werden.
- ▶ **Schnellkochtopf für Garzeit ab 40 Minuten**  
Ein Schnellkochtopf spart 50 % Zeit und 60 % Strom.
- ▶ **Dunstabzugshaube nur wenn nötig**  
Bei kurzer Zubereitungszeit oder Erwärmen geruchloser Speisen ist Dunstabzug unnötig.
- ▶ **Kochfeld statt Backofen** (wenn möglich)  
Der Backofen verbraucht viermal mehr Energie.
- ▶ **Warmes Wasser zum Kochen verwenden**
- ▶ **Entsprechende Haushaltskleingeräte verwenden**

Eierkocher, Wasserkocher und Kaffeemaschine sind deutlich sparsamer als Herd

- › **Gefrorene Speisen vor der Zubereitung auftauen lassen**

### ...beim Backen

- › **Verzicht auf das Vorheizen**

Vorheizen ist bei modernen Backöfen nicht mehr nötig, auch wenn es auf dem Rezept steht. Ausnahme: empfindliche Teige.

- › **Bei Backzeiten über 40 Minuten den Ofen 10 Minuten vor Ende Backzeit ausschalten**

- › **Backofentür nicht unnötig öffnen – Sichtfenster nutzen**

Bei jedem Öffnen geht bis zu 20 % Wärme verloren, die nachgeheizt werden muss.

- › **Umluftbetrieb nutzen**

Umluftbetrieb kommt mit 20°–30°C tieferen Temperaturen aus als Ober- und Unterhitze und spart so 25–40 % Energie.

- › **Entsprechende Haushaltskleingeräte verwenden**

Toaster und Kleingrill verbrauchen dreimal weniger Energie als der Backofen.

### ...mit dem Kühl- und Gefrierschrank

- › **Bei Neugeräten auf Effizienzklasse achten**

Die Lebensdauer legt den Stromverbrauch für die nächsten 10 bis 15 Jahre fest.

- › **Grösse auf eigene Bedürfnisse anpassen**

Ungenutzter Raum muss auch mitgekühlt werden und kostet Energie.

- › **Ein grosser Gefrierschrank ist verbrauchsgünstiger als zwei kleine**

- › **Temperaturregler auf die notwendige Temperaturstufe stellen**

5–7°C im Kühlschrank und -18°C im Gefrierschrank sind ausreichend. Pro 1° erhöhte Temperatur werden 6 % Strom gespart. Bei 7°C Kühlschranktemperatur bleiben Lebensmittel weiterhin frisch.

- › **Türen müssen gut schliessen und Gummidichtungen sollten intakt sein**

- › **Kühlgeräte nicht neben Wärmequellen oder Geräte die Wärme abstrahlen stellen**

Fenster mit starker Sonneneinstrahlung, Herd, Spülmaschine, Waschmaschine, Heizung strahlen Wärme ab, lässt sich die Nähe nicht vermeiden, kann eine Dämmung helfen. Bei einem Grad weniger Umgebungstemperatur kann bis zu 6 % Strom gespart werden.

- › **Keine warmen Speisen in den Kühl- oder Gefrierschrank stellen**

- **Unnötiges oder langes Öffnen der Türe vermeiden**
- **Gefrierschrank ganzjährig mindestens zu zwei Dritteln Befüllen**  
Ist der Gefrierschrank zur Hälfte leer, muss nach dem Öffnen die Luft im Gefrierschrank aufs Neue gekühlt werden.
- **Abtauen des Gefrierschranks ausser bei No-Frost Technologie**  
Ab einer Eisschicht von 1 cm steigt der Stromverbrauch.
- **Ausschalten des Kühl- oder Gefrierschranks während den Ferien**  
So kann Energie gespart werden und gleichzeitig bietet sich eine Gelegenheit zum Abtauen.

### ...mit dem Geschirrspüler

- **Bei Neugeräten auf Effizienzklasse und Wasser- und Stromverbrauch achten**
- **Grössere Geschirrspüler lohnen sich auch bei kleinen Haushalten**  
Sie sind sparsamer als kleine Geräte.
- **Geschirrspüler voll beladen**  
Das Geschirr von mehreren Mahlzeiten sammeln. Der Abwasch per Hand ist bei kleinen Geschirrmengen sparsamer.
- **Optimale Dosierung des Reinigers**  
Die Dosierung ist auf den Härtegrad des Wassers abzustimmen. Regeneriersalz und Klarspüler sind regelmässig zu füllen.
- **Verzicht auf Vorspülprogramm und manuelles Vorspülen**  
Kurz- und Sparprogramme nutzen. Ein Spülgang mit 50°C statt 60°C spart ungefähr 25 % Energie.
- **Türe des Geschirrspülers schliessen**  
Speisereste trocknen so nicht aus und es reicht das Sparprogramm mit weniger Spülmittel.
- **Maschine nach Spülvorgang abschalten und Tür der Spülmaschine öffnen**  
Das Geschirr trocknet so selbständig und ein maschineller Trockengang ist überflüssig.
- **Anschluss an die Warmwasserversorgung**  
Bei modernen Geräten kann so das Aufwärmen des Spülwassers vermieden werden, bei älteren Modellen kann sich die Investition in ein entsprechendes Vorschaltgerät lohnen.

# Bericht der Revisionsstelle

## zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Libérale Baugenossenschaft Luzern Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 30-35) der Libérale Baugenossenschaft Luzern für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung, die Führung des Genossenschafterverzeichnisses sowie der Antrag über die Gewinnverwendung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

PricewaterhouseCoopers AG



Remo Waldispühl  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Florian Aregger

Luzern, 3. April 2023

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Gewinnverwendung

PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Strasse 2, Postfach, 6002 Luzern  
Telefon: +41 58 792 62 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

## Bilanzen per 31. Dezember 2022 und Vorjahr

AKTIVEN	31.12.2022		Vorjahr
	CHF		CHF
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel		1'860'050	2'242'701
Übrige Forderungen			
- Heiz- und Nebenkostenzahlungen	404'653	344'686	
- Verrechnungssteuer	49	142	
- Andere Forderungen	197'264	1'730	346'558
Aktive Rechnungsabgrenzungen		23'800	13'312
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>2'485'816</b>	<b>2'602'571</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Finanzanlagen			
- Darlehen/Wertschriften		410'002	10'002
- Baurechtszins Industriestrasse		1'782'918	1'807'230
- Beteiligung Kooperation Industriestrasse		100'000	100'000
Sachanlagen			
Mobililar, Hard- und Software		1	1
Liegenschaften			
Auf Hirtenhof 6/8	1'697'000	1'723'000	
Hirtenhofring 1/3	2'296'000	2'331'000	
Hirtenhofring 5/7	2'504'000	2'542'000	
Hirtenhofring 11/13	2'036'000	2'067'000	
Hirtenhofring 10/12/14	2'827'000	2'870'000	
Hirtenhofstrasse 3/5	1'992'000	2'022'000	
Hirtenhofstrasse 11/13	1'915'000	1'944'000	
Hirtenhofstrasse 15/17	1'610'000	1'635'000	
Hirtenhofstrasse 58/60	2'532'000	2'571'000	
Hirtenhofstrasse 61/63	2'979'000	3'040'000	
Hirtenhofstrasse 62/64	2'592'000	2'631'000	
Hirtenhofweg 2/4	3'921'000	3'981'000	
Hirtenhofweg 8	2'003'000	2'059'000	
Hirtenhofweg 10/12	1'483'000	1'506'000	
Hochrütiring 17	1'280'000	1'299'000	
Kellerstrasse 25a	623'000	623'000	
Untlerachenstrasse 14/16/18	1'086'000	1'086'000	
Würzenbachhalde 15/17	1'947'000	1'977'000	
Imfangring 5	2'338'000	2'374'000	
Schährütistrasse 42	776'000	40'437'000	788'000
Liegenschaften in Bau			
Industriestrasse: Projektierungskosten KIL	674'766	377'144	
Neubau MFH/Wohnatelier	571'959	1'246'725	515'454
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>43'976'645</b>	<b>43'878'831</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>46'462'461</b>	<b>46'481'402</b>

## Bilanzen per 31. Dezember 2022 und Vorjahr

PASSIVEN	31.12.2022		Vorjahr
	CHF		CHF
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen		854'849	588'039
Verzinsliche Verbindlichkeiten (kfr. Hyp./Darl.)		294'200	330'200
Übrige Verbindlichkeiten			
- Mietverbindlichkeiten	665'031	632'587	
- Verrechnungssteuer	7'682	11'404	
- Emissionsabgaben	8'199	8'199	652'190
Passive Rechnungsabgrenzungen		391'829	342'185
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>2'221'790</b>	<b>1'912'615</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Darlehen			
- Hypothekendarlehen	28'617'200	29'176'400	
- Andere Darlehen	4'073'000	4'410'000	33'586'400
Kautionen		6'570	8'360
Rückstellungen und Fonds			
- Rückstellung Tankrevision	14'230	13'470	
- Rückstellung Grosssanierung	1'321'720	1'443'450	
- Rückstellung übrige	540'000	540'000	
- Reparaturfonds	3'470'000	3'081'000	
- Mietzinsverlust-/Härtefallfonds	100'000	100'000	5'177'920
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>38'142'720</b>	<b>38'772'680</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>40'364'510</b>	<b>40'685'295</b>
<b>GENOSSENSCHAFTSVERMÖGEN</b>			
Anteilscheinkapital		4'605'000	4'406'000
Gesetzliche Gewinnreserve		437'000	427'000
Freie Gewinnreserve		640'000	640'000
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	227'387	161'729	
Jahresgewinn	188'564	415'951	323'107
<b>Total Genossenschaftsvermögen</b>		<b>6'097'951</b>	<b>5'796'107</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>46'462'461</b>	<b>46'481'402</b>

# Erfolgsrechnungen 2022 und Vorjahr

	1.1. bis 31.12.2022		Vorjahr
	CHF		CHF
Liegenschaftsertrag			
Mietzinsinnahmen		4'363'694	4'346'511
Übriger Liegenschaftsertrag		16'915	11'000
<b>Nettoerlös aus Leistungen</b>		<b>4'380'609</b>	<b>4'357'511</b>
Liegenschaftsaufwand			
Unterhalt und Reparaturen	-2'434'172	-2'859'494	
Versicherungsaufwand	-47'316	-47'341	
Übriger Liegenschaftsaufwand/Projekte	-20'083	-2'501'571	-2'922'813
Veränderung Rückstellungen/Fonds			
Bildung Rückstellung Grosssanierung	-793'370	-830'600	
Auflösung Rückstellung Grosssanierung	526'100	1'052'650	222'050
Verwaltungsaufwand		-359'155	-330'818
Übriger Ertrag		148	5
<b>Betriebsgewinn vor Abschreibungen</b>		<b>1'252'761</b>	<b>1'325'936</b>
Abschreibung Liegenschaften		-632'000	-641'000
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>		<b>620'761</b>	<b>684'936</b>
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	-248'621	-333'868	
Darlehenszinsen	-21'948	-32'583	
Baurechtszinsen	-65'463	-65'463	
übriger Finanzaufwand	-2'103	-338'135	-434'150
Finanzertrag			
Zinsertrag Wertschriften/Darlehen	140	3'160	
übriger Finanzertrag	250	390	4'685
<b>Betriebsgewinn vor a.o. Erfolg/Steuern</b>		<b>283'016</b>	<b>255'470</b>
Steueraufwand		-94'452	-94'093
<b>Jahresgewinn</b>		<b>188'564</b>	<b>161'378</b>

## Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung 2022

	<b>2022</b>	<b>Vorjahr</b>
Gewinnvortrag aus dem Jahre 2021	227'387	161'729
Jahresgewinn 2022	188'564	161'378
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>415'951</b>	<b>323'107</b>
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	10'000	10'000
2.5% Zins auf das freie Anteilscheinkapital pro 2022	89'808	85'720
Vortrag auf neue Rechnung	316'143	227'387
<b>Gewinnverwendungsvorschlag 2022</b>	<b>415'951</b>	<b>323'107</b>

## Anhang zur Jahresrechnung 2022 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

		2022 (CHF)	2021 (CHF)
Liegenschaften	Buchwert	40'437'000	41'069'000
	Katasterwert	71'995'200	73'748'900
	Pfandsumme	36'224'000	36'404'000
	Hypotheken (kfr. CHF 154'200)	28'771'400	29'391'600

### 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:

	2022 (CHF)	2021 (CHF)
a) Hypothekendarlehen (davon kfr. CHF 154'200)	28'771'400	29'391'600
b) Andere Darlehen (davon kfr. CHF 140'000)	4'213'000	4'550'000

### 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)

	2022 (CHF)	2021 (CHF)
Der Personalaufwand beläuft sich auf:	109'682	119'491

**Liberale Baugenossenschaft Luzern**

Hirtenhofstrasse 61 | 6005 Luzern

T 041 360 58 60 | [info@lbg.ch](mailto:info@lbg.ch)

[www.lbg.ch](http://www.lbg.ch)