

GESCHÄFTSBERICHT 2023



Mehrjahresentwicklung auf einen Blick

		2023	2022	2021
Genossenschaft				
Mitgliedschaften	Anz.	14547	13710	13299
Veränderung im Berichtsjahr	Anz.	837	411	489
Genossenschaftskapital	TCHF	112229	108287	102425
Zunahme im Berichtsjahr	TCHF	3942	5862	6867
Liegenschaftsverwaltung				
Mietzinsertrag netto	TCHF	36039	34872	34831
Cashflow aus Betriebstätigkeit	TCHF	15564	14556	16240
Investitionsvolumen	TCHF	40070	43958	34177
Unterhaltsaufwand	TCHF	11688	11005	11956
Unterhalt in % Mietzinsertrag	%	32	31	34
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.6	1.2	1.2
Liegenschaften (per 31.12.)	Anz.	242	229	230
Wohnungen (per 31.12.)	Anz.	2179	2047	2036
Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anz.	4146	3982	3943
Wohnungswechsel (inkl. Erstvermietung)	Anz.	306	183	166
Ø Wohnungsbelegung	Pers.	2.16	2.21	2.22
Depositenkasse				
Konten	Anz.	2876	3007	3134
Anlagebetrag kurzfristig	TCHF	34410	39713	37595
Anlagebetrag langfristig	TCHF	143287	155652	166226
Anteil Depositenkasse an Fremdfinanzierung	%	36.94	42.97	47.00
Ø Zinssatz Depositenkasse (DK)	%	0.89	0.87	0.96
Ø Zinssatz Hypotheken (Banken und Institutionen)	%	1.47	1.14	1.19
Ø Laufzeit der Anlagen mit fester Dauer DK	Jahre	3.48	3.76	3.96
Ø Fremdverschuldung total	%	1.25	1.02	1.08
Referenzzinssatz (BWO)	%	1.75	1.25	1.25
Verwendung des Mietfrankens				
Kapitalkosten	%	20.43	18.22	18.53
Unterhalt/Reparaturen/Einlagen Erneuerungsfonds	%	31.80	31.20	34.14
Personalaufwand (Geschäftsstelle, TB, VS und GPK)	%	14.54	15.30	15.36
Verwaltungsaufwand	%	3.70	2.85	3.41
Abgaben/Steuern	%	2.22	2.42	2.41
Genossenschaftskultur und Kommunikation	%	1.68	2.05	1.79
Abschreibungen und Reserven	%	25.63	27.97	24.34

Zum Titelbild: Auf an die neue obere Bernstrasse

Veränderungen werden in den nächsten Jahren das Quartier rund um die Bernstrasse prägen. Zusammen mit der Baugenossenschaft Matt ist die abl eine der ersten, die diesen Wandel mitgestaltet und prägt. 142 neue Wohnungen entstanden. Sie wurden Ende Oktober 2023 von rund 500 Menschen neugierig besichtigt. Im Sommer 2024 fahren dann die zahlreichen Zügelwagen vor. Eine neue Nachbarschaft entsteht.

Zahlen und Fakten I	
Mehrjahresentwicklung auf einen Blick	2
Editorial	
Beständig und wandlungsfähig	5
Gedanken des Präsidenten	
Auf die ausgewogene Mischung kommt es an	7
Gedanken der Geschäftsleitung	
Mit der Strategie ist der Weg für den Wandel geebnet	9
Zahlen und Fakten II	
Mehrjahresentwicklung abl-Momente, Neubau- und Sanierungsprojekte	10
Jahresrechnung 2023	
Lagebericht	13
Bilanz per 31.12.	14
Erfolgsrechnung	15
Geldflussrechnung	16
Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	17
Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung	19
Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben	22
Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung	24
Bericht der Revisionsstelle	25
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	27
Erweiterter Anhang	
Vergütungsbericht	29
abl-Fonds	30
Erneuerungsfonds	30
Budgetvergleich	31
abl-Liegenschaften	
Unsere Siedlungen	34
Liegenschaftenbestand und Werte pro Siedlung	35
Durchschnittliche Wohnflächen und Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen	36
Mietzinsertrag	37
Organisation	
Die abl per 31. Dezember 2023	39
Impressum	40

Verwandelter Obermaihof

Die Frühlingssonne strahlte im April 2023, als am Erstvermietungsanlass ein Blick in die neuen Häuser geworfen werden konnte. Heute sind alle Wohnungen vermietet und draussen bereits zahlreiche Kinder am Spielen. Es wurde eine richtige Familiensiedlung – auch dank autofreiem Aussenraum.



Beständig und wandlungsfähig

Wenn hierzulande jemand als Ratte tituliert wird, ist das nicht schmeichelhaft. In der westlichen Kultur gelten Ratten als hinterhältig, feige und schmutzig, allerdings nicht so in China. Wäre die abl im Reich der Mitte gegründet worden, so wäre sie im Sternzeichen eine Ratte, genauer eine Holz-Ratte. Das klingt plausibel, sind doch die im chinesischen Sternzeichen Ratte Geborenen wie eine robuste Konstruktion aus Holz, stehen mit beiden Beinen auf dem Boden, streben nach Sicherheit, handeln geschickt und sind Veränderungen gegenüber stets aufgeschlossen. Dinge, die Ratten-Geborene anfassen, schliessen sie entschlossen ab.

Das 99. Geschäftsjahr und damit 2023 dokumentierend, darf etwas Eigenlob sein – augenzwinkernd, versteht sich. Wäre die abl nicht robust und Veränderungen gegenüber nicht aufgeschlossen, wäre sie wohl kaum zur grössten gemeinnützigen Baugenossenschaft der Zentralschweiz geworden. Und das Jahr 2023 war tatsächlich ein ausserordentliches Jahr des Wandels, des Abschliessens und des Neubeginns, wie dieser Geschäftsbericht in Worten, Infografiken und Bildern illustriert.

Neue Statuten, neue Strategie, neue Häuser, neue Gesichter, neue Projekte: Die abl wandelte und wandelt sich, im Berichtsjahr sogar rasant. Glücklicherweise hat die abl indessen den Boden unter den Füßen nie verloren. «Nichts ist so beständig wie der Wandel», wusste der griechische Philosoph Heraklit. Das passt ebenso zur abl wie das chinesische Ratten-Sternzeichen: Die abl ist beständig, weil sie sich seit 99 Jahren für genossenschaftliches, zahlbares Wohnen einsetzt. Die abl ist wandlungsfähig, um genau das weiter zu garantieren.

Benno Zraggen

Auch ein Zuhause für Bienen, Schmetterlinge und Käfer

Die Wiese ist meterhoch, das Holz liegt «einfach so» rum. Was bei der abl vor Jahren noch als ungepflegter Aussenraum galt, ist heute absichtlich so gestaltet. Mit diesen Anpassungen erhöht die abl die Bio-diversität in den Siedlungen. Bienen, Schmetterlinge und Käfer finden hier ein Zuhause. Zudem liefern Lindenblütenbäume, Holundersträucher oder Schwarzdorn neue alte Geschmäcker in die Küche der Bewohnerschaft.



Auf die ausgewogene Mischung kommt es an

Im 99. Jahr ihres Bestehens hat sich die abl zwar nicht neu erfunden, trotzdem waren die vielen Veränderungen im Berichtsjahr 2023 offensichtlich. Dank des professionellen Teams wurden die Herausforderungen bestens gemeistert. Die abl blieb stets auf Kurs.

Die abl, das ist eine bald 100-jährige Erfolgsgeschichte, auf die wir stolz sein dürfen. Doch ein «Sich-auf-den-Lorbeeren-Ausruhen» kennen wir bei der abl nicht.

So stand das Jahr 2023 eindeutig im Zeichen des Wandels: Personelle Wechsel, die neuen Statuten, eine Organisationsentwicklung und die Erarbeitung der Strategie für die kommenden Jahre hielten die Geschäftsstelle und den Vorstand auf Trab.

Konstante als Sicherheit

Dass die erwähnten Herausforderungen gut gemeistert werden konnten – und weiterhin gut gemeistert werden, liegt nicht zuletzt an einigen wichtigen Konstanten bei der abl: Die Vorstandsmitglieder sind motiviert, engagiert und haben viel Erfahrung. Die interimistischen Co-Geschäftsleiterinnen Chantal Wartenweiler und Daniela von Wyl sind langjährige abl-Mitarbeiterinnen und kennen den Betrieb mit all seinen Facetten. Sie sorgten im vergangenen Jahr für Kontinuität und Stabilität auf der Geschäftsstelle und waren gleichzeitig eine enorme Stütze für mich als neuen Präsidenten. Ein herzliches Dankeschön an dieser Stelle.

Ein weiterer Glücksfall für die abl ist die interne Besetzung der Stelle des Geschäftsleiters mit Armando Wigger. Als bisheriges Geschäftsleitungsmitglied kennt er unsere grossen und kleinen Projekte bestens und weiss, wie bei der abl gearbeitet wird. Ich freue mich aufs gemeinsame Wirken für die abl.

Ungewissheiten aushalten

Im vergangenen Jahr gab es gleich zwei Phasen, in denen unklar war, wer wichtige Posten, nämlich das Präsidium und die Geschäftsleitung, bei der abl übernimmt. Gerade für die Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle und draussen in den Siedlungen war das mitunter eine anstrengende Zeit, in der es galt, Ungewissheiten auszuhalten.

Wer wird meine neue Chefin, mein neuer Chef? Wie wird sich mein Arbeitsalltag verändern? Mit wem arbeite ich künftig im Team? Diese Phasen begleiteten wir engmaschig. An einem Mitarbeitendenanlass demonstrierte die Co-Geschäftsleitung ad interim eindrücklich, dass Veränderungen durchaus mit Chancen verbunden sein können. Herzlichen Dank dem motivierten und professionellen abl-Team, dass in gewohnter Qualität für die Mietenden und Mitglieder auch 2023 im Dienst war.

Gerüstet für die Zukunft

Die Ansprüche der abl-Mitglieder an ihre Genossenschaft sind andere als noch zur Gründungszeit. Das widerspiegelt sich auch in den neuen Statuten, die im Juli 2023 in Kraft getreten sind. Sie bringen neben der Einführung der Kostenmiete weitere Neuerungen mit sich: So wurde die

Ökologie als Fokus festgehalten, der in die neu erarbeitete Strategie 2024 bis 2028 eingeflossen ist. Die Strategie war vom Vorstand gemeinsam mit der Geschäftsleitung erarbeitet und verabschiedet worden. Mit ihr orientiert sich die abl verstärkt an ihrem Gründungsziel: mehr preisgünstiger Wohnraum für mehr Menschen. Wir sind uns einig, dass wieder vermehrt auf Erneuerung statt auf Neubauten und auf einfachere Standards gesetzt werden soll. Dass dies in konkreten Projekten mit Blick auf die aktuellen Marktstandards umgesetzt wird, ist eine unserer grossen Herausforderungen.

Auf ins nächste Jahrhundert

Voller Vorfreude blicke ich auf das kommende Jahr, als Präsident einer Genossenschaft, die ihr 100-Jahr-Jubiläum feiern darf. Dass die abl diesen Geburtstag feiern kann, liegt an einer ausgewogenen Mischung zwischen Konstantem und Wandel. Mein Wunsch ist, dass wir dies beibehalten und uns so weiterentwickeln, ja wandelbar, beweglich und flexibel bleiben.

Dafür braucht es jede und jeden. Mein grosser Dank geht an alle, die als Genossenschaftsmitglied, Bewohner*in, Mitarbeiter*in oder als Vorstandsmitglied die abl in diesem ereignisreichen Jahr mitverändert, mitgestaltet und mitgetragen haben.

Marcel Budmiger



Lieber anpacken als sich nur ärgern

Es gibt unliebsame gesellschaftliche Veränderungen, zum Beispiel dass Müll heute eher liegengelassen wird. Zum Glück gibt es Menschen, die sich nicht nur darüber ärgern, sondern anpacken, wie eine Familie aus der Breitenlachen-Siedlung. Ausgerüstet mit Handschuhen, Eimern und Zangen, wird der Abfall gesammelt. Eine Aktivität an der frischen Luft und passend für die ganze Familie, die gerne Nachahmerinnen und Nachahmer finden darf.

Mit der Strategie ist der Weg für den Wandel geebnet

Ein neuer Präsident gewählt, ein neuer Geschäftsleiter ebenso, ein überraschender Planungsstopp und ein erfreulicher Spatenstich: Das Jahr 2023 wartete mit einigen Überraschungen und Wendungen auf. Bis zum Schluss blieb es äusserst dynamisch.

Der Start ins Geschäftsjahr 2023 stand ganz im Zeichen der Umsetzung: jene der neuen Statuten. Unsere Mitglieder hatten sich für die Aufnahme der Kostenmiete, mehr Nachhaltigkeit, mehr Transparenz und für eine Lohnobergrenze auf der Ebene der Geschäftsleitung entschieden.

Parallel zu den neuen Statuten kündigten sich im Berichtsjahr auf personeller Ebene grosse Veränderungen an. Marlise Egger Andermatt, von 2019 bis 2023 Präsidentin und zuvor viele Jahre engagiertes Vorstandsmitglied, hatte bereits im Vorjahr wegen Amtszeitbeschränkung ihren Rücktritt bekannt gegeben. Eine Findungskommission, bestehend aus Vorstandsmitgliedern und zwei abl-Mietenden, nahm sich der Nachfolge an. Sie prüfte die Kandidierenden in einem mehrstufigen Verfahren auf deren Fähigkeiten, Ausrichtung und Eignung. Schliesslich schafften es Marcel Budmiger und Marco Müller auf das Ticket. Bezahlbare Mieten, nachhaltiges Bauen und Förderung der Genossenschaftskultur – mit diesen Kernanliegen konnte Marcel Budmiger letztlich eine Mehrheit (399 Stimmen zu 226 Stimmen) von sich überzeugen.

Die Vision steht fest

Der Wechsel im Präsidium war nicht die einzige personelle Veränderung, die die abl 2023 erfuhr. Martin Buob, seit 2017 Geschäftsleiter, entschied sich nach sechs Jahren bei der abl, frühzeitig in Pension zu gehen. Die beiden Schreibenden übernahmen ad interim die Geschäftsführung in Co-Leitung. So konnte der Betrieb im gewohnten Rahmen gewährleistet werden.

Zudem wurde im vergangenen Jahr die nächste Strategieperiode aufgegleist: Mit externer Unterstützung entwickelten Vorstand und Geschäftsleitung die Strategie 2024 bis 2028. Eine Umfrage bei Mitarbeiter*innen, Vertreter*innen von anderen Wohnbaugenossenschaften, Verbänden und der Stadt zeigte klar auf, welche Themen die abl priorisieren soll: preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, auch für Personen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt, grundsätzlich mehr Wohnungen, umweltgerechtes Bauen und Betreiben, Teilhabe und Wohnen in der Genossenschaft und verantwortungsvolles Wirtschaften. Die Vision steht fest: «Wir schaffen preisgünstigen Lebensraum, in dem auch künftige Generationen nachhaltig leben können.»

Stolpersteine und freudige Entwicklungen

Dass die abl kontinuierlich Wohnraum schafft, lässt sich konkret an Bauprojekten aufzeigen. Im Frühling hiess der Stadtrat den Bericht und Antrag «ewl Areal AG: Zweiter Finanzierungsschritt» gut. Doch die GPK des Stadtrats kam zum Schluss, dass sie ihn aufgrund der angestiegenen Kosten zur Ablehnung empfehlen müsse. Das Parlament

folgte der Empfehlung. In der Folge wurde die Planung gestoppt und die von der Geschäftsprüfungskommission formulierten Empfehlungen bearbeitet. Der überarbeitete Bericht und Antrag kommt im Frühling 2024 wieder vor den Grossen Stadtrat (Parlament) und voraussichtlich am 9. Juni 2024 werden die Stimmberechtigten über das Projekt befinden dürfen. Die abl ihrerseits wird das Bauvorhaben den Mitgliedern an der ordentlichen Generalversammlung vorstellen und anschliessend zur Urabstimmung bringen.

Während beim Projekt ewl-Areal einige Stolpersteine auftauchten, wurde mit der Fertigstellung des Zeilenbaus des Himmelrich 3 ein weiterer Meilenstein erreicht. Die 78 Wohnungen sind allesamt vermietet. Ebenso erfreulich entwickelte sich 2023 das Bauprojekt Obermaihof. Die 85 Wohnungen an der Maihofhalde sind bereits vermietet. Wenn die letzten Mietenden dieser Bauetappe die Wohnungen bezogen haben, wird der Gemeinschaftspavillon eingeweiht.

Fast zeitgleich mit dem Eröffnungsfest im Himmelrich und dem Bezug im Obermaihof fanden sich fast 500 Interessierte an der oberen Bernstrasse ein, um sich vor Ort ein Bild von den neuen Wohnungen des Kooperationsprojektes mit der BG Matt zu machen. Im Mai 2024 können dort die ersten Wohnungen bezogen werden. Auch zum Projekt Kooperation Industriestrasse gibt es Erfreuliches zu berichten: Im September traf die offizielle Baubewilligung ein und pünktlich zum Jahresende trafen sich Vertreter*innen der fünf Genossenschaften zum Spatenstich.

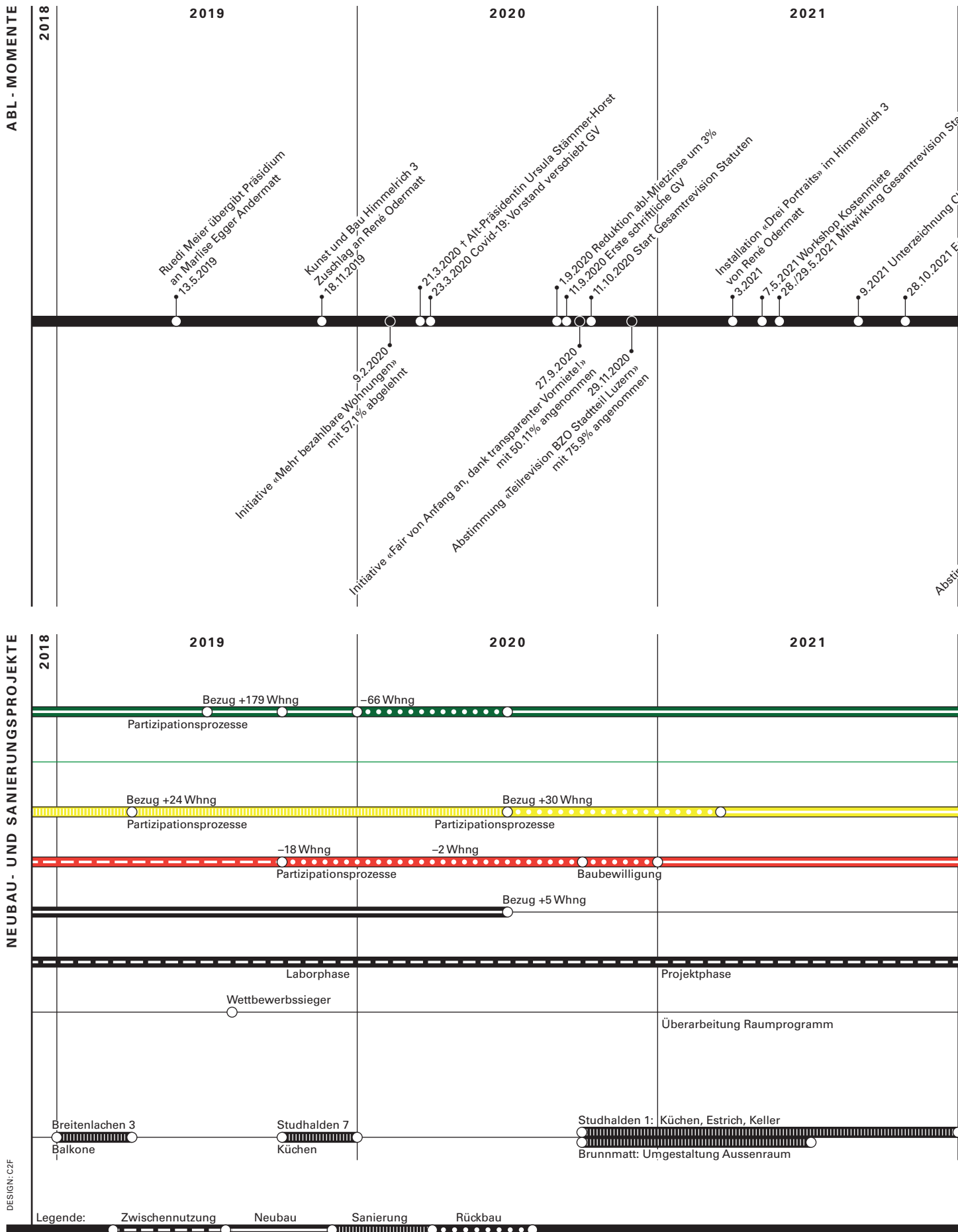
Weiter voran mit neuem Geschäftsleiter

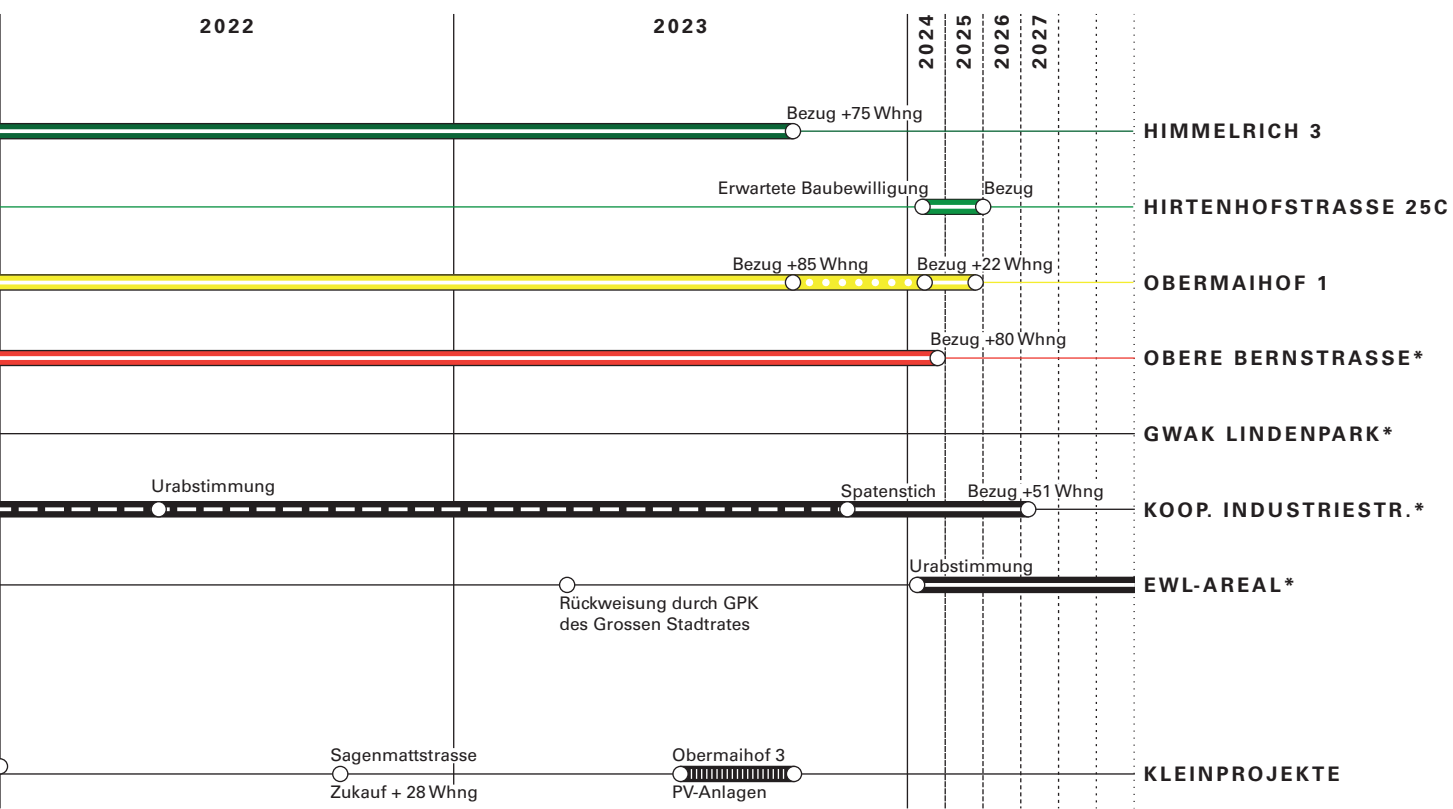
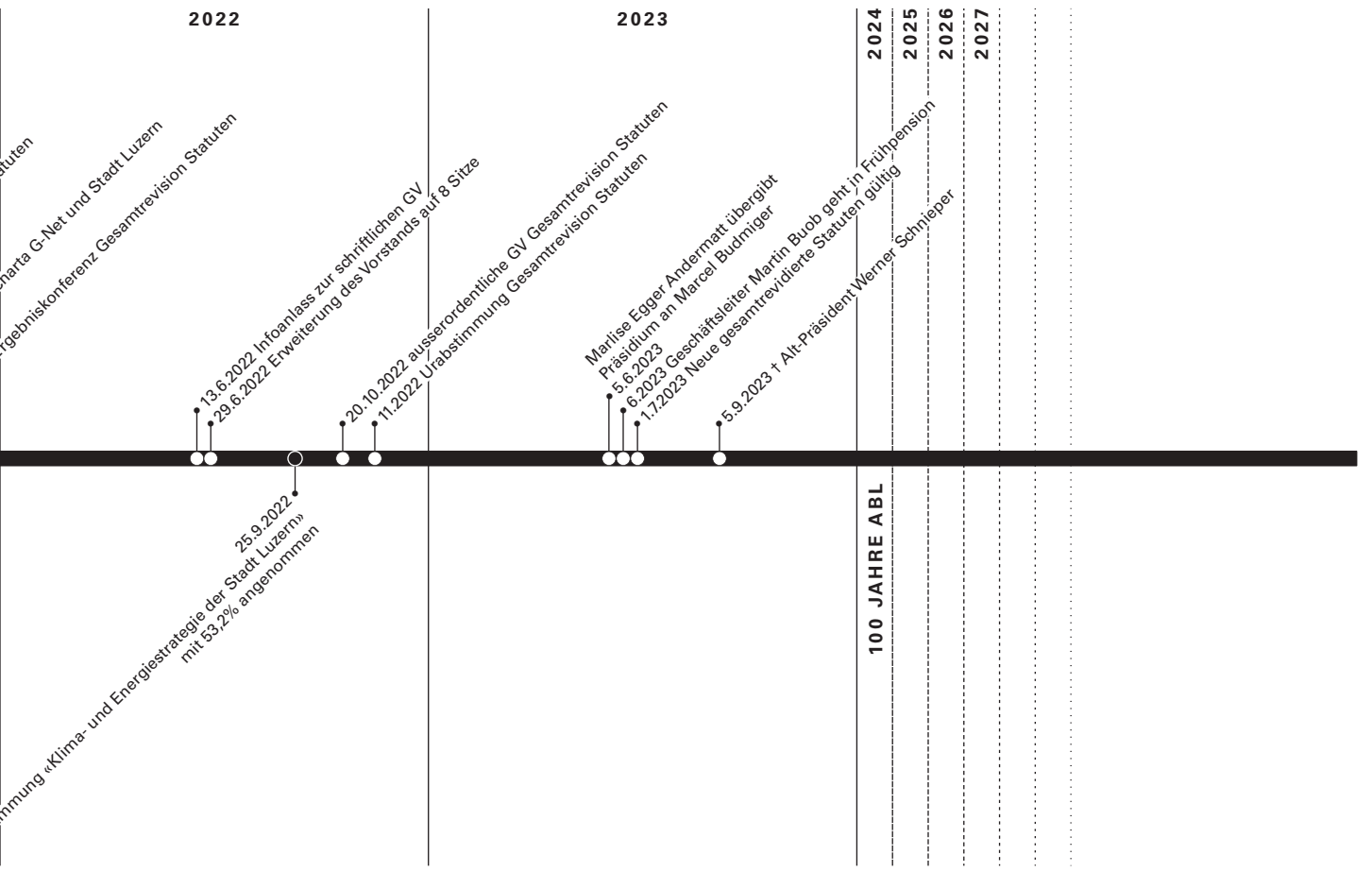
Abgerundet wurde das Jahr schliesslich mit der Besetzung der Stelle des Geschäftsleiters: Armando Wigger, seit 2020 als Leiter Projekt- und Qualitätsmanagement bei der abl, konnte den Vorstand mit seinem vielseitigen Wissen und seinen Erfahrungen im Bereich Finanzen und Immobilien überzeugen. Er tritt seine Stelle am 1. März 2024 an.

Mit 2023 ist ein Jahr voller Wandel zu Ende gegangen. Die Strategie 2024 bis 2028 wird uns den Weg für die nächsten Jahre ebnen.

Chantal Wartenweiler und Daniela von Wyl

Mehrjahresentwicklung abl-Momente, Neubau- und Sanierungsprojekte





*Kooperationsprojekte

Jahresrechnung 2023

Lagebericht

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die unsichere Weltlage, der immer knapper werdende Wohnraum im Einzugsgebiet und die weiterhin anhaltende Teuerung beeinflussten das Geschäftsjahr 2023. Der Jahresgewinn 2023 beträgt CHF 1 994 919 und zeigt sich gegenüber dem Vorjahr leicht höher.

Mitglieder und Kapital

Die Mitgliederzahl ist weitergewachsen und per Jahresende konnten wir 14 547 Mitglieder zählen. Es zeigt das grosse Interesse am genossenschaftlichen Wohnungsbau und bestärkt uns, weiter in preisgünstigen Wohnraum zu investieren. Das Kapital weist per Jahresende einen Betrag von CHF 112 228 826 auf. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 17 Prozent.

Das veränderte Zinsumfeld zeigt weiterhin Auswirkungen bei der Depositenkasse. Zahlreiche Mitglieder verlängern ihre Anlagen nicht und investieren in andere Produkte auf dem Markt. Insgesamt sind Mittel im Umfang von CHF 17 668 186 abgeflossen. Der Bestand der kurz- und langfristigen Anlagen beträgt neu CHF 177 696 458. Mit rund 37 Prozent Anteil an den verzinslichen Schulden kann das strategische Ziel auch für die neue Strategieperiode immer noch gut eingehalten werden.

Vermietungslage

Das Unternehmen kann auch in diesem Berichtsjahr einen stabilen Nettomiettertrag von CHF 36 039 970 ausweisen. Der Mietzinsausfall durch Leerstand betrug 1.55 Prozent des Bruttomiettrages und ist gegenüber dem Vorjahr leicht höher.

Entwicklung beim Immobilienportfolio

Die Ersatzneubauten im Himmelrich (zweite Etappe) konnten bezogen werden und bieten mit 75 Wohnungen Wohnraum für 166 Personen.

Im Obermaihof (dritte Etappe) konnten bereits sechs Häuser in die Vermietung übergeben werden. Weitere drei Häuser folgen im Frühling 2024. Insgesamt bringt die dritte Etappe 85 neue Wohnungen.

Das Kooperationsprojekt obere Bernstrasse, welches die abl zusammen mit der Baugenossenschaft Matt realisiert, ist seit Oktober 2023 in der Vermietung. Die 80 abl-Wohnungen stehen unseren Mitgliedern ab Juni zum Bezug zur Verfügung. Erste Verträge durften bereits unterzeichnet werden.

Beim Bauprojekt der Kooperation Industriestrasse erfolgte im Dezember der Spatenstich und die Unterbaurechtsverträge konnten im Februar 2024 unterzeichnet werden. Die Vermietung, welche auf 2027 geplant ist, sollte ohne weitere Verzögerungen umgesetzt werden können.

Das ewl Areal hat 2023 einen Planungsstopp erfahren. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass die Überarbeitung des Projekts im Sommer 2024 zu einer Zustimmung führen wird.

Die Investitionstätigkeit bei Bauprojekten belief sich 2023 auf rund CHF 40 Mio. 2024 rechnen wir nochmals mit einer hohen Investitionssumme, ab 2025 reduziert sich diese voraussichtlich, weil die ganz grossen Neubauprojekte abgeschlossen sind.

Mitarbeitende der abl

Per Ende Dezember 2023 beschäftigte die abl 51 Festangestellte und 57 Mitarbeitende im Nebenamt. Der Austritt des Geschäftsleiters im Sommer und die anstehende Pensionierung eines weiteren Mitglieds der Geschäftsleitung haben den Anstoss zu einer erneuten Prüfung der Organisation gegeben. Ab Mai 2024 wird die Führungsspitze auf fünf Personen reduziert, indem drei Bereiche zusammengeführt werden.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die aussergewöhnliche Teuerung im vergangenen Jahr hat Auswirkungen im Bereich der Nebenkosten (Strom, Gas, Heizöl). Die Mietenden konnten auf freiwilliger Basis ihre Akonto-Zahlungen anpassen, sodass die zu erwartenden Nachzahlungen etwas moderater ausfallen.

Um die Investitionen der laufenden Bauprojekte decken zu können, wurden neue Hypothekendarlehen im Umfang von rund CHF 44 Mio. abgeschlossen. Im Gesamtportfolio können diese aufgrund der gut gestaffelten Fälligkeiten gut integriert werden.

Risikobeurteilung

Um sowohl Risiken als auch Chancen rechtzeitig zu erkennen, hat die Geschäftsleitung der abl die internen und externen Faktoren im Geschäftsumfeld überprüft. Der Vorstand hat die erstellte Risikomatrix überwacht und die aufgezeigten Risiken behandelt.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die Kontrolle der finanziellen Risiken erfolgt jährlich durch Vorstand und Geschäftsleitung. Im Rahmen der ordentlichen Revision wird die Existenz des IKS bestätigt. Als Schwerpunktthemen anlässlich der Zwischenrevision wurden die Prozesse im Bereich Mieterträge und IT geprüft. Die daraus resultierenden Massnahmen wurden festgehalten.

Zukunftsaussichten

Die abl rechnet in den nächsten Jahren weiterhin mit stabilen Mieteinnahmen. Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum wächst aus unserer Sicht weiter.

Die Einführung der Kostenmiete und die damit geplanten Anpassungen im Bereich der Mietzinse und Abschreibungen erfolgt ab 2025.

Daniela von Wyl, Leiterin Finanzen und Administration abl

Bilanz per 31.12.

CHF		2023		2022	
Aktiven					
Flüssige Mittel		17 234 421	3%	15 872 456	3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	374 886	0%	75 766	0%
Übrige kurzfristige Forderungen	2	169 098	0%	223 417	0%
Warenvorräte		109 485	0%	109 547	0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen		103 409	0%	7 449	0%
Heiz- und Nebenkosten (Aktiven)	3	10 039 206	2%	9 198 869	1%
Total Umlaufvermögen		28 030 504	4%	25 487 505	4%
Finanzanlagen	4	20 781 213	3%	18 101 226	3%
Beteiligungen	5	1 134 773	0%	1 423 825	0%
Mobile Sachanlagen		2 716 800	0%	2 859 100	0%
Liegenschaften	6	525 941 539	80%	494 058 408	80%
Liegenschaften im Bau	7	79 186 829	12%	78 473 802	13%
Immaterielle Werte		310 670	0%	325 538	0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		153 600	0%	313 000	0%
Total Anlagevermögen		630 225 424	96%	595 554 899	96%
Total Aktiven		658 255 928	100%	621 042 404	100%
Passiven					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8 898 988	1%	6 492 465	1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	62 564 358	10%	66 336 244	11%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	770 634	0%	780 534	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 017 802	0%	1 033 193	0%
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)	3	9 002 348	1%	8 732 923	1%
Total kurzfristiges Fremdkapital		82 254 130	12%	83 375 361	13%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10	418 496 500	64%	388 366 900	63%
Erneuerungsfonds		37 773 805	6%	33 439 786	5%
Genossenschaftsfonds		2 043 080	0%	2 452 874	0%
Rückstellungen	11	879 706	0%	762 008	0%
Total langfristiges Fremdkapital		459 193 091	70%	425 021 568	68%
Total Fremdkapital		541 447 221	82%	508 396 929	82%
Genossenschaftskapital	12	112 228 826	17%	108 286 980	17%
Gesetzliche Gewinnreserven		2 584 962	0%	2 431 458	0%
Jahresgewinn		1 994 919	0%	1 927 037	0%
Total Eigenkapital		116 808 707	18%	112 645 475	18%
Total Passiven		658 255 928	100%	621 042 404	100%

Erfolgsrechnung

CHF		2023		2022	
Mietzinseinnahmen	13	36 605 921	99%	35 298 473	99%
Leerstand		-565 952	-2%	-426 016	-1%
Erträge aus Genossenschaftskulturfonds		8 880	0%	0	0%
Erträge aus Photovoltaikanlagen		111 279	0%	78 023	0%
Übrige Erträge	14	855 262	2%	599 218	2%
Erlösminderungen		-82 440	0%	-27 583	0%
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		36 932 950	100%	35 522 117	100%
Liegenschaftsaufwand	15	-11 688 770	-32%	-11 004 557	-31%
Personalaufwand	16	-5 371 806	-15%	-5 433 312	-15%
Verwaltungsaufwand	17	-1 368 049	-4%	-1 011 238	-3%
Kommunikation und Genossenschaftskultur	18	-619 337	-2%	-727 187	-2%
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-52 832	0%	-77 347	0%
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		17 832 156	48%	17 268 475	49%
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	19	-9 339 336	-25%	-9 780 829	-28%
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		8 492 820	23%	7 487 646	21%
Finanzaufwand	20	-5 861 563	-16%	-4 861 952	-14%
Finanzertrag	21	182 094	0%	161 880	0%
Betriebliches Jahresergebnis vor Steuern		2 813 350	8%	2 787 574	8%
Direkte Steuern		-818 431	-2%	-860 537	-2%
Jahresgewinn		1 994 919	5%	1 927 037	5%

Geldflussrechnung

CHF	2023	2022
Jahresgewinn	1 994 919	1 927 037
Abschreibungen/Wertberichtigung Anlagevermögen	9 339 336	9 780 829
Wertberichtigung/Wertaufholung Finanzanlagen	241 052	264 391
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwände/Erträge	40 513	40 513
Veränderung abl-Fonds	-409 794	-22 187
Veränderung Rückstellungen	117 698	-380 600
Veränderung Erneuerungsfonds	4 334 020	3 721 985
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	15 657 744	15 331 968
Ab-/Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-299 121	371 374
Ab-/Zunahme kurzfristige Forderungen	54 319	-1 186 643
Ab-/Zunahme Warenvorräte	63	-19 509
Ab-/Zunahme aktive Heiz- und Nebenkosten	-840 336	-768 511
Ab-/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	-95 960	29 325
Ab-/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 014 765	-535 804
Ab-/Zunahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-9 901	-37 951
Ab-/Zunahme passive Heiz- und Nebenkosten	269 425	-109 112
Ab-/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	-186 863	412 873
Veränderung Nettoumlaufvermögen	-93 609	-775 958
Cashflow aus Betriebstätigkeit	15 564 135	14 556 010
Investitionen in Sachanlagen	-40 070 390	-43 958 114
Investitionen in Finanzanlagen/Beteiligungen	-3 035 500	-1 609 325
Investitionen immaterielle Werte	-144 407	-176 352
Desinvestition Finanzanlagen	363 000	307 000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-42 887 297	-45 436 790
Veränderung Depositenkasse	-17 668 186	-8 456 700
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Kredite	44 025 600	22 835 900
Veränderung Genossenschaftskapital	4 101 246	5 742 669
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1 773 533	-1 910 233
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	28 685 127	18 211 637
Veränderung der flüssigen Mittel	1 361 965	-12 669 144
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	15 872 456	28 541 600
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	17 234 421	15 872 456
Veränderung der flüssigen Mittel	1 361 965	-12 669 144

Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend aufgeführt. Die Rechnungslegung erfolgt unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Die betriebswirtschaftlichen Ausfallrisiken werden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen werden für Positionen vorgenommen, die nicht bereits einzelwertberichtigt wurden, und erfolgen auf der Basis von Erfahrungswerten.

Warenvorräte

Die Warenvorräte beinhalten Kleinmaterial für die Instandhaltung der Liegenschaften und werden zu Einstandspreisen bewertet. Von Lieferanten gewährte Skonti werden als Anschaffungspreisminderung erfasst.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zum Anschaffungswert bewertet, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen. Sie enthalten Wertschriften (Aktien und Anteilscheine) sowie langfristige Darlehen.

Beteiligungen

Als Beteiligungen werden gemäss Art. 960d Abs. 3 OR langfristig gehaltene Anteile am Kapital anderer Unternehmen bezeichnet, mit welchen massgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann. Als Grenzwert gelten 20 Prozent der Stimmrechte, wobei dieser Wert pro Beteiligung einzeln beurteilt wird. Sie werden zum Anschaffungswert bewertet, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen.

Mobile Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und dauerhafter Wertverminderungen. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die mobilen Sachanlagen werden zwischen drei und acht Jahren linear abgeschrieben. Der Innenausbau der Eigenräume wird über 30 Jahre linear abgeschrieben. Die ICT-Anlagen werden neu im Anschaffungsjahr sofort abgeschrieben. Die Aktivierungsgrenze für mobile Sachanlagen beträgt CHF 5000.

Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit zusammengefasst. Die Abschreibungen der Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie der Parkierungen richten sich nach der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer wird jährlich anhand der aktuellen Immobilienbewertungen und der Anlagestrategie überprüft. Der Restwert wird planmässig linear über die neu festgelegte Dauer abgeschrieben.

Die Landwerte werden zum historischen Kaufpreis ausgewiesen (Ausnahme: Landaufwertung Himmelrich 3, erste Etappe) und nicht abgeschrieben. Photovoltaikanlagen werden nach Fertigstellung aktiviert und linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

Liegenschaften im Bau

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch im Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten bilanziert. Unter dieser Position werden auch Planungskosten aufgeführt. Die aufgelaufenen Kosten für die werterhaltenden Instandsetzungsarbeiten werden gemäss Bauverlauf abgegrenzt.

Aktivierete Eigenleistungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert erhöht wird. Zinsaufwendungen für Bauprojekte werden der Jahresrechnung belastet. Damit wird auf eine Erhöhung der Baukosten verzichtet.

Immaterielle Werte

Unter den immateriellen Werten werden Softwarekosten bilanziert. ICT-Projekte werden in der Gesamtheit unter immateriellen Werten erfasst und linear über drei bis fünf Jahre abgeschrieben.

Unterhalt Liegenschaften

Die Unterscheidung Instandhaltung/Instandsetzung erfolgt gemäss SIA. Die Kosten für die Instandhaltung (Betrieb und Wartung) werden der laufenden Rechnung belastet. Die Kosten für die Instandsetzung ganzer Gebäude/Siedlungen werden, abzüglich eines Anteils zulasten der laufenden Rechnung, als Unteranlagen der Siedlungen aktiviert und entsprechend der Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Ersatz von Heizungen und Lift werden immer der laufenden Rechnung belastet und über den Erneuerungsfonds finanziert.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

Depositenkasse

Die Ausführungsbestimmungen sind im Reglement der Depositenkasse vom 1. Juli 2023 geregelt. Einlagen mit fester Anlagedauer von zwei bis zehn Jahren, welche nicht im Folgejahr auslaufen, werden in den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die übrigen Depositeneinlagen sind den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten zugeordnet.

Finanzverbindlichkeiten

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds soll als Zielgrösse 15 Prozent der Anlagekosten ohne Landanteil erreichen. Im Jahr 2023 betrug dieser Wert 6.57 Prozent. Es wird angestrebt, den Erneuerungsfonds jährlich im Umfang von 1 Prozent der Anlagekosten der Liegenschaften zu äufnen. Die im Zusammenhang mit grossen Instandsetzungsprojekten anfallenden Kosten sollen dem Erneuerungsfonds belastet werden.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Der Nominalwert eines Anteilscheins beträgt CHF 50.

Jedes Mitglied hat ein Minimum von 20 Anteilscheinen zu beziehen bzw. CHF 1 000 als Genossenschaftskapital zu zeichnen. Zusätzliche Pflichtanteile richten sich nach den Bestimmungen zur Wohnungsvergabe. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Bilanzwert, jedoch maximal zum Nennwert. Das Kapital, welches das Minimum übersteigt, kann nach bisheriger Praxis zur Rückzahlung eingefordert werden (Kündigungsfrist sechs Monate jeweils auf Ende Jahr). Die Höhe der freien Anteile beträgt per 31.12.2023 rund CHF 102.8 Mio. (Vorjahr CHF 99.6 Mio.).

Die aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen; Rundungsdifferenzen können sich deshalb ebenfalls in den Prozentsätzen ergeben.

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF		2023	2022
1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	374 886	75 766
	Mietforderungen ggü. Genossenschafter/-innen	392 686	88 166
	Delkredere	- 17 800	- 12 400
2	Übrige kurzfristige Forderungen	169 098	223 417
	Guthaben Verrechnungssteuer	149 515	151 184
	Geleistete Anzahlungen	19 582	72 233
3	Heiz- und Nebenkosten	1 036 858	465 946
	Aufgelaufene Kosten	10 039 206	9 198 869
	Vereinnahmte Akontozahlungen	- 9 002 348	- 8 732 923
4	Finanzanlagen	20 781 213	18 101 226
	Wertschriften	6 623 490	6 523 490
	Logis Suisse AG, Baden	4 604 290	4 604 290
	Genossenschaft Wohnen im Alter Kriens	1 400 000	1 400 000
	Anteilscheine verschiedener Wohnbaugenossenschaften	619 200	519 200
	Darlehen	5 445 325	5 520 325
	Darlehen WBG St. Gallen	200 000	200 000
	Darlehen Wohnwerk Luzern	1 945 000	1 945 000
	Darlehen GWI Luzern	2 593 000	2 593 000
	Darlehen LBG Sternmatt-Tribschen Luzern	0	140 000
	Darlehen an Mieter/-innen Geschäftsräume Himmelrich 3	698 000	633 000
	Darlehen an Mitarbeiter/-innen	9 325	9 325
	Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	8 712 398	6 057 411
	Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung KIL	2 916 898	2 957 411
	Darlehen Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	3 115 500	1 500 000
	Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	2 300 000	1 100 000
	Darlehen KIL	380 000	500 000
5	Beteiligungen	1 134 773	1 423 825
	ewl Areal AG, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil 33.3%, Nom. CHF 2 Mio.	1 134 773	1 423 825
	Kooperation Industriestrasse Luzern, Kapital- und Stimmenanteil 20%, Nom. CHF 0	0	0
	Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse 59%, Nom. CHF 0	0	0
6	Liegenschaften	525 941 539	494 058 408
	Bebaute Grundstücke	40 289 487	40 289 487
	Wohn- und Geschäftshäuser	455 828 754	423 492 323
	Parkierungen	28 861 599	29 238 499
	Photovoltaikanlagen	961 699	1 038 099
7	Liegenschaften im Bau	79 186 829	78 473 802
	Obere Bernstrasse	31 856 717	18 806 866
	Himmelrich 3, Ersatzneubau	0	31 084 569
	Obermaihof, Ersatzneubauten	43 070 526	25 873 748
	Industriestrasse, Planung	3 109 080	2 150 827
	Studhaldenhöhe 12a	339 140	332 815
	Grünauring 12 (Küchen, Nasszellen)	53 267	9 579
	ewl-Areal	238 878	215 400
	Photovoltaikanlagen	519 222	0

CHF		2023	2022
8	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	62 564 358	66 336 244
	Depositenkasse kurzfristige Anlagen	34 409 958	39 713 144
	Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	27 990 000	26 459 000
	Verbindlichkeiten gegenüber Dritten mit Restlaufzeit <12 Monate	164 400	164 100
9	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	770 634	780 534
	Verbindlichkeiten ggü. Dritten	725 369	739 828
	Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter/-innen	45 265	40 706
10	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	418 496 500	388 366 900
	Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	252 200 000	208 010 000
	Depositenkasse Anlagen langfristig (2–8 Jahre)	115 296 500	129 192 500
	Hypotheken und Darlehen durch Institutionen	51 000 000	51 164 400
	Fälligkeiten verzinsliche Verbindlichkeiten	481 060 858	454 703 144
	Fälligkeit innerhalb von 1–5 Jahren	263 769 858	302 862 144
	Fälligkeit nach 5 Jahren	217 291 000	151 841 000
11	Rückstellungen	879 706	762 008
	Rückstellungen Ferien und Überzeit	173 506	222 008
	Rückstellungen Steuern	706 200	540 000
12	Genossenschaftskapital	112 228 826	108 286 980
	Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	13 710	13 299
	Abnahme/Zunahme	837	411
	Anzahl Mitglieder am Jahresende	14 547	13 710
	Pflichtanteile am Jahresanfang	8 701 800	8 791 311
	Abnahme/Zunahme	677 916	–89 511
	Pflichtanteile am Jahresende	9 379 716	8 701 800
	Genossenschaftsanteile am Jahresanfang	99 585 180	93 633 500
	Abnahme/Zunahme	3 263 930	5 951 680
	Genossenschaftsanteile am Jahresende	102 849 110	99 585 180
	Genossenschaftskapital netto	112 075 226	107 973 980
	Nicht einbezahlte Pflichtanteile	4 800	5 500
	Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	148 800	307 500
13	Mietzinseinnahmen	36 605 921	35 298 473
	Ertrag aus Wohnliegenschaften	32 138 691	31 013 874
	Ertrag aus Geschäftliegenschaften	2 115 854	2 018 907
	Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	2 296 891	2 243 126
	Ertrag aus Nebenräumen	54 486	22 567
14	Übrige Erträge	855 262	599 218
	Ertrag aus Gästewohnungen	44 150	45 251
	Ertrag aus Weiterverrechnung	96 755	69 054
	Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	197 073	116 565
	Diverse Erträge	357 676	295 839
	Erträge aus Dienstleistungen	159 607	72 511

CHF		2023	2022
15	Liegenschaftsaufwand	-11 688 770	-11 004 557
	Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-4 212 502	-4 042 985
	Zuweisung Erneuerungsfonds	-3 937 525	-3 721 985
	Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-2 122 450	-1 901 015
	Versicherungen/sonstiger Aufwand	-612 767	-561 799
	Baurechtszinsen	-542 585	-535 497
	Entwicklungen	-217 938	-232 539
	Photovoltaikanlagen	-43 004	-8 737
16	Personalaufwand	-5 371 806	-5 433 312
	Lohnaufwand Geschäftsstelle und technische Bewirtschaftung	-4 587 250	-4 602 850
	Vergütungen Vorstand Sitzungen, Seminare	-169 000	-143 500
	Vergütungen Vorstand Projekte und Aufträge	-24 050	-22 000
	Vergütungen Vorstand strategische Ausschüsse	-5 400	-22 775
	Vergütungen GPK	-23 800	-30 200
	Sozialleistungen (inkl. VS/GPK)	-1 002 218	-1 012 263
	Personalnebenkosten	-227 104	-188 954
	Temporär Personal	-22 260	0
	Entlastung/Aktivierung Personalkosten	689 277	589 229
17	Verwaltungsaufwand	-1 368 049	-1 011 238
	Beratung und Revision	-206 475	-111 177
	Übriger Aufwand und Spesen Vorstand	-39 839	-52 710
	Übriger Aufwand und Spesen GPK	-3 676	-2 555
	Raumaufwand	-90 819	-68 929
	Verwaltungsaufwand	-699 689	-523 962
	Übriger Betriebsaufwand	-119 024	-128 645
	Kapitalsteuern	-208 528	-123 260
18	Kommunikation und Genossenschaftskultur	-619 337	-727 187
	Kommunikation und Anlässe	-485 212	-343 591
	Genossenschaftskultur	-124 235	-137 262
	Statutenrevision	-9 891	-167 817
	Urabstimmungen	0	-78 517
19	Abschreibungen und Wertberichtigungen	-9 339 336	-9 780 829
	Abschreibungen Sachanlagen	-349 156	-360 822
	Abschreibungen Liegenschaften	-8 835 525	-9 335 342
	Abschreibungen immaterielle Werte	-154 655	-84 665
20	Finanzaufwand	-5 861 563	-4 861 952
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-3 943 037	-2 829 766
	Zinsaufwand Depositenkasse	-1 662 284	-1 727 235
	Sonstiger Finanzaufwand	-15 191	-40 560
	Wertberichtigung Finanzanlagen	-241 052	-264 391
21	Finanzertrag	182 094	161 880
	Finanzertrag	4 485	56
	Wertschriftenertrag	139 756	132 606
	Zinsertrag Darlehen	37 853	29 219

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2023	2022
Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	148	202
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	601 780 410	570 165 984
Errichtete Grundpfandrechte	458 879 000	451 019 000
Effektive Hypothekarschulden	303 364 400	259 174 400
Effektive Depositenkassenanlagen	177 696 458	195 364 644
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	40 070	44 749
Honorar für andere Dienstleistungen	21 949	9 208
Anzahl Vollzeitstellen		
Anzahl Vollzeitstellen	38.5	41.3
Anzahl Lernende	4	4
Nicht inkludiert sind Hilfskräfte im Stundenlohn (Entschädigung in CHF total)	235 500	328 400
Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft für Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	830 000	830 000
Solidarhaftung Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	p.m.	p.m.
Ausserbilanzgeschäfte		
Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	500 000	1 200 000
Wertveränderung wegen Neu beurteilung Nutzungsdauer		
Abschreibung Obermaihof 2 (Wiederaufnahme aufgrund Kostenmiete)	171 600	92 314
Bauprojekte in Kooperationen		
Bauprojekt obere Bernstrasse, Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse		
Kosten Gesamtprojekt CHF 65.5 Mio. (Anteil abl CHF 37.5 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	56 767 010	33 681 953
Bauprojekt Kooperation Industriestrasse, Genossenschaftsverbund		
Kosten Gesamtprojekt CHF 97.1 Mio. (Anteil abl CHF 28.4 Mio., Anteil KIL Gemeinschaftsteil CHF 4.13 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	10 660 854	6 610 000
ewl Areal AG, Aktiengesellschaft mit drei gleichberechtigten Aktionären		
Kosten Gesamtprojekt ohne Nutzerausbau (Stand Vorprojekt CHF 185.3 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	9 664 012	6 583 402

CHF	2023	2022
Baurechtsverträge		
Tribtschenstadt		
Laufzeit bis 2091/jährlicher Baurechtszins	396 600	396 600
Hergiswil Steg		
Laufzeit bis 2090/jährlicher Baurechtszins	47 768	43 425
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz × Basis-Landwert		
Hergiswil Mülibach		
Laufzeit bis 2071/jährlicher Baurechtszins	30 205	27 459
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz × Basis-Landwert		
Stadt Luzern/Bernstrasse		
Laufzeit bis 2095/jährlicher Baurechtszins: CHF 80 000 (bis Abbruch/Baubeginn)	0	0
CHF 27 500 während Bauphase	27 500	27 500
ab 1. Mietbezug wieder CHF 82 000 (ab 2030 Anpassung alle 10 Jahre)		
Stadt Luzern/Kooperation Industriestrasse		
Laufzeit bis 2096/Einmalzahlung Baurechtszins		
Erstmalige Amortisation ab 2020 aufgrund Stand Bauprojekt	40 513	40 513
Langfristige Verträge		
Langfristige Verträge 1–5 Jahre	1 048 993	1 235 079
Langfristige Verträge über 5 Jahre	181 678	227 711
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Jahresrechnung beeinträchtigen könnten.		

Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung

CHF	2023	2022
Jahresgewinn	1 994 919	1 927 037
Gesetzliche Gewinnreserven (gem. OR 860)	- 125 616	- 153 503
Verzinsung Genossenschaftskapital 1.75% Genossenschaftsanteile 1% Pflichtanteile	- 1 865 315	- 1 773 533
Zuweisung Solidaritätsfonds	- 3 990	



Tel. +41 41 368 12 12
www.bdo.ch
luzern@bdo.ch

BDO AG
Landenbergstrasse 34
6002 Luzern

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 13 bis 24) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Vorstand ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den

SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolo- sen Handlungen oder Irrtümern resultieren und wer- den als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahres- rechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwort- lichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befin- det sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:
<http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisions- bericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kon- trolsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Ver- wendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Ge- setz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 19. April 2024

BDO AG

Bruno Purtschert

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Alice Rieder

Zugelassene Revisionsexpertin

Bericht der Geschäftsprüfungskommission zum Geschäftsjahr 2023

an die Generalversammlung der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl)

Der Geschäftsprüfungskommission (GPK) der abl obliegt die Überprüfung der Geschäftstätigkeit in Bezug auf deren Konformität mit den Statuten und nachgeordneten Grundlagen wie dem Leitbild, dem Organisations- und Geschäftsreglement sowie den Good-Governance-Handlungsempfehlungen.

Die grundsätzlichen Aufgaben der GPK sind in Art. 36 der Statuten aufgeführt. Es sind dies:

- a) Überwachung des Vollzugs von Beschlüssen der Generalversammlung, des Vorstands und der strategischen Ausschüsse
- b) Kontrolle, ob die abl-internen Reglemente, Richtlinien und Weisungen eingehalten werden
- c) letztinstanzliche Erledigung von Beschwerden über die Wohnungszuteilung
- d) Bildung des Abstimmungsbüros gemäss Art. 27 Abs. 4

Die GPK hat ihre Funktion an der ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2023 als Gesamtverantwortliche für das Abstimmungs- und Wahlbüro wahrgenommen. Die Abstimmungen und Wahlen erfolgten ordnungsgemäss und das Protokoll wurde korrekt abgefasst.

Die Jahresrechnung 2023 der abl ist sauber und transparent dargestellt. Da die inhaltlich-formale Prüfung durch die Revisionsstelle BDO erfolgt, nimmt die GPK keine Stellung zu formalen Themen.

Die GPK begrüsst die Publikation der Jahresrechnung nach anerkanntem Standard Swiss GAAP FER, die ergänzend zum statuarischen Abschluss nach den Anforderungen des Obligationen-rechts erstellt wurde.

Die GPK wurde vom Vorstand transparent und vollumfänglich in den Prozess der neuen Statuten einbezogen und regelmässig darüber informiert, wie die neuen Artikel ab dem 1. Juli 2023 umgesetzt werden.

Die GPK hat ein Reglement erarbeitet wie dies in den neuen Statuten vorgegeben ist. Das Reglement der GPK wurde dem Vorstand zur Beratung zugestellt und nach einer Diskussionsrunde und Rückmeldung des Vorstands überarbeitet und per 1. September 2023 verabschiedet. Damit ist ein weiterer Schritt in Richtung Transparenz und effektiver Zusammenarbeit gelegt. Die Zuordnung von Kompetenzen der GPK und zu anderen Gremien wie

dem Vorstand und der Geschäftsstelle ist ein wichtiger Schritt, um die Arbeitsabläufe effizient zu gestalten. Durch klare Zuständigkeiten und transparente Kommunikation können Entscheidungsprozesse reibungsloser ablaufen.

Im Weiteren hat die GPK alle Reglemente überprüft, die im Zuge der neuen Statuten überarbeitet und aktualisiert werden mussten. Alle Reglemente entsprechen den neuen Statuten.

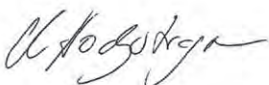
Zum neuen Mietzinsreglement (Kostenmiete) erfolgte seitens der GPK ein schriftliches Feedback an die Projektleitung der Geschäftsstelle und an den Vorstand mit klar formulierten Fragen und Hinweisen. Es ist der GPK ein grosses Anliegen, dass die Faktoren der Kostenmiete den Genossenschaftler*innen transparent und nachvollziehbar offengelegt und verständlich erklärt werden, damit bei den Mietenden eine breite Akzeptanz erreicht werden kann.

Die GPK versteht die Formulierung zum Vergütungsbericht in den neuen Statuten so, dass dabei mindestens die Transparenz geschaffen werden soll, wie es beispielsweise auch die privatrechtlichen Unternehmen ewl, VBL oder VIVA-Luzern praktizieren. Die GPK kritisiert, dass im geplanten Vergütungsbericht 2023 die Lohnsumme übers Jahr ohne Namensnennung angegeben wird. Aus Sicht der GPK ermöglicht die Namensnennung, die Vergütung einzelner Personen nachzuvollziehen und damit die Transparenz zu gewährleisten, die die Genossenschaft an der Generalversammlung und in der Urabstimmung mit dieser Statutenergänzung gefordert hat. Der Prozess für die Nachfolgeplanung im Präsidium wurde sorgfältig und professionell vorbereitet und mit der Wahl von Marcel Budmiger zum neuen Präsidenten erfolgreich abgeschlossen. Die GPK begrüsst die im Jahr 2023 gestartete Neuorganisation der Geschäftsleitung. Unter anderem wird die Geschäftsleitung auf fünf Personen reduziert. Wir sind der Meinung, dass dies der Grösse der abl sowie der Aufbau- und Ablaufstruktur angemessen ist.

Wir danken Ihnen, geschätzte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Geschäftsprüfungskommission abl

Christian Hochstrasser



Luzern, 19. April 2024

Sara Müller



Martina Ulmann



Roger Wicki





Der strahlende Sieger

Am 5. Juni 2023 wurde Marcel Budmiger an der 99. Generalversammlung zum neuen Präsidenten der abl gewählt. Er holte sich zwei Drittel der Stimmen und erzielte damit ein klares Resultat. Die Wahl war ein Publikumsmagnet: Über 500 Genossenschafterinnen und Genossenschafter wollten den Präsidenten, der die abl ins Jubiläumsjahr führt, bestimmen. Marcel Budmiger übernahm das Amt von Marlise Egger Andermatt.

Vergütungsbericht

Bezugnehmend auf Artikel 23 der Statuten vom 1. Juli 2023 erfolgt ein Vergütungsbericht zuhanden der Generalversammlung.

Vorstand	Basis-Vergütung	Variable Vergütung	Übrige Vergütung	Total 2023	Total 2022
Präsident*in	45 500	0	3 354	48 854	47 988
Mitglieder des Vorstands (7 Pers.)	120 300	24 550	14 197	159 047	154 991
Total Vorstand	165 800	24 550	17 551	207 901	202 979

Basis-Vergütung:	Bruttovergütungen ohne Abzüge für die Sozialversicherungen (Grundentschädigungen und Sitzungsgelder).
Variable Vergütung:	Zusatzaufwand gemäss Entschädigungsreglement (Sondereinsätze für Aufträge und Anlässe).
Übrige Vergütung:	Alle übrigen Entschädigungen mit Vergütungscharakter, wie Entschädigungen für Spesen, Geschenke und allfällige Weiterbildungen.
Weitere Bemerkungen:	Der Arbeitgeberanteil für die berufliche Vorsorge beträgt bei der abl unverändert 2/3.
Berechnung Position Präsidium:	Die Position des Präsidiums war im Juni für die Nachfolgeregelung doppelt besetzt.

Geschäftsleitung	Basis-Vergütung	Variable Vergütung	Übrige Vergütung	Total 2023	Total 2022
Geschäftsleiter*innen	148 891	10 740	3 931	163 562	—
Mitglieder der GL (7 Personen)	972 726	18 787	13 554	1 005 067	—
Total Geschäftsleitung	1 121 617	29 527	17 485	1 168 629	1 280 284

Basis-Vergütung:	AHV-pflichtiger Jahresbruttolohn ohne Abzüge für die Sozialversicherungen (Monatsgehälter inklusive 13. Monatslohn).
Variable Vergütung:	Auszahlungen von Ferien (bei Austritt) oder Überzeiten und Gratifikationen.
Übrige Vergütung:	Alle übrigen Entschädigungen mit Vergütungscharakter wie Pauschalspesen (bis 30.6.2023), effektive Spesen, Geschenke und Weiterbildungsbeiträge.
Weitere Bemerkungen:	Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben Anrecht auf einen Gratis-Parkplatz. Sie erhalten keine sonstige ergänzende Kadervorsorge. Der Arbeitgeberanteil für die berufliche Vorsorge beträgt bei der abl unverändert 2/3. Sämtliche Mitarbeitende haben Anspruch auf die kantonalen Kinder- und Familienzulagen sowie auf eine abl-interne Kinderzulage von max. CHF 100 pro Kind und Monat (pensendabhängig).
Berechnung für die Position Geschäftsleitung im Übergangsjahr:	Bezahlte Vergütung für den Geschäftsleiter bis Ende Juni 2023 plus Anteil für die Erhöhung von je zehn Stellenprozenten und Anpassung des Bruttolohns für die Co-Geschäftsleiterinnen ad interim ab Juli 2023.

abl-Fonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interner Transfer	Verwendung	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Genossenschaftskultur	500 000	129 059	0	-129 059	0	500 000
Reparaturfonds	1	0	-1	0	0	0
Solidaritätsfonds	641 260	2 126	915 119	-15 425	0	1 543 079
Versicherungsfonds	396 494	0	-396 494	0	0	0
Mietzinsausgleichsfonds	915 119	0	-915 119	0	0	0
Personalvorsorge	0	0	0	0	0	0
Total	2 452 874	131 185	-396 495	-144 484	0	2 043 079

Aufgrund der Statutenänderung per 1.7.2023 wurden der Versicherungs- und Reparaturfonds in den Erneuerungsfonds überführt. Der Mietzinsausgleichsfonds wurde in den Solidaritätsfonds überführt. Der Personalvorsorgefonds wurde aufgelöst.

Verwendungszwecke der abl-Fonds im Berichtsjahr

Genossenschaftskulturfonds:	Kosten für soziokulturelle Aktivitäten und Projekte Investitionen in gemeinschaftliche Infrastrukturen Kosten für Mitwirkungsprozesse, Grundlagen, Konzepte Beiträge an Vereine/Institutionen mit Bezug zur abl-Mieterschaft
Unterstützungsfonds:	Beiträge an Mietende, welche in vorübergehende finanzielle Schwierigkeiten geraten sind (gemäss Reglement)
Mietzinsausgleichsfonds:	Reduktion während Sanierung Studhalden

Erneuerungsfonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interner Transfer	Entnahme	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Erneuerungsfonds	33 439 786	5 749 000	396 495	-1 811 475	0	37 773 806
Total	33 439 786	5 749 000	396 495	-1 811 475	0	37 773 806

Verwendungszwecke des Erneuerungsfonds im Berichtsjahr

Breitenlachen:	Sanierung Gartenanlage, Absturzsicherungen
Brunnmatt:	Ersatz Balkongeländer, E-Mobilität
Himmelrich:	Liftsanierung, Ersatz Treppengeländer
Maihof:	Modernisierung Wärmezähler
Mittlerhus:	Absturzsicherung, Ersatz Treppengeländer, E-Mobilität
Obermattweg:	Ersatz Wärmeerzeugung
Schachenweid:	E-Mobilität
Stadhalden:	Absturzsicherung, Ersatz Treppengeländer, Ersatz Wärmeerzeugung
Tribtschenstadt:	Liftsanierung
Untergrund:	Dachsanierung
Weinbergli:	Einfahrtssanierung, Neubau Veloständer

Budgetvergleich

CHF	Jahresrechnung 2023		Budget 2023	
Mietzinseinnahmen	36 605 921		36 721 700	
Leerstand	- 648 392		- 425 500	
Erträge aus Genossenschaftskulturfonds	8 880		0	
Erträge aus Photovoltaikanlagen	111 279		94 817	
Übrige Erträge	855 262		492 683	
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	36 932 950		36 883 700	
Liegenschaftsaufwand	- 11 688 770	31.9%	- 11 361 000	30.8%
Personalaufwand	- 5 371 806	14.5%	- 5 657 911	15.3%
Verwaltungsaufwand	- 1 368 049		- 1 578 500	
Kommunikation und Genossenschaftskultur	- 619 337		- 1 174 200	
Fahrzeug- und Maschinenaufwand	- 52 832		- 74 700	
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	17 832 156		17 037 389	
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	- 9 339 336		- 8 586 000	
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	8 492 820		8 451 389	
Finanzergebnis	- 5 679 469		- 5 831 300	
Betriebliches Jahresergebnis vor Steuern	2 813 350		2 620 089	
Direkte Steuern	- 818 431		- 614 000	
Jahresgewinn	1 994 919		2 006 089	



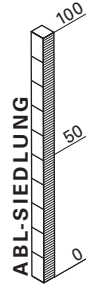
Der Wandel beginnt

Was im Himmelrich vollständig, im Obermaihof fast und in der Bernstrasse bald abgeschlossen ist, beginnt auf dem Areal der Kooperation Industriestrasse erst: Ab Anfang November wurde ab- und rückgebaut, damit im Dezember Spatenstich gefeiert werden konnte. Jetzt geht es also – nach einer langen Planungsphase – endlich los! Wir freuen uns auf die zwei abl-Wohnhäuser mit 51 Wohnungen.

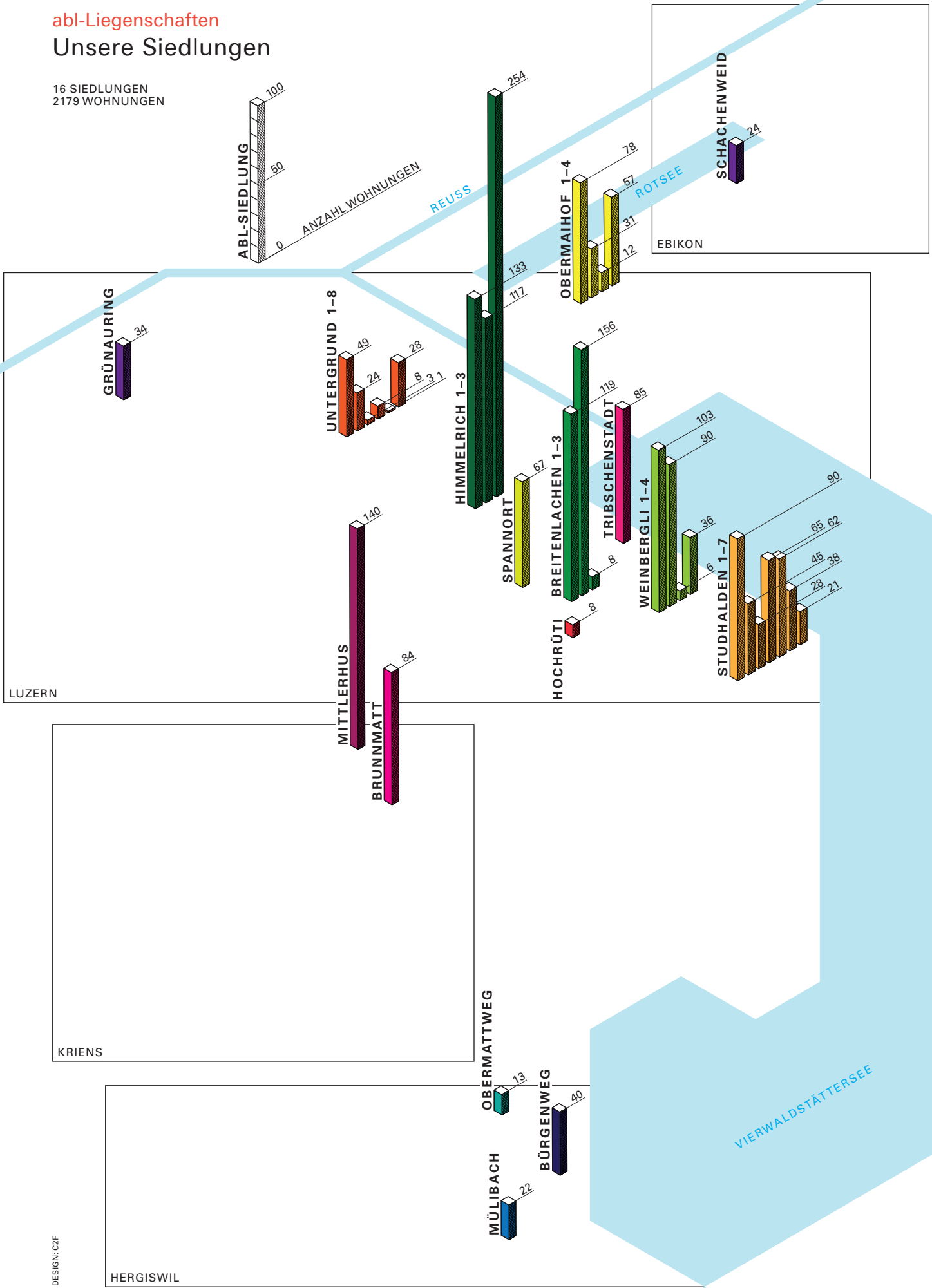
abl-Liegenschaften

abl-Liegenschaften Unsere Siedlungen

16 SIEDLUNGEN
2179 WOHNUNGEN



ANZAHL WOHNUNGEN



DESIGN: C2F

Liegenschaftenbestand und Werte pro Siedlung

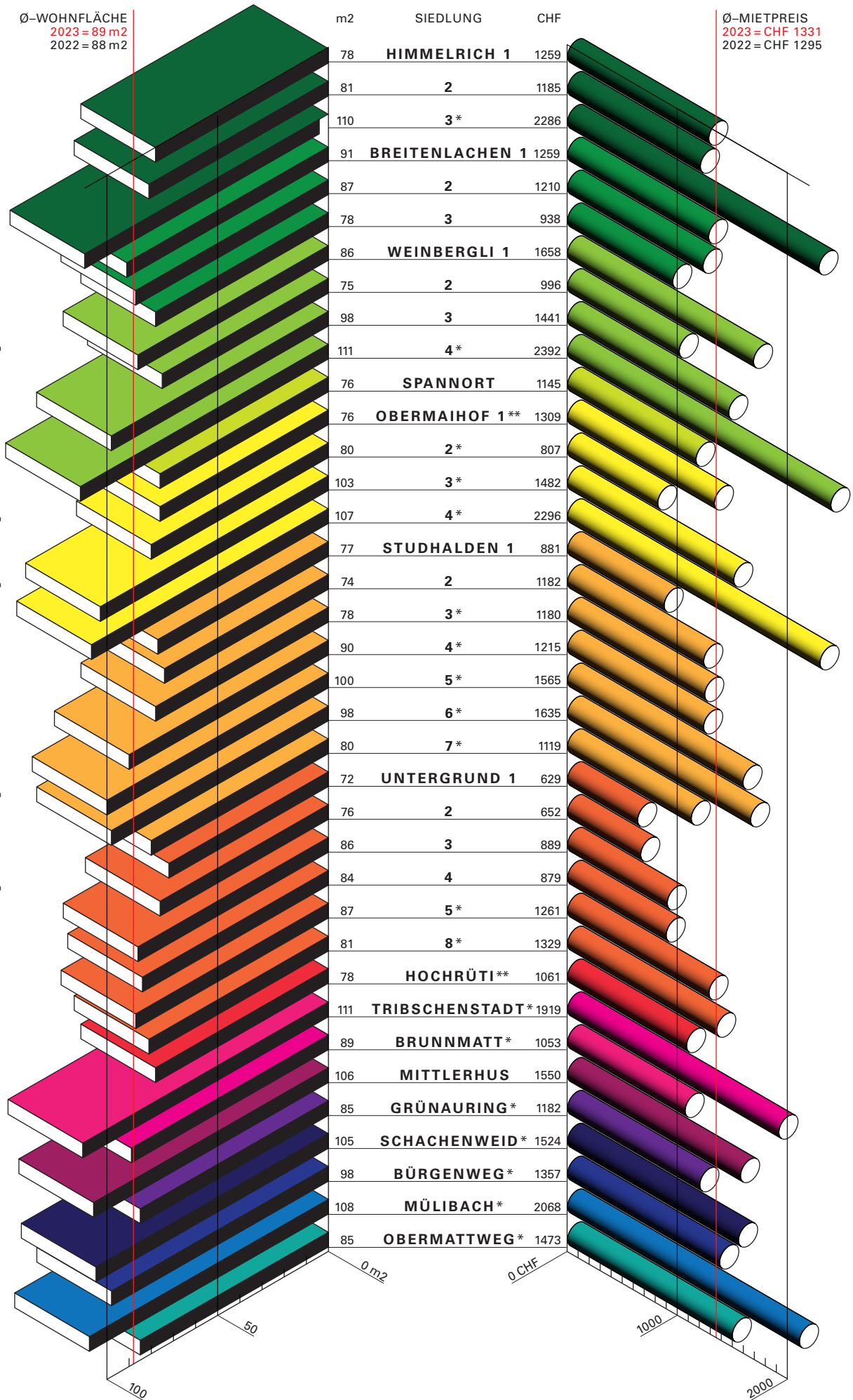
Siedlung	Baujahr	Gesamt- sanierung	Wohnun- gen	Buchwert	Anlagekosten	Gebäude- versicherung
			Anzahl	CHF	CHF	CHF
Himmelrich 1	1925–1926	2011–2013	133	28 959 500	35 822 901	32 562 000
Himmelrich 2	1927–1929	2007–2009	117	22 533 127	29 344 636	36 280 000
Himmelrich 3	2019–2023	–	254	135 278 956	141 180 815	114 209 000
Breitenlachen 1	1931–1933	2003–2005	119	22 384 703	30 343 107	47 945 000
Breitenlachen 2	1931–1937	2001–2004	156	20 019 404	27 501 833	49 237 000
Breitenlachen 3	1955	–	8	419 993	627 092	2 035 000
Weinbergli 1	1936–1944	2013–2017	103	25 858 501	31 007 295	34 096 000
Weinbergli 2	1935–1940	2007–2008	90	8 207 683	11 745 776	22 834 000
Weinbergli 3	1987	–	6	488 936	1 315 963	2 114 000
Weinbergli 4	2012	–	36	16 188 493	18 935 161	16 602 000
Spannort 1	1948–1952	2008–2010	67	8 632 300	11 355 922	16 288 000
Obermaihof 1	1948	2016–2020	78	23 604 806	32 477 384	26 244 000
Obermaihof 2	1960	–	31	986 292	2 440 592	7 659 000
Obermaihof 3	1999	–	12	5 785 397	7 801 981	8 544 000
Obermaihof 4	2023–2024	–	57	0	0	0
Studhalden 1	1957	–	90	4 298 310	8 398 977	20 324 000
Studhalden 2	1963	2007–2009	45	5 323 785	7 146 870	11 058 000
Studhalden 3	1964	2010–2011	28	3 308 892	4 485 043	7 701 000
Studhalden 4	1967, 2001	–	65	6 856 688	10 459 893	19 672 000
Studhalden 5	1974	2011–2013	62	10 893 516	14 246 778	16 700 000
Studhalden 6	1981	2014–2015	38	8 113 769	10 380 523	11 587 000
Studhalden 7	1961	–	21	3 662 929	5 421 116	5 461 000
Untergrund 1	1928	–	49	165 500	1 922 063	8 832 000
Untergrund 2	1930	–	24	20 000	930 868	5 378 000
Untergrund 3	1932	–	3	7 460	203 320	916 000
Untergrund 4	1932	–	8	400 800	1 217 499	1 632 000
Untergrund 5	1964	–	1	9 709 700	12 827 521	20 694 000
Untergrund 7	(Baugrundstück)	–	0	0	0	0
Untergrund 8	1965	–	28	11 070 400	12 500 000	5 777 000
Hochrüti 1	1953	2000	8	1 316 400	1 710 870	1 680 000
Tribtschenstadt 1	2006	–	85	29 965 100	38 092 161	43 495 000
KIL	(Baugrundstück)	–	0			
Brunnmatt 1	1971	–	84	5 789 780	9 996 038	21 798 000
Mittlerhus 1	1990–1995	–	140	30 676 650	45 924 198	50 998 000
Grünauring 1	1963–1966	–	34	3 822 843	9 443 666	9 892 000
Schachenweid 1	1994	–	24	6 849 700	10 703 170	9 195 000
Kanton Luzern			2 104	461 600 313	587 911 032	689 439 000
Bürgenweg	1992	–	40	5 675 200	7 602 704	9 378 000
Mülibach 1	2015	–	22	10 340 100	11 572 438	9 190 000
Obermattweg	1850, 1966–1970	–	13	7 696 500	8 156 949	3 883 000
Kanton Nidwalden			75	23 711 800	27 332 091	22 451 000
Total			2 179	485 312 113	615 243 123	711 890 000

Durchschnittliche Wohnflächen und Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen

Ø-WOHNFLÄCHE
2023 = 89 m²
2022 = 88 m²

Ø-MIETPREIS
2023 = CHF 1331
2022 = CHF 1295

Die Reihenfolge der Siedlungen entspricht den internen Siedlungsnummern.
*Diese Siedlung verfügt nur über 4.5-Zimmer-Wohnungen.
**Die Siedlung Hochrüti verfügt über keine 4-/4.5 Zimmer-Wohnungen. Die Angaben sind eine Hochrechnung.



Mietzinsertrag

Siedlung	Total 2023 CHF	Total 2022 CHF	Abweichung in %	Bemerkung
Himmelrich 1	2 133 840	2 133 840	0.00	
Himmelrich 2	1 758 940	1 758 615	0.02	
Himmelrich 3	6 738 535	5 850 712	15.17	Erstvermietung ab 1.8.2023
Breitenlachen 1	2 092 420	2 091 883	0.03	
Breitenlachen 2	2 194 071	2 191 790	0.10	
Breitenlachen 3	81 072	81 072	0.00	
Weinbergli 1	1 746 408	1 746 408	0.00	
Weinbergli 2	995 973	994 237	0.17	
Weinbergli 3	103 764	103 639	0.12	
Weinbergli 4	970 466	970 422	0.00	
Spannort	888 461	886 245	0.25	
Obermaihof 1	1 375 116	1 375 116	0.00	
Obermaihof 1 (alt)	0	117 135	-100.00	Abriss ab Oktober 2022
Obermaihof 2	272 946	272 472	0.17	
Obermaihof 3	323 991	324 291	-0.09	
Obermaihof 4	150 070	0	0.00	Erstvermietung ab 1.11.2023
Studhalden 1	924 330	921 186	0.34	
Studhalden 2	606 173	605 350	0.14	
Studhalden 3	406 184	403 816	0.59	
Studhalden 4	903 202	901 975	0.14	
Studhalden 5	1 019 778	1 018 827	0.09	
Studhalden 6	721 716	720 975	0.10	
Studhalden 7	315 623	314 961	0.21	
Untergrund 1	336 318	335 923	0.12	
Untergrund 2	171 396	171 271	0.07	
Untergrund 3	29 004	29 004	0.00	
Untergrund 4	78 108	78 108	0.00	
Untergrund 5	509 499	496 714	2.57	
Untergrund 8	407 703	33 608	1 113.11	1.12.2022 Kauf von Sagenmattstr. 26, 28
Hochrüti	98 586	98 280	0.31	
Tribschenstadt	2 221 499	2 246 573	-1.12	
Brunnmatt	1 037 928	1 035 716	0.21	
Mittlerhus	2 655 108	2 652 074	0.11	
Grünauring	508 745	508 281	0.09	
Schachenweid	471 084	470 992	0.02	
Bürgenweg	596 645	596 656	0.00	
Mülibach	528 660	528 480	0.03	
Obermattweg	232 560	231 828	0.32	
Total	36 605 922	35 298 475	3.70	

Zusätzliche Informationen zur Eigenmiete

Folgende Objekte benützt die abl selbst. Diese stehen den Mietenden deshalb nicht zur Verfügung (Basis für die Preisberechnung: durchschnittlich erzielter Preis pro m²/ resp. Objekt von Vergleichsobjekten):

Geschäftsstelle abl (853 m ²)	170 600
11 PP Personal Verwaltung und Bau	25 800
13 PP, 4 Motorrad-Boxen für techn. Bewirtschaftung	18 960
16 Hauswart-/Technik-Räume	19 200
Werkstatt Spannort (414 m ²)	41 400
2 Gästewohnungen inkl. PP und Reinigungsraum	43 968



Ein starkes Duo für den Übergang

Jeder Wechsel hat eine Übergangszeit. Es gilt, Altes loszulassen und so die Hände frei zu haben für Neues. Die Zeit zwischen der Frühpensionierung von Geschäftsleiter Martin Buob und der Neubesetzung der Stelle mit Armando Wigger prägten Daniela von Wyl (r.) und Chantal Wartenweiler. Die Co-Geschäftsleiterinnen ad interim haben ihre Aufgabe verantwortungsvoll wahrgenommen, stärkten Bewährtes und machten Platz für Neues. Herzlichen Dank!

Die abl per 31. Dezember 2023

Vorstand

Budmiger Marcel, Präsident
Durrer Dominik, Vizepräsident
Markmiller Patrick
Müller Thomas
Renggli-Frey Nicole
Roelli Bruno
Vonmüllenen Melanie
Zünd-Bienz Dorothea

Geschäftsprüfungskommission

Ulmann Martina, Obfrau
Hochstrasser Christian
Müller Sara
Wicki Roger

Revisionsgesellschaft

BDO AG, Luzern

Strategischer Ausschuss Immobilien

Renggli-Frey Nicole, Vorsitz
Markmiller Patrick, stv. Vorsitz
Gasser Roland
Müller Thomas
von Flüe Bruno
Wigger Armando

Strategischer Ausschuss Finanzen

Zünd-Bienz Dorothea, Vorsitz
Budmiger Marcel
Durrer Dominik
von Wyl Daniela

Strategischer Ausschuss Wohnen, Genossenschaftskultur und Soziales

Vonmüllenen Melanie, Vorsitz
Aeppli Regula
Brügger Barbara
Roelli Bruno

Geschäftsstelle

von Wyl Daniela, Co-Geschäftsleiterin
Wartenweiler Chantal, Co-Geschäftsleiterin
Aeppli Regula, Mitglied Geschäftsleitung
Amstutz Jörg
Bachmann Yvonne
Baumeler Nathalie
Brügger Barbara, Mitglied Geschäftsleitung
Brunner Sven
Bucher Peter
Büchler Céline
Burri Katrin
Casucci Luca
Gasser Roland, Mitglied Geschäftsleitung
Hordos Sigi
Hübscher Esther

Jovanovic Bojan
Kaufmann Reto
Kirchhofer Rico
Krähenbühl Samuel
Lang Roland
Meier Patrick
Meier Sandra
Muharemi-Bättig Christina
Müller Nathalie
Müller-Bammert Marcel
Niederberger Sarah
Paolino Pasquale
Ronner Priska
Ruckstuhl-Niederberger Monika
Schneider Monika
Schüssler Tanja
Scodeller Eduard
Straub Sandra
Šucur Viktoria
Tanner Patrizia
Teixeira Marta
Thoma Corinne
Vainio Mika
van Weezenbeek Bart
von Flüe Bruno, Mitglied Geschäftsleitung
Wigger Armando, Mitglied Geschäftsleitung
Wipfli Rita
Wismer-Scheuber Rita
Zraggen Benno, Mitglied Geschäftsleitung
Ziegler Norbert
Zürcher Claudia

Auszubildende

Hildebrandt Sam, Fachmann Betriebsunterhalt EFZ
Michel, Lionel, Kaufmann EFZ
Murugendren Julija, Kauffrau EFZ
Šucur Irina, Kauffrau EFZ



Impressum

Redaktion und Bildtexte

Nathalie Müller

Fotografie

Franca Pedrazzetti, Luzern (Seite 32)

Stefano Schröter, Luzern (Titelseite, S. 4, 6, 8, 29, 38)

Infografik

C2F, Luzern

Gestaltung

Tino Küng, Luzern

Druck

Multicolor Media Luzern

Auflage

1 000 Exemplare

Herausgeberin

allgemeine baugenossenschaft luzern abl

Bundesstrasse 16, 6003 Luzern

041 227 29 29; info@abl.ch, abl.ch

Luzern, April 2024

