

# GESCHÄFTSBERICHT 2024



## Mehrjahresentwicklung auf einen Blick

		2024	2023	2022
<b>Genossenschaft</b>				
Mitgliedschaften	Anz.	15 434	14 547	13 710
Veränderung im Berichtsjahr	Anz.	887	837	411
Genossenschaftskapital	TCHF	114 549	112 229	108 287
Zunahme im Berichtsjahr	TCHF	2 320	3 942	5 862
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>				
Mietzinsertrag netto	TCHF	39 398	36 039	34 872
Cashflow aus Betriebstätigkeit	TCHF	17 335	15 564	14 556
Investitionsvolumen	TCHF	25 726	40 070	43 958
Unterhaltsaufwand	TCHF	15 039	11 688	11 005
Unterhalt in % Mietzinsertrag	%	37	32	31
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	3.0	1.6	1.2
Liegenschaften (per 31.12.)	Anz.	245	242	229
Wohnungen (per 31.12.)	Anz.	2 252	2 179	2 047
Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anz.	4 177	4 146	3 982
Wohnungswechsel (inkl. Erstvermietung)	Anz.	268	306	183
Ø Wohnungsbelegung	Pers.	2.12	2.16	2.21
<b>Depositenkasse</b>				
Konten	Anz.	2 795	2 876	3 007
Anlagebetrag kurzfristig	TCHF	32 406	34 410	39 713
Anlagebetrag langfristig	TCHF	139 032	143 287	155 652
Anteil Depositenkasse an Fremdfinanzierung	%	35.23	36.94	42.97
Ø Zinssatz Depositenkasse (DK)	%	1.00	0.89	0.87
Ø Zinssatz Hypotheken (Banken und Institutionen)	%	1.54	1.47	1.14
Ø Laufzeit der Anlagen mit fester Dauer DK	Jahre	3.41	3.48	3.76
Ø Fremdverschuldung total	%	1.35	1.25	1.02
Referenzzinssatz (BWO)	%	1.75	1.75	1.25
<b>Verwendung des Mietfrankens</b>				
Kapitalkosten	%	20.97	20.43	18.22
Unterhalt/Reparaturen/Einlagen Erneuerungsfonds	%	37.39	31.80	31.20
Personalaufwand (Geschäftsstelle, TB, VS und GPK)	%	12.69	14.54	15.30
Verwaltungsaufwand	%	2.90	3.70	2.85
Abgaben/Steuern	%	2.01	2.22	2.42
Genossenschaftskultur und Kommunikation	%	2.63	1.68	2.05
Abschreibungen und Reserven	%	21.47	25.63	27.97

### Zum Titelbild: Ein Fest zum 100. Geburtstag

Manche lassen es ruhiger angehen, wenn sie 100 Jahre alt werden. Die abl wollte feiern! Mit all ihren Mitgliedern und vielen mehr. Der Samstag, 25. Mai 2024, war vollgepackt mit musikalischen Live-Darbietungen jeglicher Musikrichtungen, Unterhaltung für Gross und Klein dank einem Spielmobil, einem Bingo und Spoken-Word-Kunst. Und kulinarisch sorgte nicht nur die Tavolata für zufriedene Gesichter.

# Inhalt

<b>Zahlen und Fakten I</b>	
Mehrjahresentwicklung auf einen Blick	2
<b>Editorial</b>	
Warum wir feiern	5
<b>Gedanken des Präsidenten</b>	
Aufbruch im Jubiläumsjahr	7
<b>Gedanken der Geschäftsleitung</b>	
Ein neues Kapitel beginnt	9
<b>Zahlen und Fakten II</b>	
Mehrjahresentwicklung abl-Momente, Neubau- und Sanierungsprojekte	10
<b>Jahresrechnung 2024</b>	
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
<b>Erweiterter Anhang</b>	
Vergütungsbericht	29
abl-Fonds	30
Erneuerungsfonds	30
Budgetvergleich	31
<b>abl-Liegenschaften</b>	
Unsere Siedlungen	34
Liegenschaftenbestand und Werte pro Siedlung	35
Durchschnittliche Wohnflächen und Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen	36
Mietzinsertrag	37
<b>Organisation</b>	
Die abl per 31. Dezember 2024	39
<b>Impressum</b>	40

## Ungewohnte Klänge im Hauseingang

Ein Schwyzerörgeli, ein Cello, ein Kontrabass und die bezaubernde Stimme von Simone Felber waren alles, was es brauchte, um die Brunnmatt am 22. Juni 2024 in eine ganz andere Atmosphäre zu tauchen. «Simone Felbers iheimisch» bot moderne Volksmusik mit lüpfigen und auch kritischen Texten. Das Publikum zumindest war begeistert und jodelte dann und wann sogar mit! Was für eine schöne Erinnerung an das Jubiläumsjahr.



## Warum wir feiern

Blicken wir aufs letzte Jahr zurück, so bin ich den Menschen der Antike, also den alten Griechinnen und Griechen und Ägypterinnen und Ägyptern, überaus dankbar. Denn auf sie sei der Brauch des Geburtstagfeierns zurückzuführen. Zwar wurde an diesen ersten Geburtstagen nicht das Geburtstagskind selbst gefeiert, sondern es wurden für das Geburtstagskind Schutzgeister angerufen, damit es auch im kommenden Lebensjahr vor Schlechtem bewahrt werden möge. Sollte das heutige Geburtstagfeiern noch etwas mit Schutzgeistern zu tun haben, wird es der abl weit über das nächste Lebensjahr hinaus wohl gut gehen. Denn was haben wir den 100. abl-Geburtstag ausgiebig gefeiert!

Doch es wurde nicht nur gefeiert, es wurde auch gepflanzt, geputzt, gelauscht, gespielt und, und, und. Die Vielfalt der Anlässe in unserem Jubiläumsjahr war gross. Gerne blicken wir daher im vorliegenden Geschäftsbericht zwischen den Zahlen immer wieder auf die vergangenen Feierlichkeiten im Rahmen unseres 100. Geburtstags zurück. Ein besonderes Jubiläumsjahr, worauf alle Genossenschafter\*innen auch ein wenig stolz sein dürfen. Denn ohne Menschen, die an die «Idee» Genossenschaft glauben und sich einbringen, gäbe es die abl heute wohl nicht mehr. Gleichzeitig zu all den Feierlichkeiten lief der Alltag weiter und es wurde gebaut (auch hier waren die Erfinder des Geburtstagfeierns in der Vorreiterrolle), vermietet und bewohnt, wie es eben schon seit 100 Jahren bei der abl der Fall ist. Es war für uns und hoffentlich auch für Sie, liebe Genossenschafter\*innen, ein bereicherndes und erfolgreiches Jahr. Wir erfreuen uns also der schönen Erinnerungen an unser Jubiläumsjahr in diesem Geschäftsbericht und im Jubiläumsbuch «ABL 100», das es übrigens immer noch zu erwerben gibt, und wünschen Ihnen auch in den kommenden Monaten viele Möglichkeiten, zu feiern.

Denn Feierlichkeiten bringen Freude und Spass, sie ermöglichen Begegnungen und kreieren schöne Erinnerungen. Feste zu feiern, das stärkt aber auch das Wir-Gefühl, gibt Geborgenheit und Halt. Wie eine Genossenschaft eben.

*Benno Zraggen, Leiter Kommunikation*

## Auf der Kegelbahn ins Geburtstagsjahr

Weder Kugeln noch Kegel waren am 27. Januar 2024 in der Kegelbahn im Weinbergli gefragt. Dennoch fanden sich zur ersten Veranstaltung des Jubiläumsjahres zahlreiche Menschen ein. Sie lauschten den melancholisch-schönen Folk-Pop-Klängen von Long Tall Jefferson. Mit ihm startete der Veranstaltungs- und Aktionsreigen anlässlich des 100. Geburtstags der abl.



### Aufbruch im Jubiläumsjahr

Der 100. Geburtstag der abl dominierte das vorliegende Berichtsjahr. Mehr noch als gefeiert wurde aber vernetzt, gearbeitet und weiterentwickelt. Das neue Geschäftsleitungsteam um Armando Wigger legte so den Grundstein für einen guten Start ins nächste abl-Jahrhundert.

So vielfältig die abl und ihre Siedlungen und Mitglieder sind, so bunt war auch das Programm zum 100-Jahr-Jubiläum. Es wurde gedichtet, gepflanzt, musiziert, gewandert und vieles mehr. Einen bleibenden Eindruck in gedruckter Form hinterlässt unser Jubiläumsbuch «ABL 100». Und auch die von unseren Lernenden und weiteren jungen Menschen produzierte Sondernummer des abl-Magazins dürfte in guter Erinnerung bleiben. Es gab viele Möglichkeiten, sich zu begegnen in diesem Jahr, aber wohl keine war schöner als unser grosses Jubiläumsfest im Innenhof vom Himmelrich 3.

#### Abschiede und ein geglückter Neuanfang

An der Generalversammlung am Morgen verabschiedeten wir unser Vorstandsmitglied Dorothea Zünd-Bienz, die Interims-Co-Geschäftsleitung Chantal Wartenweiler und Daniela von Wyl und mit Barbara Brügger (Leiterin Kaufmännische Bewirtschaftung) und Peter Bucher (Leiter Bau und Entwicklung) zwei «abl-Urgesteine», die über Jahrzehnte unsere Genossenschaft mitgeprägt haben. Später im Jahr verliess auch Roland Gasser (Leiter Technische Bewirtschaftung) die Geschäftsstelle. In einer Kampfwahl um die Nachfolge fürs Vorstand-Ressort Finanzen setzte sich Matthias Aufdermayer durch. Er ist mittlerweile eine wertvolle Stütze im abl-Vorstand. Nach der GV wurde bis in die späten Abendstunden gefeiert, bevor das abl-Team ans gemeinsame Aufräumen ging.

Den Teamgeist der abl-Mitarbeitenden spürt man aber auch jeden einzelnen Tag auf der Geschäftsstelle, wo es in diesem Jahr besonders dynamisch zu- und herging. Vom ersten Tag an packte der neue Geschäftsleiter Armando Wigger an, trieb die begonnene Reorganisation voran und stellte ein kompetentes Geschäftsleitungsteam zusammen. Vielen Dank an Armando und das gesamte abl-Team für den unermüdlichen Einsatz für unsere Mietenden und Mitglieder.

#### Austausch stärkt die abl

Im Vorfeld der Beratung über das ewl-Areal im Luzerner Stadtparlament löste die abl ein Versprechen ein und suchte das Gespräch mit allen im Grosse Stadtrat vertretenen Fraktionen. Die Skepsis gegenüber dem Bauprojekt war anfänglich gross, im persönlichen Gespräch konnten aber viele Fragen geklärt und Hindernisse ausgeräumt werden. Letztlich konnten wir die Politik, die Bevölkerung und auch unsere Mitglieder von der Qualität des Vorhabens und insbesondere auch den negativen Konsequenzen eines Neins überzeugen. Dies mündete in einer rekordhohen Zustimmung an der Urne wie auch an unserer Urabstimmung. Nun entsteht ein nachhaltiges und durchmischtes Quartier mit gemeinnützigem Wohnraum, Alterswohnungen, Büros

und dem neuen Feuerwehrdepot. Ein schöner Erfolg, der auch zeigt, dass sich Vernetzung und Austausch bezahlt machen. Darum wollen wir die geknüpften Kontakte auch in den nächsten Jahren unbedingt beibehalten – auch im Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger (G-Net) und mit den Verantwortlichen in der Verwaltung.

Netzwerkarbeit – diesmal aber gegen innen – wurde auch am ersten abl-Genossenschaftsforum geleistet. Zur Diskussion standen genossenschaftliche Werte wie Mitbestimmung, Solidarität und gesellschaftliche Verantwortung. Der Austausch von Vorstand, Geschäftsleitung und Mitgliedern fand auf Augenhöhe statt und war für beide Seiten bereichernd. Nach dem erfolgreichen Pilotversuch soll das Genossenschaftsforum weitergeführt werden. Wir möchten aber eine breitere Mitgliederbasis ansprechen, damit der Anlass diverser wird und unserer vielfältigen Mitgliederstruktur besser Rechnung trägt.

#### Die abl weiterbauen

Im Jubiläumsjahr haben wir neben dem obligaten Rückblick natürlich auch in die Zukunft geschaut. So wollen wir den Blick nach innen auf unsere Bestandsbauten schärfen. Sehr günstiger Wohnraum soll möglichst lange gesichert werden, ohne den Unterhalt und die anstehende Ökologisierung zu vernachlässigen. Dabei soll auch das Verdichtungspotenzial ausgelotet werden, um mehr Wohnungen für unsere Mitglieder anbieten zu können.

Neben der inneren Verdichtung haben wir auch Interesse an neuen Siedlungen im Krienser Bell-Areal bekundet. An so zentraler Lage eigenes Land kaufen zu können, wäre eine einmalige Gelegenheit. Auch beim städtischen Dialogverfahren zur Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse rund ums Neubad bringt sich die abl ein und ist gespannt auf die Ergebnisse.

Auch nach 100 Jahren gilt: In Zeiten von Wohnungsnot, steigenden Mieten und Leerkündigungen bleibt die abl ein sicherer Wert, will sich aber auch weiterentwickeln. Danke, dass Sie dies mit ihrer Mitgliedschaft ermöglichen!

*Marcel Budmiger, Präsident*



### Zusammen sauber machen

Ausgerüstet mit Kübel, Handschuhen und Kneifzangen machten sich am Samstag, 24. August 2024 zahlreiche kleinere und grössere Teams auf, um in ihren Siedlungen sauber zu machen. Eine Aktion, die im Rahmen des Jubiläums zum ersten Mal im grossen Stil stattfand, jedoch sicher wiederholt werden will! Denn zusammen lässt sich einfach leichter sauber machen.

### Ein neues Kapitel beginnt

Gerne blicken wir auf die Feierlichkeiten zum Jubiläum, aber auch auf erfolgreiche Bauprojekte zurück. Nebst dem Feiern stellten wir mit der weitergeführten Organisationsentwicklung die Weichen für die Zukunft – eine Herausforderung, aber auch eine Chance für frische Impulse.

Beim Rückblick aufs vergangene Jahr fühle ich mich den Gründern der abl sehr verbunden. Sie werden das allererste Jahr ähnlich erlebt haben, wie wir dieses Jahr: Vieles ist neu, einiges im Umbruch und gleichzeitig herrscht eine positive Aufbruchstimmung. Mein persönliches Highlight waren die 100. ordentliche Generalversammlung und das anschliessende Jubiläumsfest. Die Stimmung, die Menschen und das tolle Wetter haben zu einem unvergesslichen Anlass beigetragen und zeigten mir: Das ist die abl.

#### Strukturwandel für eine starke Genossenschaft

Seit dem 1. März 2024 bin ich Geschäftsleiter der abl. Das grosse Engagement meiner Vorgänger\*innen erlaubte mir, eine finanziell stabile Genossenschaft zu übernehmen, die in ein zweites Jahrhundert geführt werden darf. Das soll mit neuen Kolleg\*innen in der Geschäftsleitung geschehen, da Pensionierungen und Neuorientierungen dieses Jahr mitprägten. Die Rekrutierung startete bereits im Dezember 2023 und so begann Dominik Hasler, Leiter Finanzen & Dienste, ebenfalls mit mir am 1. März. Auf 1. Juli konnten wir mit Mara Carbone, Leiterin Immobilienbetrieb, die Geschäftsleitung komplettieren. Es freut mich, in diesem gut funktionierenden und sehr kompetenten Team für die abl zu wirken. Im neu fünfköpfigen Gremium haben wir uns der Weiterführung der Organisationsentwicklung gewidmet. Wir haben Prozesse und Verantwortlichkeiten überprüft und die Bereiche «Kaufmännische Bewirtschaftung» und «Technische Bewirtschaftung» zu einem neuen Bereich «Immobilienbetrieb» zusammengeführt.

Für das ganze abl-Team waren die Veränderungen in den letzten zwei Jahre eine grosse Herausforderung. Ein neues Präsidium, das neu formierte GL-Gremium mit neuem Leiter, verbunden mit unterschiedlichen Vakanz von Schlüsselpositionen und der Organisationsentwicklung, hinterlassen Spuren. Regelmässig wurde informiert, Rückmeldungen eingeholt und das Team in den Entwicklungsprozess eingebunden – was grösstenteils gelang. An dieser Stelle ein Dank an alle Mitarbeitenden, welche uns bei der Weiterentwicklung der abl unterstützen.

#### Zwischen Baustellen und Erfolgen

Im Herbst schlossen wir die Bauabrechnung für das «Himmelrich» ab – mit nur 4.8% Überschreitung, ein Erfolg angesichts der zehnjährigen Bauzeit und Kostenentwicklung. Fertiggestellt haben wir im Jahr 2024 auch die «obere Bernstrasse», welche seit Dezember vollvermietet ist. Im Obermaihof bezogen die Mieter\*innen der Längsbauten ihre Wohnungen und die Bauarbeiten für die letzten drei Häuser sind gemäss Terminprogramm unterwegs – inklusive erfolgreicher Erstvermietung Ende 2024.

Eine Herausforderung auf verschiedenen Ebenen ist das Projekt KIL (Kooperation Industriestrasse Luzern). Die übergeordnete Koordination und Führung des Projektes forderte die Geschäftsleitung KIL und die Verwaltung KIL (Vertreter der Genossenschaften) sehr heraus. Das führte dazu, dass die Organisation im Frühjahr 2025 nochmals neu aufgestellt wird. Während des laufenden Bauprojekts eine denkbar schwierige Situation. Zufrieden sind alle Beteiligten mit dem Verlauf der Bauarbeiten: Sie laufen gemäss Zeitplan und wir sind zuversichtlich, dass auch dieses Projekt erfolgreich abgeschlossen werden kann.

#### Sanieren, erhalten, nachhaltiger gestalten

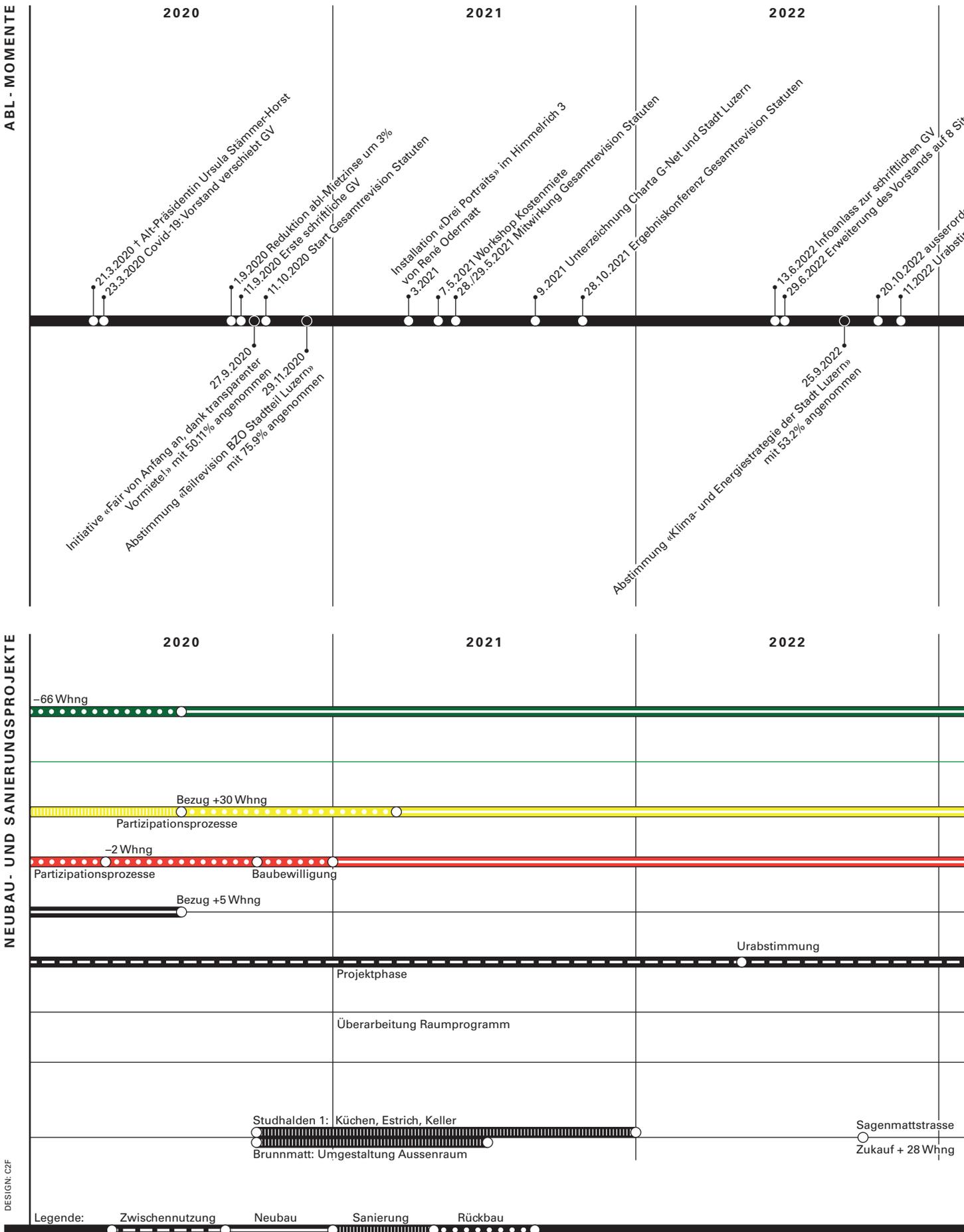
Die Strategie 2024–2028 verstärkt den Fokus auf den Immobilienbestand. Hier konnte die Planungsphase mit der Baueingabe für die Totalsanierung der Siedlung «Grünau-ring» abgeschlossen werden. Auch die Planung einer grösseren Sanierung in bewohntem Zustand schlossen wir für die neu erworbene Liegenschaft Sagenmattstrasse 26/28 ab. Dank dem gut geäußerten Erneuerungsfonds können wir solch grosse Sanierungen angehen, umsetzen und unserem Immobilienbestand Sorge tragen. Zudem gehen wir wichtige Schritte Richtung nachhaltigen Immobilienbestand: Die Vorbereitungsarbeiten für den Ersatz der grossen Heizzentralen, welche wir künftig CO<sub>2</sub>-neutral betreiben, und der Bau von weiteren Photovoltaikanlagen waren im letzten Jahr genauso zentral. Leider konnte ein Projekt nicht wie gewünscht bearbeitet werden. Die Einführung des neuen Kostenmietmodells in den bestehenden Siedlungen wird uns im 2025 beschäftigen.

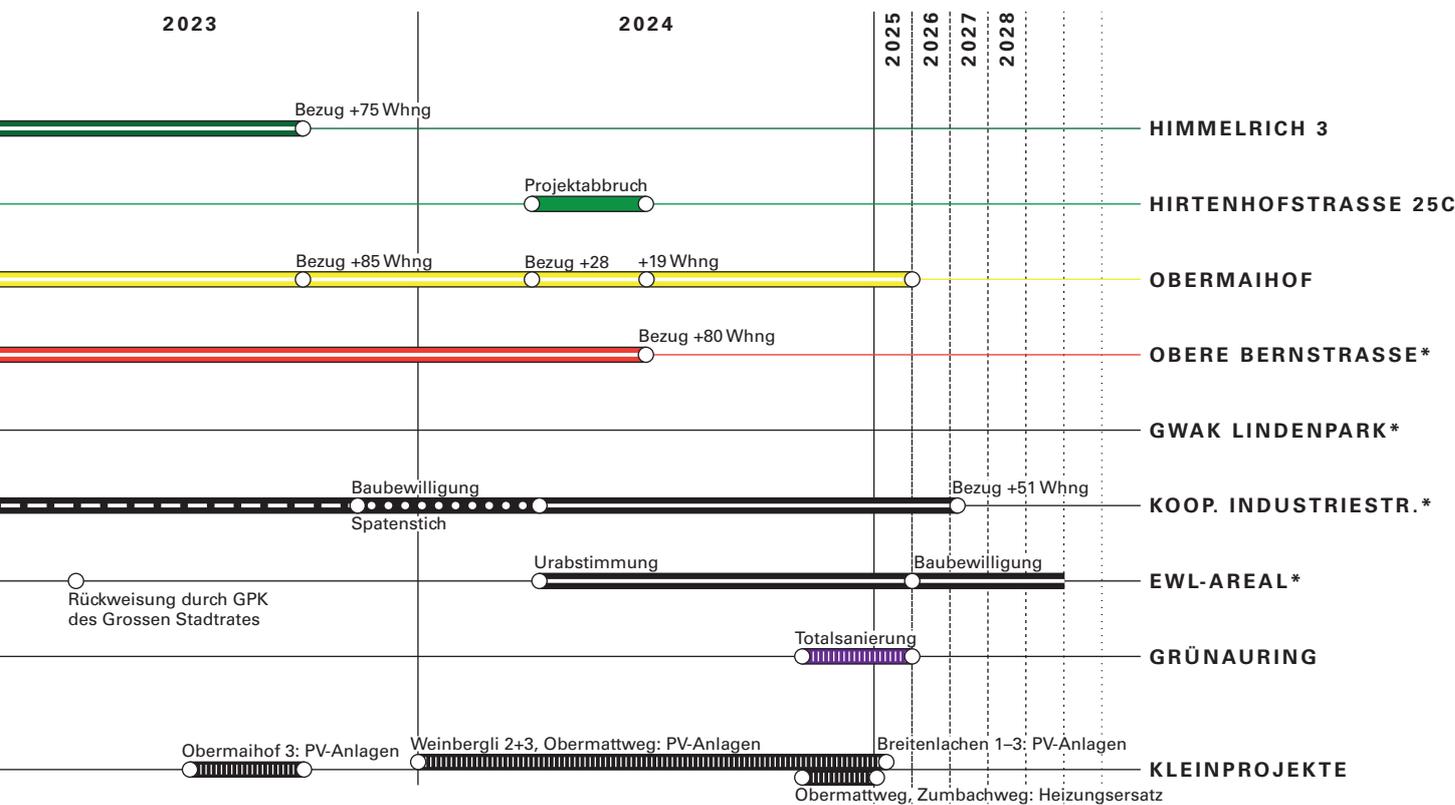
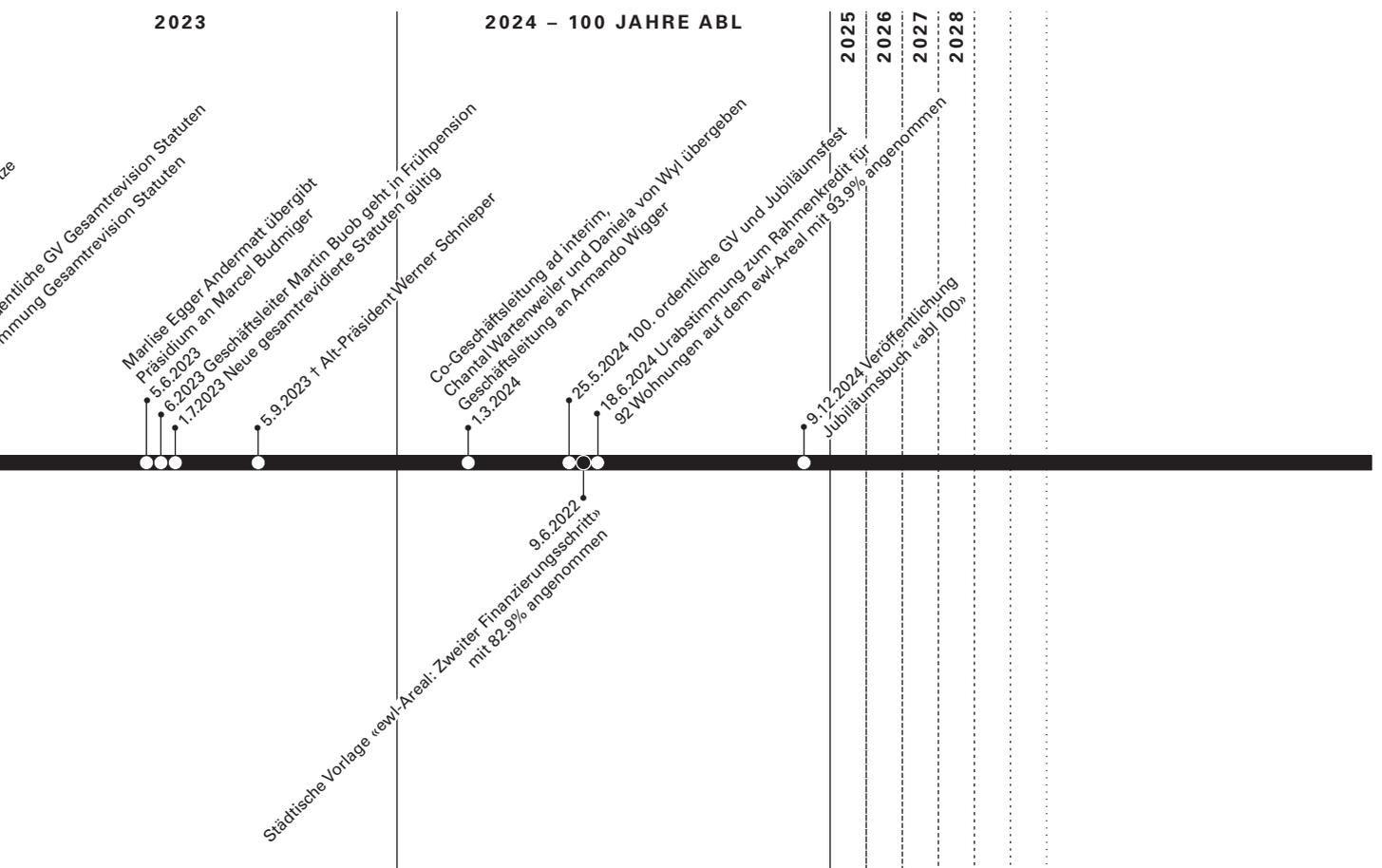
#### Mit Vertrauen und Tatkraft ins nächste Kapitel

Vieles war neu, einiges im Umbruch und doch herrscht eine positive Aufbruchstimmung. Wir haben in diesem Jahr viel erreicht. Gemeinsam mit einem kompetenten abl-Team und einer anpackenden Genossenschaft. Das schätze ich sehr. Im Gegensatz zu den Gründungsmitgliedern kann ich meinen Vorgängerinnen, Daniela von Wyl und Chantal Wartenweiler, Danke sagen. Ihre wertvolle Arbeit wirkt bis heute nach. Ein Dank gebührt auch meinen neuen Geschäftsleitungskolleg\*innen und dem ganzen Team, welches mit mir diese Aufbruchstimmung lebt. Danke dem Vorstand sowie der Geschäftsprüfungskommission für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung. Und zu guter Letzt: Danke Ihnen, liebe Genossenschafter\*innen, für Ihren Glauben an die abl und an ein erfolgreiches zweites Jahrhundert.

*Armando Wigger, Geschäftsleiter*

# Mehrjahresentwicklung abl-Momente, Neubau- und Sanierungsprojekte





\*Kooperationsprojekte

# Jahresrechnung 2024

# Lagebericht

### Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage in der Schweiz war 2024 durch schwankende Zinsen und steigende Wohnkosten gekennzeichnet. Knapper werdender Wohnraum beschäftigte die Schweizer Bevölkerung, ähnlich wie vor 100 Jahren, als dies zur Gründung der abl führte. Das vergangene Jahr war geprägt durch das 100-Jahr-Jubiläum der abl und interne Veränderungen, insbesondere in der Geschäftsleitung. Der Jahresgewinn 2024 ist leicht höher als im Vorjahr und beträgt CHF 2.16 Mio.

### Mitglieder und Kapital

Wie sehr die Wohnmarktsituation beschäftigt, zeigt sich in den Mitgliederzahlen der abl. Sie ist im Jahr 2024 weiter auf 15 434 Mitglieder gewachsen (+ 6.1%). Das Kapital weist per Jahresende einen Betrag von CHF 119.4 Mio. auf. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 17.9%.

Im Berichtsjahr hatte die Depositenkasse wiederum einen Rückgang von CHF 6.26 Mio. zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr (CHF 17.67 Mio.) konnte der Mittelabfluss reduziert werden. Der Bestand der kurz- und langfristigen Anlagen beträgt neu CHF 171.44 Mio. Mit rund 37% Anteil an den verzinslichen Schulden kann das strategische Ziel eingehalten werden. Höhere Abgänge waren besonders zu Beginn der Berichtsperiode zu verzeichnen, mit der schrittweisen Reduktion der Leitzinsen im zweiten Halbjahr ist dieser Trend abgeflacht.

### Vermietungslage

Die abl konnte im Berichtsjahr mit CHF 39.4 Mio. einen deutlich höheren Nettomiettertrag verzeichnen (Vorjahr CHF 36.03 Mio.). Dieser ist auf den Bezug der neuen Wohnungen im Obermaihof und in der Bernstrasse zurückzuführen. Der Mietzinsausfall durch Leerstand betrug 2.97% des Bruttomiettertrages (Vorjahr 1.55%) und war somit deutlich höher. Dies aufgrund anfänglicher Leerstände an der Bernstrasse und der bevorstehenden Sanierung am Grünauring.

### Entwicklung beim Immobilienportfolio

Im Obermaihof konnten weitere drei Häuser mit 28 Wohnungen der Vermietung übergeben werden. Im Frühjahr 2025 können hier die letzten drei Häuser mit weiteren 19 Wohnungen bezogen werden.

Die 80 neuen abl-Wohnungen an der oberen Bernstrasse wurden Mitte 2024 bezogen. Bis Ende des Berichtsjahrs konnten sämtliche Wohnungen vermietet werden.

Beim Bauprojekt der Kooperation Industriestrasse konnten die Unterbaurechtsverträge unterzeichnet werden. Die Tiefbauarbeiten sind weit vorgeschritten. Die Vermietung von 51 Wohnungen der abl ist auf 2027 geplant.

Mit einem Ja-Stimmenanteil von 82.9% hat das Stadtluzerner Stimmvolk Mitte Jahr das Bauprojekt auf dem ewl-Areal angenommen. Gar mit 93.9% haben die Genossenschaftler\*innen der abl dem Bau von 92 Wohnungen auf diesem Areal zugestimmt, die bis 2032 realisiert werden.

Die Investitionstätigkeit bei Bauprojekten belief sich 2024 auf rund CHF 25.65 Mio. Ohne die aktuellen Neubauten aus den Augen zu verlieren, ergibt sich ab 2025 eine strategische Verschiebung hin zu nachhaltigen Sanierungsprojekten. Für diese werden gemäss heutiger Planung bis Ende 2028 dem Erneuerungsfonds rund CHF 11 Mio. mehr entnommen als zugewiesen. Auch danach ist mit weiteren Fondsabgängen zu rechnen. Darum wurde im Berichtsjahr der Erneuerungsfonds geäufnet und nicht belastet. Dies ermöglicht höhere Fondsentnahmen in Jahren mit hohen Investitionskosten und bewirkt eine Glättung der für die Kostenmiete relevanten Kosten.

### Mitarbeitende der abl

Per Ende Dezember 2024 beschäftigte die abl 52 Festangestellte und 49 Mitarbeitende im Nebenamt. Im Vorjahr wurde eine Reduktion der Geschäftsleitung auf 5 Personen beschlossen, die im 1. Halbjahr 2024 umgesetzt wurde. Damit verbunden ist die Zusammenführung von drei Organisationsbereichen, welche bis 2025 andauert.

### Aussergewöhnliche Ereignisse

Vorstand und Geschäftsleitung entschieden, das Projekt Hirtenhofstrasse 25C (ehemaliger Kindergartenpavillon) nicht weiterzuverfolgen. Die Umsetzungskosten inklusive Bauteuerung zeigten, dass die Mieten viel zu hoch würden, was sich nicht mit den Werten der abl vereinbaren lässt. Entsprechend mussten Planungskosten in der Höhe von 0.35 Mio. ausgebucht 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 und wird im Rahmen der ordentlichen Revision überprüft. Als Schwerpunktthemen anlässlich der Zwischenrevision wurden die Prozesse im Personalwesen und die Geldflüsse geprüft. Die daraus resultierenden Massnahmen wurden festgehalten.

### Zukunftsaussichten

Die abl rechnet mit stabilen Erträgen. Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum ist hoch, was die wachsenden Mitgliederzahlen bestätigen. Die Kostenmiete wird 2025 auf die bestehenden Siedlungen ausgeweitet, was Anpassungen der Mieteinnahmen und Abschreibungen ab 2026 zur Folge hat.

*Dominik Hasler, Leiter Finanzen und Dienste*

## Bilanz per 31.12.

CHF		2024		2023	
<b>Aktiven</b>					
Flüssige Mittel		14 544 301	2%	17 234 421	3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	228 954	0%	374 886	0%
Übrige kurzfristige Forderungen	2	104 126	0%	169 098	0%
Warenvorräte		85 686	0%	109 485	0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen		17 046	0%	103 409	0%
Heiz- und Nebenkosten (Aktiven)	3	9 233 817	1%	10 039 206	2%
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>24 213 930</b>	<b>4%</b>	<b>28 030 504</b>	<b>4%</b>
Finanzanlagen	4	18 344 990	3%	20 781 213	3%
Beteiligungen	5	922 916	0%	1 134 773	0%
Mobile Sachanlagen		2 522 100	0%	2 716 800	0%
Liegenschaften	6	598 514 623	90%	525 941 539	80%
Liegenschaften im Bau	7	19 508 465	3%	79 186 829	12%
Immaterielle Werte		3 089 331	0%	310 670	0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		135 000	0%	153 600	0%
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>643 037 425</b>	<b>96%</b>	<b>630 225 424</b>	<b>96%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>667 251 355</b>	<b>100%</b>	<b>658 255 928</b>	<b>100%</b>
<b>Passiven</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	5 190 464	1%	8 898 988	1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9	68 202 724	10%	62 564 358	10%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	736 713	0%	770 634	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		286 983	0%	1 017 802	0%
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)	3	8 763 523	1%	9 002 348	1%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>83 180 407</b>	<b>12%</b>	<b>82 254 130</b>	<b>12%</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	11	418 435 400	63%	418 496 500	64%
Erneuerungsfonds		43 523 805	7%	37 773 805	6%
Genossenschaftsfonds		2 058 689	0%	2 043 080	0%
Rückstellungen	12	630 200	0%	879 706	0%
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>464 648 094</b>	<b>70%</b>	<b>459 193 091</b>	<b>70%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>547 828 501</b>	<b>82%</b>	<b>541 447 221</b>	<b>82%</b>
Genossenschaftskapital	13	114 549 280	17%	112 228 826	17%
Gesetzliche Gewinnreserven		2 710 578	0%	2 584 962	0%
Jahresgewinn		2 162 996	0%	1 994 919	0%
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>119 422 854</b>	<b>18%</b>	<b>116 808 707</b>	<b>18%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>667 251 355</b>	<b>100%</b>	<b>658 255 928</b>	<b>100%</b>

## Erfolgsrechnung

CHF		2024		2023	
Mietzinseinnahmen	14	40 601 578	100%	36 605 921	99%
Leerstand		-1 203 904	-3%	-565 952	-2%
Erträge aus Genossenschaftskulturfonds		46 957	0%	8 880	0%
Erträge aus Photovoltaikanlagen		139 691	0%	111 279	0%
Übrige Erträge	15	881 073	2%	855 262	2%
Erlösminderungen		-52 661	0%	-82 440	0%
<b>Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>40 412 734</b>	<b>100%</b>	<b>36 932 950</b>	<b>100%</b>
Liegenschaftsaufwand	16	-15 039 474	-37%	-11 688 770	-32%
Personalaufwand	17	-5 126 649	-13%	-5 371 806	-15%
Sonstiger Betriebsaufwand	18	-1 415 442	-4%	-1 368 049	-4%
Kommunikation und Genossenschaftskultur	19	-1 061 767	-3%	-619 337	-2%
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-67 035	0%	-52 832	0%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>17 702 368</b>	<b>44%</b>	<b>17 832 156</b>	<b>48%</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	20	-8 429 551	-21%	-9 339 336	-25%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>9 272 817</b>	<b>23%</b>	<b>8 492 820</b>	<b>23%</b>
Finanzaufwand	21	-6 716 942	-17%	-5 861 563	-16%
Finanzertrag	22	175 174	0%	182 094	0%
<b>Betriebliches Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>2 731 049</b>	<b>7%</b>	<b>2 813 350</b>	<b>8%</b>
Gewinnsteuer		-568 053	-1%	-818 431	-2%
<b>Jahresgewinn</b>		<b>2 162 996</b>	<b>5%</b>	<b>1 994 919</b>	<b>5%</b>

## Geldflussrechnung

CHF	2024	2023
Jahresgewinn	2 162 996	1 994 919
Abschreibungen/Wertberichtigung Anlagevermögen	8 429 551	9 339 336
Wertberichtigung/Wertaufholung Finanzanlagen	211 857	241 052
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwände/Erträge	40 513	40 513
Veränderung abl-Fonds	11 618	-409 794
Veränderung Rückstellungen	-249 506	117 698
Veränderung Erneuerungsfonds	5 750 000	4 334 020
<b>Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>16 357 029</b>	<b>15 657 744</b>
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	145 932	-299 121
Veränderung kurzfristige Forderungen	64 971	54 319
Veränderung Warenvorräte	23 798	63
Veränderung aktive Heiz- und Nebenkosten	805 389	-840 336
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	86 363	-95 960
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	198 842	1 014 765
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-33 921	-9 901
Veränderung passive Heiz- und Nebenkosten	-238 825	269 425
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-74 410	-186 863
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>978 141</b>	<b>-93 609</b>
<b>Cashflow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>17 335 171</b>	<b>15 564 135</b>
Investitionen in Sachanlagen	-25 726 158	-40 070 390
Investitionen in Finanzanlagen/Beteiligungen	-608 000	-3 035 500
Investitionen immaterielle Werte	-6 464	-144 407
Desinvestitionen Sachanlagen	137 000	0
Desinvestitionen Finanzanlagen	127 325	363 000
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-26 076 298</b>	<b>-42 887 297</b>
Veränderung Depositenkasse	-6 258 334	-17 668 186
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Kredite	11 835 600	44 025 600
Veränderung Genossenschaftskapital	2 339 054	4 101 246
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1 865 315	-1 773 533
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6 051 005</b>	<b>28 685 127</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-2 690 120</b>	<b>1 361 965</b>
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	17 234 421	15 872 456
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	14 544 301	17 234 421
Veränderung der flüssigen Mittel	-2 690 120	1 361 965

## 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 Unternehmungen 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 über drei bis acht Jahre linear abgeschrieben. Der Innenausbau der Eigenräume wird über 30 Jahre linear abgeschrieben. Die ICT-Anlagen werden neu im Anschaffungsjahr sofort abgeschrieben. Die Aktivierungsuntergrenze 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 Nutzungsdauer. Die Abschreibungen erfolgen linear bis auf einen Restwert. Bei Bestandessiedlungen (Bau- oder Erwerbsjahr vor 2019) werden die Nutzungsdauern definiert und die Restwerte jährlich überprüft. Für Neubauten mit Inbetriebnahme ab 2019 wurden Restwerte von 25 Prozent am Ende der Nutzungsdauer von 125 Jahren definiert. Bei Siedlungen auf Baurechtsgrundstücken orientiert sich der Restwert an der Heimfallregelung. Die Landwerte werden zum (historischen) Kaufpreis ausgewiesen (Ausnahme: Landaufwertung Hi3, 1. Etappe) und nicht abgeschrieben. Photovoltaikanlagen werden nach Fertigstellung aktiviert und linear auf 20 Jahre abgeschrieben. Die Aktivierungsgrenze beträgt CHF 5000.

### 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 und vorausbezahlte Baurechte bilanziert. ICT-Projekte werden in der Gesamtheit unter immateriellen Werten erfasst und linear über drei bis fünf Jahre abgeschrieben. Die vorausbezahlten Baurechte werden in der Gesamtheit erfasst und für die vereinbarte Laufzeit amortisiert. Die Amortisation wird jährlich erfolgswirksam verbucht.

### 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 2024 betrug dieser Wert 7.57 Prozent. Es wird angestrebt, den Erneuerungsfonds jährlich im Umfang von 1 Prozent der Anlagekosten ohne Landanteil 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 31.12.2024 rund CHF 105.1 Mio. (Vorjahr CHF 102.8 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		2024	2023
<b>1</b>	<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>228 954</b>	<b>374 886</b>
	Mietforderungen ggü. Genossenschafter*innen	250 254	392 686
	Delkrede	-21 300	-17 800
<b>2</b>	<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>104 126</b>	<b>169 098</b>
	Guthaben Verrechnungssteuer	92 944	149 515
	Geleistete Anzahlungen	6 937	19 582
	Kontokorrent Baugenossenschaft Matt	4 246	0
<b>3</b>	<b>Heiz- und Nebenkosten</b>	<b>470 294</b>	<b>1 036 858</b>
	Aufgelaufene Kosten	9 233 817	10 039 206
	Vereinnahmte Akontozahlungen	-8 763 523	-9 002 348
<b>4</b>	<b>Finanzanlagen</b>	<b>18 344 990</b>	<b>20 781 213</b>
	<b>Wertschriften</b>	<b>6 623 490</b>	<b>6 623 490</b>
	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	619 200
	<b>Darlehen</b>	<b>5 518 000</b>	<b>5 445 325</b>
	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 an Mieter*innen Geschäftsräume Himmelrich 3	780 000	698 000
	Darlehen an Mitarbeiter*innen	0	9 325
	<b>Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen</b>	<b>6 203 500</b>	<b>8 712 398</b>
	Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	2 708 000	2 300 000
	Darlehen Kooperation Industriestrasse Luzern KIL	380 000	380 000
	Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung KIL	0	2 916 898
	Darlehen Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	3 115 500	3 115 500
<b>5</b>	<b>Beteiligungen</b>	<b>922 916</b>	<b>1 134 773</b>
	ewl Areal AG, Kapital- und Stimmenanteil 33.3%, Nom. CHF 2 Mio.	922 916	1 134 773
	KIL, Kapital- und Stimmenanteil 20%, Nom. CHF 0	0	0
	Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse 59%, Nom. CHF 0	0	0
<b>6</b>	<b>Liegenschaften</b>	<b>5 985 146 23</b>	<b>5 259 415 39</b>
	Bebaute Grundstücke	40 152 487	40 289 487
	Wohn- und Geschäftshäuser	5 194 880 38	4 558 287 54
	Parkierungen	36 699 599	28 861 599
	Photovoltaikanlagen	2 174 499	961 699
<b>7</b>	<b>Liegenschaften im Bau</b>	<b>19 508 465</b>	<b>79 186 829</b>
	Obere Bernstrasse	0	31 856 717
	Himmelrich 3, Ersatzneubau	150 142	0
	Obermaihof, Ersatzneubauten	11 696 219	43 070 526
	Industriestrasse, Planung	6 021 886	3 109 080
	Studhaldenhöhe 12a	16 350	339 140
	Grünauring 12, Sanierung	274 223	53 267
	ewl-Areal	264 509	238 878
	Photovoltaikanlagen	904 125	519 222
	Untergrund 8, Fenster- und Fassadensanierung	146 115	0
	Maihofmatte 9–15, Kleinsanierung	34 896	0

CHF		2024	2023
<b>8</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>5 190 464</b>	<b>8 898 988</b>
	gegenüber Dritten	4 991 900	6 357 807
	gegenüber Nahestehenden	198 564	2 541 181
<b>9</b>	<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>68 202 724</b>	<b>62 564 358</b>
	Depositenkasse kurzfristige Anlagen	32 405 724	34 409 958
	Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	22 797 000	27 990 000
	Verbindlichkeiten gegenüber Dritten mit Restlaufzeit <12 Monate	13 000 000	164 400
<b>10</b>	<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>736 713</b>	<b>770 634</b>
	Verbindlichkeiten ggü. Dritten	661 246	725 369
	Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter*innen	75 468	45 265
<b>11</b>	<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>418 435 400</b>	<b>418 496 500</b>
	Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	264 200 000	252 200 000
	Depositenkasse Anlagen langfristig (2–8 Jahre)	116 235 400	115 296 500
	Hypotheken und Darlehen durch Institutionen	38 000 000	51 000 000
	<b>Fälligkeiten verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>486 638 124</b>	<b>481 060 858</b>
	Fälligkeit innerhalb von 1–5 Jahren	321 923 224	263 769 858
	Fälligkeit nach 5 Jahren	164 714 900	217 291 000
<b>12</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>630 200</b>	<b>879 706</b>
	Rückstellungen Ferien und Überzeit	76 000	173 506
	Rückstellungen Steuern	554 200	706 200
<b>13</b>	<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>114 549 280</b>	<b>112 228 826</b>
	Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	14 547	13 710
	Abnahme/Zunahme	887	837
	Anzahl Mitglieder am Jahresende	15 434	14 547
	Pflichtanteile am Jahresanfang	9 379 716	8 701 800
	Abnahme/Zunahme	74 284	677 916
	Pflichtanteile am Jahresende	9 454 000	9 379 716
	Genossenschaftsanteile am Jahresanfang	102 849 110	99 585 180
	Abnahme/Zunahme	2 246 170	3 263 930
	Genossenschaftsanteile am Jahresende	105 095 280	102 849 110
	<b>Genossenschaftskapital netto</b>	<b>114 414 280</b>	<b>112 075 226</b>
	Nicht einbezahlte Pflichtanteile	3 300	4 800
	Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	131 700	148 800
<b>14</b>	<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>40 601 578</b>	<b>36 605 921</b>
	Ertrag aus Wohnliegenschaften	35 825 030	32 138 691
	Ertrag aus Geschäftsliegenschaften	2 342 127	2 115 854
	Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	2 381 131	2 296 891
	Ertrag aus Nebenräumen	53 290	54 486
<b>15</b>	<b>Übrige Erträge</b>	<b>881 073</b>	<b>855 262</b>
	Ertrag aus Gästewohnungen	49 030	44 150
	Ertrag aus Weiterverrechnung	93 175	96 755
	Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	107 763	197 073

CHF		2024	2023
	Diverse Erträge	480 696	357 676
	Erträge aus Dienstleistungen	150 409	159 607
<b>16</b>	<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-15 039 474</b>	<b>-11 688 770</b>
	Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-4 798 667	-4 212 502
	Zuweisung Erneuerungsfonds	-5 750 000	-3 937 525
	Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-2 717 076	-2 122 450
	Versicherungen/sonstiger Aufwand	-671 888	-612 767
	Baurechtszinsen	-595 642	-542 585
	Entwicklungen	-499 092	-217 938
	Photovoltaikanlagen	-7 110	-43 004
<b>17</b>	<b>Personalaufwand</b>	<b>-5 126 649</b>	<b>-5 371 806</b>
	Lohnaufwand Geschäftsstelle und technische Bewirtschaftung	-4 343 034	-4 587 250
	Vergütungen Vorstand Sitzungen, Seminare	-122 780	-169 000
	Vergütungen Vorstand Projekte und Aufträge	-5 360	-24 050
	Vergütungen Vorstand strategische Ausschüsse	-10 640	-5 400
	Vergütungen GPK	-19 900	-23 800
	Sozialleistungen (inkl. VS/GPK)	-952 163	-1 002 218
	Personalnebenkosten	-123 059	-227 104
	Temporärpersonal	-45 901	-22 260
	Entlastung/Aktivierung Personalkosten	496 188	689 277
<b>18</b>	<b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>-1 415 442</b>	<b>-1 368 049</b>
	Beratung und Revision	-114 196	-206 475
	Übriger Aufwand und Spesen Vorstand	-32 134	-39 839
	Übriger Aufwand und Spesen GPK	-2 550	-3 676
	Raumaufwand	-90 661	-90 819
	Verwaltungsaufwand	-783 843	-699 689
	Übriger Betriebsaufwand	-146 908	-119 024
	Kapitalsteuern	-245 149	-208 528
<b>19</b>	<b>Kommunikation und Genossenschaftskultur</b>	<b>-1 061 767</b>	<b>-619 337</b>
	Kommunikation und Anlässe	-728 207	-485 212
	Genossenschaftskultur	-289 581	-124 235
	Statutenrevision	0	-9 891
	Urabstimmungen	-43 979	0
<b>20</b>	<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>-8 429 551</b>	<b>-9 339 336</b>
	Abschreibungen Sachanlagen	-269 165	-349 156
	Abschreibungen Liegenschaften	-8 056 197	-8 835 525
	Abschreibungen immaterielle Werte	-104 189	-154 655
<b>21</b>	<b>Finanzaufwand</b>	<b>-6 716 942</b>	<b>-5 861 563</b>
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-4 767 797	-3 943 037
	Zinsaufwand Depositenkasse	-1 740 989	-1 662 284
	Sonstiger Finanzaufwand	-16 299	-15 191
	Wertberichtigung Finanzanlagen	-191 857	-241 052
<b>22</b>	<b>Finanzertrag</b>	<b>175 174</b>	<b>182 094</b>
	Finanzertrag	4 862	4 485
	Wertschriftenertrag	136 461	139 756
	Zinsertrag Darlehen	33 851	37 853

## Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2024	2023
<b>Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen</b>		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	-27	148
<b>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven</b>		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	618 023 088	601 780 410
Errichtete Grundpfandrechte	462 419 000	458 879 000
Effektive Hypothekarschulden	315 200 000	303 364 400
Effektive Depositenkassenanlagen	171 438 124	177 696 458
<b>Honorar Revisionsstelle</b>		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	43 624	40 070
Honorar für andere Dienstleistungen	15 675	21 949
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b>		
Anzahl Vollzeitstellen	38.5	38.5
Anzahl Lernende	4	4
Nicht inkludiert sind Hilfskräfte im Stundenlohn (Entschädigung in CHF total)	198 700	235 500
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>		
Bürgschaft für Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	830 000	830 000
Solidarhaftung Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	p.m.	p.m.
Gebr. Amberg Bauunternehmung AG	525 281	0
<b>Zusagen</b>		
ewl Areal AG	13 000 000	0
Die abl hat sich dazu verpflichtet, zusätzliche Aktien der ewl Areal AG im Ausgabewert von CHF 13 Mio. zu zeichnen.		
<b>Ausserbilanzgeschäfte</b>		
Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	1 384 000	500 000
Darlehen Charakterköpfe GmbH	100 000	0
<b>Wertbeeinträchtigungen/Schätzungsänderungen</b>		
Abschreibung Obermaihof 2 (Wiederaufnahme aufgrund Kostenmiete)	0	171 600
Abschreibung Grünauring (Flachbau komplett abgeschrieben)	532 000	590 257
Abschreibung Studhalden 1 (Lebensdauer auf 34 Jahre reduziert)	78 200	0
Abschreibung Untergrund 5 (Neueinschätzung Lebensdauer)	376 000	0
Abschreibung Himmelrich 3 (Lebensdauer auf 125 Jahre verlängert)	-541 000	0
<b>Bauprojekte in Kooperationen</b>		
<b>Bauprojekt obere Bernstrasse, Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse</b>		
Kosten Gesamtprojekt CHF 65.5 Mio. (Anteil abl CHF 37.5 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	72 642 503	56 767 010
<b>Bauprojekt Kooperation Industriestrasse, Genossenschaftsverbund</b>		
Kosten Gesamtprojekt CHF 97 Mio. (Anteil abl CHF 28.4 Mio., Anteil KIL Gemeinschaftsteil CHF 4.13 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	31 161 714	10 660 854
<b>ewl Areal AG, Aktiengesellschaft mit drei gleichberechtigten Aktionären</b>		
Kosten Gesamtprojekt ohne Nutzerausbau (Stand Vorprojekt CHF 252 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	15 187 982	9 664 012

CHF	Basislandwerte zur Baurechts- zinsberechnung	2024	2023
<b>Baurechtsverträge</b>			
<b>Tribschenstadt</b>			
Laufzeit bis 2091/jährlicher Baurechtszins/Zinssatz n.a.	1 600/m <sup>2</sup>	396 600	396 600
<b>Hergiswil Steg</b>			
Laufzeit bis 2090/jährlicher Baurechtszins	600/m <sup>2</sup>	60 795	47 768
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz 1.75% × Basislandwert			
<b>Hergiswil Mülibach</b>			
Laufzeit bis 2071/jährlicher Baurechtszins	535/m <sup>2</sup>	38 443	30 205
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz 1.75% × Basislandwert			
<b>Stadt Luzern/Bernstrasse</b>			
Laufzeit bis 2095/jährlicher Baurechtszins: CHF 80 000 (bis Abbruch/Baubeginn)	528/m <sup>2</sup>	59 292	27 500
CHF 27 500 während Bauphase/ab 1. Mietbezug 1. Juni 2024			
CHF 82 000 (ab 2030 Anpassung alle 10 Jahre)/Baurechtszins 2.5%			
<b>Stadt Luzern/Kooperation Industriestrasse</b>			
Laufzeit bis 2096/Darlehen an KIL für Einmalzahlung Baurechtszins	1 492/m <sup>2</sup>	40 513	40 513
Baurechtsnehmerin KIL			
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz (+ Zuschlag 0.5%) 2.25% × Basislandwert			
<b>Langfristige Verträge</b>			
Langfristige Verträge 1–5 Jahre		808 232	1 048 993
Langfristige Verträge über 5 Jahre		462 492	181 678
<b>Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>			
Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Jahresrechnung beeinträchtigen könnten.			

## Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung

CHF	2024	2023
Jahresgewinn	2 162 996	1 994 919
Gesetzliche Gewinnreserven (gem. OR 860)	- 124 800	- 125 616
Verzinsung Genossenschaftskapital 1.75% Genossenschaftsanteile 1% Pflichtanteile	- 1 933 885	- 1 865 315
Zuweisung Solidaritätsfonds	- 4 992	- 3 990
Gewinnvortrag	99 320	

Der Vorstand beantragt die Verzinsung des Vorjahres beizubehalten (1.75% auf Genossenschaftsanteile, 1 % auf Pflichtanteile). Nach Verzinsung, Zuweisungen in die gesetzlichen Reserven und den Solidaritätsfonds verbleibt ein Gewinnvortrag von 99 320 Franken. Dieser stärkt das Eigenkapital und dient gleichzeitig als Reserve, unter anderem für zukünftige Verzinsungen. Damit soll – angesichts des hohen anstehenden Sanierungsbedarfs unserer Liegenschaften – eine konstante Verzinsung auch in Jahren mit tieferem Jahresgewinn gewährleistet werden.



## 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 2024, 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 14 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: [expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht](https://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht). Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Vorstandes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 24. April 2025  
BDO AG

Alice Rieder  
Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin

Rolf Hafner  
Zugelassener Revisionsexperte

## Bericht der Geschäftsprüfungskommission zum Geschäftsjahr 2024

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:

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

Die GPK hat ihre Funktion als Gesamtverantwortliche für das Abstimmungs- und Wahlbüro an der ordentlichen Generalversammlung (GV) vom 25. Mai 2024 wahrgenommen. Die 100. GV der abl unter freiem Himmel im Innenhof des Himmelrich mit anschliessendem Fest war in mancher Hinsicht aussergewöhnlich. Die GV war nicht nur hervorragend organisiert, sondern ging auch dank der zahlreichen Helfenden reibungslos über die Bühne. Die Abstimmungen und Wahlen erfolgten ordnungsgemäss und das Protokoll wurde korrekt abgefasst.

Im Nachgang zum Jubiläumsjahr erwartet die GPK einen inhaltlichen und finanziellen Bericht, welche Aktivitäten nachhaltig erfolgreich waren und wo Herausforderungen aufgetreten sind.

Die GPK ist mit der vom Vorstand an der GV 2024 kommunizierten Vorgehensweise für den Vergütungsbericht 2024 einverstanden. Das Kader (Vorstand und Geschäftsleitung) wird namentlich erwähnt und die Vergütungen an die gesamte Geschäftsleitung und den Geschäftsleiter werden separat offengelegt. Ergänzend ist es der GPK wichtig, dass die Anzahl Vollzeitstellen (Stellenprozente) bei den Mitgliedern der Geschäftsleitung ausgewiesen wird, damit künftig ein aussagekräftiger Vergleich zum Vorjahr gezogen werden kann. So wird die Transparenz gewährleistet, die die Genossenschafter\*innen an der

Generalversammlung und in der Urabstimmung mit der Statutenergänzung gefordert haben.

Die Jahresrechnung 2024 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 nimmt den Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung zur Kenntnis. Sie begrüsst eine vorausschauende Finanzierung der Erneuerungsplanung und ist mit dem Vorschlag der unveränderten Verzinsung des Genossenschaftskapitals gegenüber dem Vorjahr einverstanden.

Laut Vermietungsreglement haben Mietende der abl ein Beschwerderecht an die GPK über die Zuteilung von Wohnungen. Die GPK beurteilt die Wohnungszuteilung gestützt auf die Tatsachen, wie sie der Geschäftsstelle vorliegen. Wir überprüfen nur den korrekten Verfahrensablauf und berücksichtigen keine neuen Tatsachen. Im Berichtsjahr sind zwei Beschwerden bei der GPK eingegangen. In beiden Fällen konnte der Sachverhalt im Sinne des sich beschwerenden Mitglieds von der Geschäftsstelle geklärt und befriedigend gelöst werden.

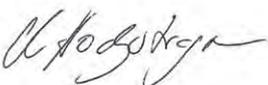
Der Informationsfluss und die Kontakte mit dem Präsidenten, dem Vorstand und der Geschäftsleitung verlaufen konstruktiv und rollengerecht. Die GPK erhält die für ihre Arbeit notwendige zeit- und sachgerechte Unterstützung. Der regelmässige Austausch mit dem Vorstand und der bilaterale Austausch mit dem Präsidenten und der Geschäftsleitung werden sehr geschätzt.

Die GPK hat den sehr anspruchsvollen Prozess der Neuorganisation der Geschäftsleitung mitverfolgt. Wir nehmen mit Genugtuung zur Kenntnis, dass die Geschäftsleitung von neun auf fünf Personen reduziert wurde und die zurückgetretenen langjährigen Mitglieder durch neue Kräfte ersetzt werden konnten. Ein Kulturwandel ist im positiven Sinne wahrnehmbar. Die GPK ist zuversichtlich, dass eine stabile Struktur beibehalten werden kann.

Wir danken Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Geschäftsprüfungskommission abl

Christian Hochstrasser

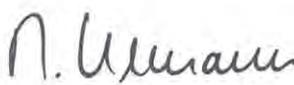


Luzern, 16. April 2025

Sara Müller



Martina Ulmann



Roger Wicki





**100 Bäume zum 100-Jahr-Jubiläum**  
Im Jubiläumsjahr kriegten die abl-Mitglieder plötzlich alle grüne Daumen. Es wurde unter Anleitung eines Experten wie wild gepflanzt. Im Weinbergli, in der Studhalden, am Bürgenweg in Hergiswil, in der Brunnmatt in Kriens, im Breitenlachen und in der Schachenweid in Ebikon stehen nun mehr Grünpflanzen. Die einheimischen Sträucher und Bäume kommen den Tieren, aber auch den Menschen zugute.

## Vergütungsbericht

Vergütung Vorstand	Basis	Variabel	Übrige	Total 2024
Präsident	42 000	0	1 500	43 500
Mitglieder des Vorstands (7 Personen)	83 300	12 280	12 380	107 960
<b>Total Vorstand</b>	<b>125 300</b>	<b>12 280</b>	<b>13 880</b>	<b>151 460</b>

<b>Basis:</b>	Bruttovergütungen ohne Abzüge für die Sozialversicherungen (Grundentschädigungen und Sitzungsgelder).
<b>Variabel:</b>	Zusatzaufwand gemäss Entschädigungsreglement (Sondereinsätze für Aufträge und Anlässe).
<b>Übrige:</b>	Übrige Entschädigungen mit Vergütungscharakter (Spesen, Geschenke und allfällige Weiterbildungen).
<b>Weitere Bemerkungen:</b> <b>Vorstandsmitglieder:</b>	Der Arbeitgeberanteil für die berufliche Vorsorge beträgt bei der abl unverändert 2/3. Marcel Budmiger (Präsident), Matthias Aufdermayer (ab 25.5.), Dominik Durrer, Patrick Markmiller, Thomas Müller, Nicole Renggli-Frey, Bruno Roelli, Melanie Vonmüllenen, Dorothea Zünd-Bienz (bis 25.5.)

Vergütung Geschäftsleitung <sup>1</sup>	Basis	Variabel	Übrige	Total 2024
Geschäftsleiter	149 817	0	703	150 520
Co-Geschäftsleiterinnen <sup>2</sup>	13'966	3 472	70	17 508
Mitglieder der GL	682 374	27 871	2 892	713 137
<b>Total Geschäftsleitung</b>	<b>846 157</b>	<b>31 343</b>	<b>3 665</b>	<b>881 165</b>

<sup>1</sup> Die Anzahl Mitglieder der Geschäftsleitung verringerte sich bis 1.7. schrittweise von 8 Personen (650 Stellenprozente) auf 5 Personen (470 Stellenprozente)

<sup>2</sup> Anteil für die Erhöhung der Pensen und des Bruttolohns für die Geschäftsleitungsfunktion der beiden Co-Geschäftsleiterinnen ad interim bis 28.2.

<b>Basis:</b>	AHV-pflichtiger Jahresbruttolohn ohne Abzüge für die Sozialversicherungen (inklusive 13. Monatslohn).
<b>Variabel:</b>	Auszahlungen von Ferien und Überstunden (bei Austritt), Gratifikationen und Überbrückungsrenten.
<b>Übrige:</b>	Übrige Entschädigungen mit Vergütungscharakter wie effektive Spesen, Dienstaltersgeschenke und Weiterbildungsbeiträge.
<b>Weitere Bemerkungen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Arbeitgeber-Anteil für die berufliche Vorsorge beträgt bei der abl unverändert 2/3. Es gibt keine ergänzende Kadervorsorge.</li> <li>– Geschäftsleitungsmitglieder haben, wie alle Mitarbeitenden, Anspruch auf die kantonalen Kinder- und Familienzulagen sowie auf eine abl-interne Kinderzulage von maximal CHF 100 pro Kind und Monat (pensenabhängig).</li> <li>– Mitglieder der Geschäftsleitung haben Anrecht auf einen Gratis-Parkplatz, das wird nicht von allen beansprucht.</li> </ul>

### Geschäftsleiter\*innen:

Daniela von Wyl und Chantal Wartenweiler (beide bis 29.2.), Armando Wigger (ab 1.3.)

### Weitere Mitglieder der Geschäftsleitung:

Regula Aepli (bis 30.4.), Barbara Brügger (bis 30.6.), Mara Carbone (ab 1.7.), Roland Gasser (bis 30.4.), Dominik Hasler (ab 1.3.), Bruno von Flüe, Armando Wigger (bis 29.2.), Benno Zraggen

## abl-Fonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interner Transfer	Verwendung	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Genossenschaftskultur	500 000	289 581	0	-289 581	0	500 000
Solidaritätsfonds	1 543 080	27 753	0	-16 111	3 967	1 558 689
<b>Total</b>	<b>2 043 080</b>	<b>317 334</b>	<b>0</b>	<b>-305 692</b>	<b>3 967</b>	<b>2 058 689</b>

### 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

Solidaritätsfonds:

Beiträge an Mietende, welche in vorübergehende finanzielle Schwierigkeiten geraten sind (gemäss Reglement)

## Erneuerungsfonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interner Transfer	Entnahme	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Erneuerungsfonds	37 773 805	5 750 000	0	0	0	43 523 805
<b>Total</b>	<b>37 773 805</b>	<b>5 750 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43 523 805</b>

### Verwendungszweck des Erneuerungsfonds im Berichtsjahr

Keine Verwendung

## Budgetvergleich

CHF	Jahresrechnung 2024		Budget 2024	
Mietzinseinnahmen	40 601 578		40 158 191	
Leerstand (inkl. Erlösminderungen)	- 1 256 565		- 616 368	
Erträge aus Genossenschaftskulturfonds	46 957		0	
Erträge aus Photovoltaikanlagen	139 691		142 700	
Übrige Erträge	881 073		541 290	
<b>Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>40 412 734</b>		<b>40 225 813</b>	
Liegenschaftsaufwand	- 15 039 474	37.0%	- 11 896 082	29.6%
Personalaufwand	- 5 126 649	12.7%	- 5 717 446	14.2%
Sonstiger Betriebsaufwand	- 1 415 442		- 1 494 090	
Kommunikation und Genossenschaftskultur	- 1 061 767		- 1 549 700	
Fahrzeug- und Maschinenaufwand	- 67 035		- 59 100	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>17 702 368</b>		<b>19 509 395</b>	
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	- 8 429 551		- 9 008 013	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>9 272 817</b>		<b>10 501 382</b>	
Finanzergebnis	- 6 541 768		- 6 740 078	
<b>Betriebliches Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>2 731 049</b>		<b>3 761 304</b>	
Gewinnsteuer	- 568 053		- 826 000	
<b>Jahresgewinn</b>	<b>2 162 996</b>		<b>2 935 304</b>	



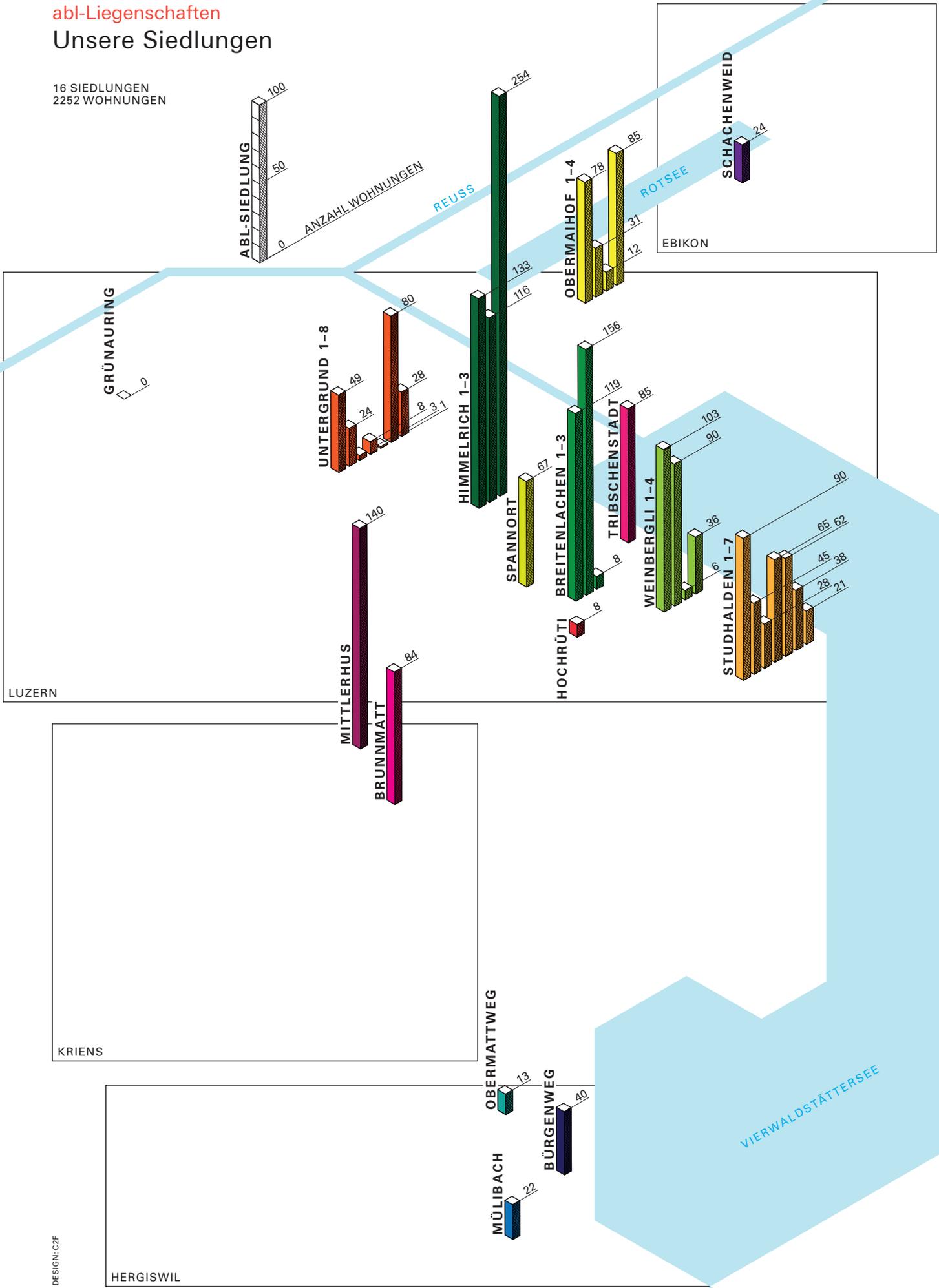
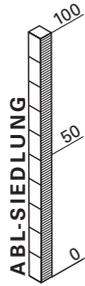
### Farbenfrohe Wimpel für den Innenhof

An einem Samstag im Juni ratterten die Nähmaschinen im Glashaus im Innenhof des Himmelrich 1. Die Nachbarschaft hatte sich organisiert und im Rahmen des Jubiläumsjahrs eine eigene Aktion auf die Beine gestellt. Zusammen wollten sie ihre Siedlung verschönern und sich dabei etwas besser kennenlernen. Beides scheint wunderbar geklappt zu haben.

# abl-Liegenschaften

# abl-Liegenschaften Unsere Siedlungen

16 SIEDLUNGEN  
2252 WOHNUNGEN

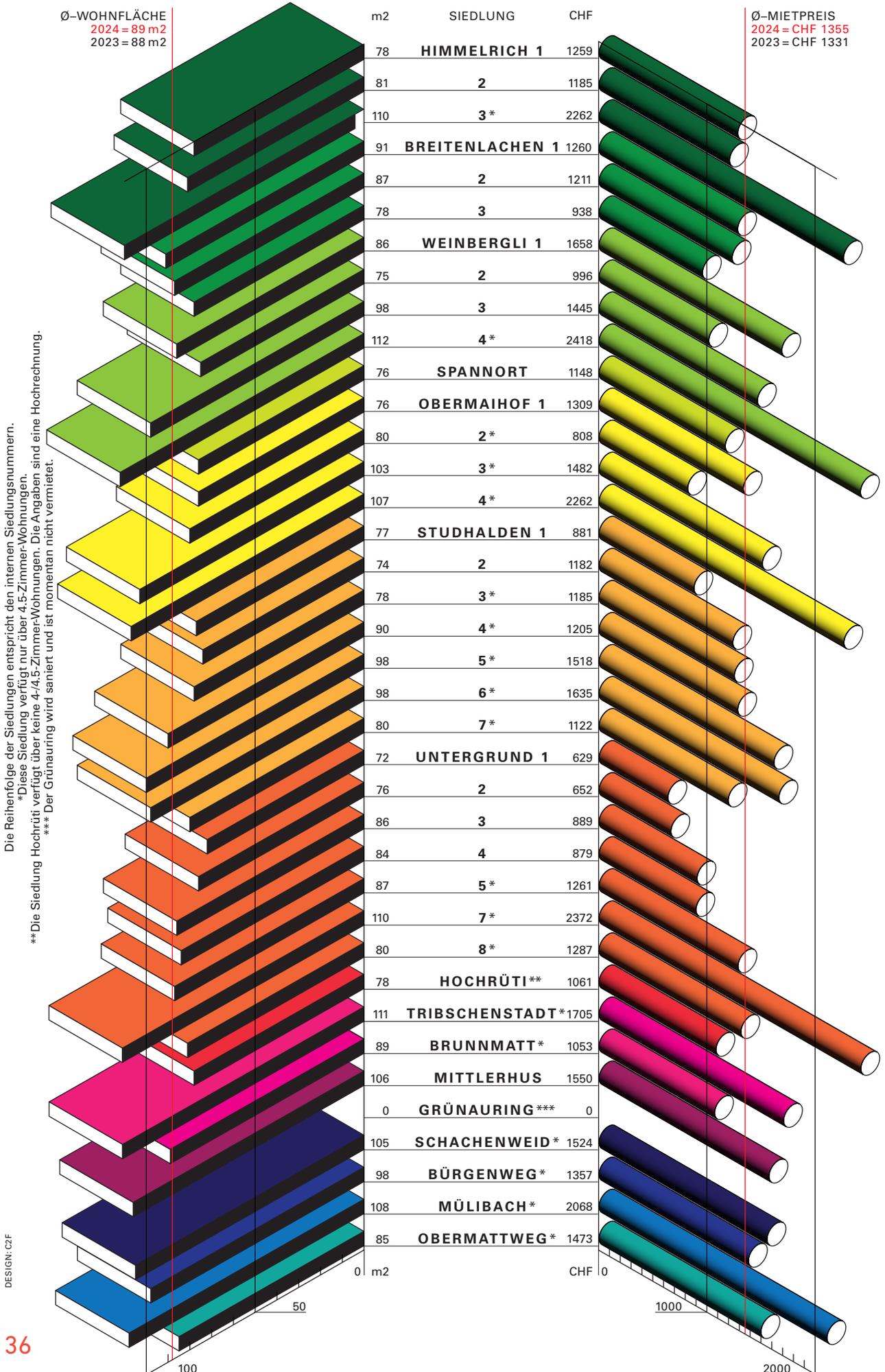


DESIGN: C2F

## 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	28 684 700	35 822 901	32 562 000
Himmelrich 2	1927–1929	2007–2009	116	22 311 527	29 344 636	36 280 000
Himmelrich 3	2019–2023	–	254	174 765 456	181 796 507	114 876 000
Breitenlachen 1	1931–1933	2003–2005	119	22 135 603	30 343 107	47 945 000
Breitenlachen 2	1931–1937	2001–2004	156	19 802 704	27 501 833	49 237 000
Breitenlachen 3	1955	–	8	416 293	627 092	2 035 000
Weinbergli 1	1936–1944	2013–2017	103	25 498 901	31 007 295	34 096 000
Weinbergli 2	1935–1940	2008	90	8 023 483	11 745 776	22 834 000
Weinbergli 3	1987	–	6	403 436	1 315 963	2 114 000
Weinbergli 4	2012	–	36	15 998 093	18 935 161	16 602 000
Spannort 1	1948–1952	2010	67	8 561 700	11 361 726	16 288 000
Obermaihof 1	1948	2019–2020	78	23 095 706	27 880 408	26 244 000
Obermaihof 2	1960	–	31	814 692	2 440 592	7 659 000
Obermaihof 3	1999	–	12	5 757 297	7 808 276	8 634 000
Obermaihof 4	2023–2024	–	85	38 365 000	38 562 003	32 057 000
Studhalden 1	1957	–	90	4 130 522	8 398 977	20 324 000
Studhalden 2	1963	2010	45	5 268 985	7 146 870	11 058 000
Studhalden 3	1964	2011	28	3 280 492	4 485 043	7 701 000
Studhalden 4	1967, 2001	–	65	6 799 888	10 459 893	19 672 000
Studhalden 5	1974	2013	62	10 795 116	14 246 778	16 700 000
Studhalden 6	1981	2015	38	8 036 169	10 380 523	11 587 000
Studhalden 7	1961	–	21	3 633 129	5 421 116	5 461 000
Untergrund 1	1928	–	49	14 000	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	8 972 100	12 827 521	20 694 000
Untergrund 7	2024	–	80	42 045 300	42 132 819	34 286 000
Untergrund 8	1965	–	28	10 890 800	12 500 000	5 777 000
Hochrüti 1	1953	2001	8	1 304 800	1 710 870	1 680 000
Tribtschenstadt 1	2006	–	85	29 618 700	38 092 161	43 495 000
KIL	(Baugrundstück)	–	0	0	0	0
ewl-Areal	(Baugrundstück)	–	0	0	0	0
Brunnmatt 1	1971	–	84	5 523 780	9 996 038	21 798 000
Mittlerhus 1	1990–1995	–	140	30 058 250	45 924 198	50 998 000
Grünauring 1	1963–1966	–	0	3 290 843	9 443 666	9 892 000
Schachenweid 1	1994	–	24	6 595 700	10 703 170	9 195 000
<b>Kanton Luzern</b>			<b>2 177</b>	<b>575 321 425</b>	<b>704 636 669</b>	<b>756 539 000</b>
Bürgenweg	1992	–	40	5 497 200	7 602 704	11 558 000
Mülibach 1	2015	–	22	10 220 900	11 572 438	9 895 000
Obermattweg	1850, 1966–1970	–	13	7 475 100	8 019 949	4 798 000
<b>Kanton Nidwalden</b>			<b>75</b>	<b>23 193 200</b>	<b>27 195 091</b>	<b>26 251 000</b>
<b>Total</b>			<b>2 252</b>	<b>598 514 625</b>	<b>731 831 760</b>	<b>782 790 000</b>

# Durchschnittliche Wohnflächen und Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen



## Mietzinsertrag

Siedlung	Total 2024 CHF	Total 2023 CHF	Abweichung in %	Bemerkung
Himmelrich 1	2 133 840	2 133 840	0.00	
Himmelrich 2	1 759 140	1 758 940	0.01	
Himmelrich 3	7 954 943	6 738 535	18.05	Erstvermietung ab 1.8.2023
Breitenlachen 1	2 094 041	2 092 420	0.08	
Breitenlachen 2	2 196 796	2 194 071	0.12	
Breitenlachen 3	81 072	81 072	0.00	
Weinbergli 1	1 746 408	1 746 408	0.00	
Weinbergli 2	997 157	995 973	0.12	
Weinbergli 3	103 789	103 764	0.02	
Weinbergli 4	970 530	970 466	0.01	
Spannort	891 094	888 461	0.30	
Obermaihof 1	1 375 116	1 375 116	0.00	
Obermaihof 2	273 498	272 946	0.20	
Obermaihof 3	325 246	323 991	0.39	
Obermaihof 4	1 888 810	150 070	1 158.63	Erstvermietung ab 1.11.2023
Studhalden 1	925 162	924 330	0.09	
Studhalden 2	606 916	606 173	0.12	
Studhalden 3	407 784	406 184	0.39	
Studhalden 4	903 705	903 202	0.06	
Studhalden 5	1 020 773	1 019 778	0.10	
Studhalden 6	722 067	721 716	0.05	
Studhalden 7	315 586	315 623	-0.01	
Untergrund 1	336 611	336 318	0.09	
Untergrund 2	171 396	171 396	0.00	
Untergrund 3	29 004	29 004	0.00	
Untergrund 4	78 108	78 108	0.00	
Untergrund 5	513 755	509 499	0.84	
Untergrund 7	1 147 516	0	0.00	Erstvermietung ab 1.6.2024
Untergrund 8	403 547	407 703	-1.02	
Hochrüti	98 751	98 586	0.17	
Tribschenstadt	2 221 967	2 221 499	0.02	
Brunnmatt	1 040 097	1 037 928	0.21	
Mittlerhus	2 656 638	2 655 108	0.06	
Grünauring	381 582	508 745	-25.00	Sanierung ab 1.10.2024
Schachenweid	471 084	471 084	0.00	
Bürgenweg	596 629	596 645	0.00	
Mülibach	528 660	528 660	0.00	
Obermattweg	232 760	232 560	0.09	
<b>Total</b>	<b>40 601 578</b>	<b>36 605 922</b>	<b>10.91</b>	

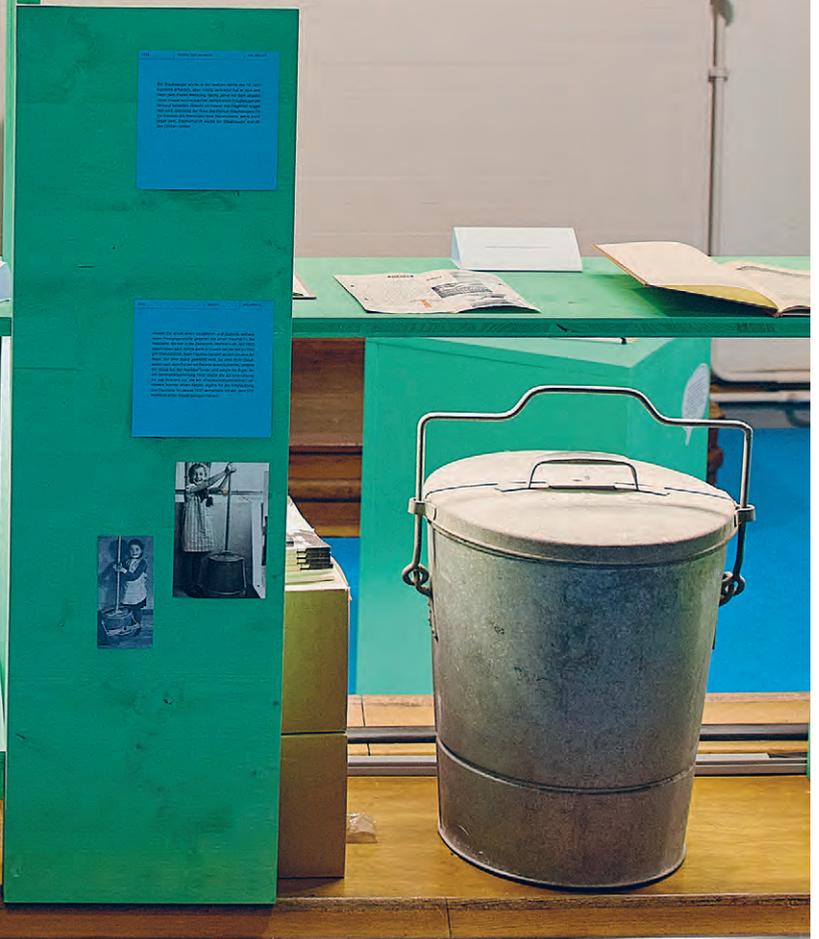
## Zusätzliche Informationen zur Eigenmiete

Folgende Objekte benützt die abl selbst. Diese stehen den Mietenden deshalb nicht zur Verfügung (Basis für die Preisberechnung: durchschnittlich erzielter Preis pro m<sup>2</sup>/ resp. Objekt von Vergleichsobjekten):

Geschäftsstelle abl (853 m <sup>2</sup> )	170 600
9 PP Personal Verwaltung und Bau	22 570
13 PP, 2 Motorrad-Boxen für techn. Bewirtschaftung	19 360
20 Hauswart-/Technik-Räume	24 000
Werkstatt Spannort (414 m <sup>2</sup> )	41 400
2 Gästewohnungen inkl. PP und Reinigungsraum	43 968

## 100 Jahre abl zum Greifen nah

Zum würdigen Abschluss des Jahres etwas, das bleibt: «ABL 100», unser Jubiläumsbuch. Am 9. Dezember 2024 feierten wir gemeinsam in der Kegelbahn im Weinbergli die Vernissage und eröffneten zugleich die dazugehörige Ausstellung «IM RAUM». Eine Woche lang konnten die Exponate, die im Buch in Bild und Wort gezeigt wurden, in echt und vieles sogar zum Anfassen bestaunt werden.



### Die abl per 31. Dezember 2024

#### Vorstand

Budmiger Marcel, Präsident  
Durrer Dominik, Vizepräsident  
Aufdermauer Matthias  
Markmiller Patrick  
Müller Thomas  
Renggli-Frey Nicole  
Roelli Bruno  
Vonmüllenen Melanie

#### Geschäftsprüfungskommission

Ulmann Martina, Obfrau  
Hochstrasser Christian  
Müller Sara  
Wicki Roger

#### Revisionsgesellschaft

BDO AG, Luzern

#### Strategischer Ausschuss Immobilien

Renggli-Frey Nicole, Vorsitz  
Müller Thomas  
von Flüe Bruno  
Wigger Armando

#### Strategischer Ausschuss Finanzen und Personal

Aufdermauer Matthias, Vorsitz  
Budmiger Marcel  
Durrer Dominik  
Hasler Dominik  
Wigger Armando

#### Strategischer Ausschuss Wohnen und Zusammenleben

Vonmüllenen Melanie, Vorsitz  
Carbone Mara  
Markmiller Patrick  
Roelli Bruno  
Zraggen Benno

#### Geschäftsstelle

Wigger Armando, Geschäftsleiter  
Aepli Regula  
Amstutz Jörg  
Bachmann Yvonne  
Barrett Michael  
Baumeler Nathalie  
Blaser Marco  
Brunner Sven  
Büchler Céline  
Burri Katrin  
Carbone Mara, Mitglied Geschäftsleitung  
Casu Jonathan  
Casucci Luca  
Hasler Dominik, Mitglied Geschäftsleitung

Hordos Sigi  
Hübscher Esther  
Jovanovic Bojan  
Käch Caroline  
Kaufmann Reto  
Kirchhofer Rico  
Lang Roland  
Meier Patrick  
Meier Sandra  
Muharemi-Bättig Christina  
Müller Nathalie  
Müller-Bammert Marcel  
Murugendren Julija  
Niederberger Sarah  
Paolino Pasquale  
Ronner Priska  
Ruckstuhl-Niederberger Monika  
Schneider Monika  
Schüssler Tanja  
Scodeller Eduard  
Straub Sandra  
Tanner Patrizia  
Teixeira Marta  
Thoma Corinne  
Vainio Mika  
van Weezenbeek Bart  
von Flüe Bruno, Mitglied Geschäftsleitung  
von Holzen-Hänsli Petra  
Wipfli Rita  
Wismer-Scheuber Rita  
Zraggen Benno, Mitglied Geschäftsleitung  
Ziegler Norbert  
Zürcher Claudia

#### Auszubildende

Hildebrandt Sam, Fachmann Betriebsunterhalt EFZ  
Meier Lea, Kauffrau EFZ  
Michel Lionel, Kaufmann EFZ  
Šucur Irina, Kauffrau EFZ



## Impressum

### Redaktion und Bildtexte

Nathalie Müller

### Fotografie

Sam Aebi, Luzern (Titelseite)

Stefano Schröter, Luzern (S. 4, 6, 8, 28, 32, 38)

### Infografik

C2F, Luzern

### Gestaltung

Tino Küng, Luzern

### Druck

Brunner Medien, Kriens

### Auflage

700 Exemplare

### Herausgeberin

allgemeine baugenossenschaft luzern abl

Bundesstrasse 16, 6003 Luzern

041 227 29 29; [info@abl.ch](mailto:info@abl.ch), [abl.ch](http://abl.ch)

Luzern, April 2025



gedruckt auf FSC-Papier