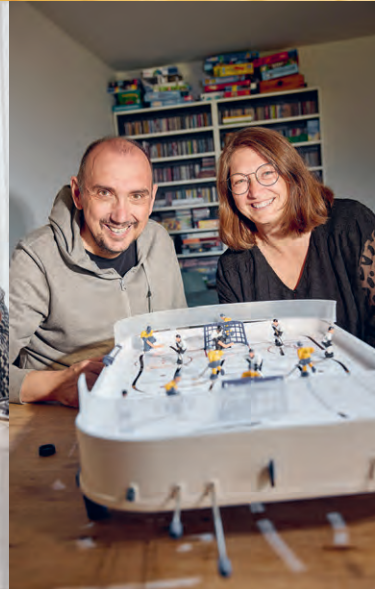


# GESCHÄFTSBERICHT 2025



## Mehrjahresentwicklung auf einen Blick

		2025	2024	2023
<b>Genossenschaft</b>				
Mitgliedschaften	Anz.	16 249	15 434	14 547
Veränderung im Berichtsjahr	Anz.	815	887	837
Genossenschaftskapital	TCHF	119 755	114 549	112 229
Zunahme im Berichtsjahr	TCHF	5 206	2 320	3 942
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>				
Mietzinsertrag netto	TCHF	41 165	39 398	36 039
Cashflow aus Betriebstätigkeit	TCHF	17 049	17 335	15 564
Investitionsvolumen	TCHF	11 887	25 726	40 070
Unterhaltsaufwand	TCHF	16 778	15 039	11 688
Unterhalt in % Mietzinsertrag	%	40	37	32
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.2	3.0	1.6
Liegenschaften (per 31.12.)	Anz.	250	245	242
Wohnungen (per 31.12.)	Anz.	2 283	2 252	2 179
Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anz.	4 269	4 177	4 146
Wohnungswechsel (inkl. Erstvermietung)	Anz.	233	268	306
Ø Wohnungsbelegung	Pers.	2.16	2.12	2.16
<b>Depositenkasse</b>				
Konten	Anz.	2 777	2 795	2 876
Anlagebetrag kurzfristig	TCHF	34 928	32 406	34 410
Anlagebetrag langfristig	TCHF	140 982	139 032	143 287
Anteil Depositenkasse an Fremdfinanzierung	%	36.33	35.23	36.94
Ø Zinssatz Depositenkasse (DK)	%	1.03	1.00	0.89
Ø Zinssatz Hypotheken (Banken und Institutionen)	%	1.52	1.54	1.47
Ø Laufzeit der Anlagen mit fester Dauer DK	Jahre	3.37	3.41	3.48
Ø Fremdverschuldung total	%	1.34	1.35	1.25
Referenzzinssatz (BWO)	%	1.25	1.75	1.75
<b>Verwendung des Mietfrankens</b>				
Kapitalkosten	%	20.5	21.0	20.4
Unterhalt/Reparaturen/Einlagen Erneuerungsfonds	%	39.9	37.4	31.8
Personalaufwand (Geschäftsstelle, TB, VS und GPK)	%	12.7	12.7	14.5
Verwaltungsaufwand	%	2.6	2.9	3.1
Abgaben/Steuern	%	1.7	2.0	2.8
Genossenschaftskultur und Kommunikation	%	1.9	2.6	1.7
Abschreibungen und Reserven	%	20.7	21.4	25.6

### Die Vielfalt der abl

2025 haben wir hinter die Türen der abl-Wohnungen geschaut und festgestellt: Die Mieter\*innen der abl sind in ihrer Vielfalt kaum zu überbieten! Die Geschichten, die wir erfahren und im abl-magazin lesen durften, öffneten Horizonte und man staunte nicht schlecht, was da hinter einem unaufgeregten Klingelschild alles passiert. Es zeigt wieder einmal, dass miteinander sprechen die schönsten Geschichten und Verbindungen zwischen jeder Art von Vielfalt erzeugt.

## Inhalt

<b>Zahlen und Fakten I</b>	
Mehrjahresentwicklung auf einen Blick	2
<b>Editorial</b>	
Der Blick durchs Kaleidoskop	5
<b>Gedanken des Präsidenten</b>	
Wachsen – mit tragfähigen Strukturen	7
<b>Gedanken des Geschäftsleiters</b>	
Aufbauen, weiterentwickeln – und sanieren	9
<b>Zahlen und Fakten II</b>	
Mehrjahresentwicklung abl-Momente, Neubau- und Sanierungsprojekte	10
<b>Jahresrechnung 2025</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
Genossenschaftsfonds	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 2025	39
<b>Impressum</b>	40

## Es blüht im Himmelrich 2

Seit September 2025 findet man im Himmelrich 2 zu jeder Jahreszeit in allen Farben blühende Blüten. Blumen Saladin bereichert das Gewerbeangebot der abl mit seinen Kreationen von Blumensträußen und -gestecken. Aber auch Töpfe und kleine Dekoartikel lassen sich im Laden finden. Und da das Lokal doch etwas gross ist, haben sie eine spannende Kooperation gewagt: Im Eingangsbereich links findet man täglich frisches Sauerteigbrot in allen Varianten von Bread Love.



## Der Blick durchs Kaleidoskop

Als Kind habe ich ihn geliebt, den Blick durchs Kaleidoskop: Man schaut «in die Röhre» und sieht neue, bunte Welten vor seinem Auge entstehen. Wer es nicht kennt, dem sei es kurz erklärt: Ein Kaleidoskop ist ein optisches Spielzeug. Meist ist es ein 12 bis 15 Zentimeter langes Kartonrohr, in dessen Innern sich lose bunte Objekte und Spiegel befinden. Die Spiegel sind dabei so angebracht, dass sich die bunten Objekte in faszinierenden, symmetrischen Mustern spiegeln. Wenn man das Rohr dreht, verändert sich das Muster und es entstehen immer wieder neue Bilder. Und so verwundert es nicht, dass das griechische Wort «Kaleidoskop» «schöne Formen sehen» bedeutet. Auch heute noch bin ich fasziniert davon, wie mit wenigen Elementen eine so grosse Vielfalt geschaffen werden kann.

Genauso fasziniert bin ich von unserer Genossenschaft. Wenn man es so bedenkt, sind auch bei uns die Elemente eigentlich einfach: Wir bauen. Wir vermieten. Menschen leben in unseren Wohnungen. Doch wenn man genau hinschaut – und das haben wir im vergangenen Jahr getan –, sieht man die Vielfalt. Im abl-magazin durften wir zahlreiche Menschen vorstellen, die uns verdankenswerterweise nicht nur ihre Wohnungstür geöffnet haben. Sie haben uns aus ihrem Leben erzählt und wie eine abl-Wohnung, eine abl-Nachbarschaft dieses ermöglicht und prägt. So sind Sie alle, liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, einzelne bunte Objekte, die das Bild so farbig machen. Doch auch jede einzelne nachbarschaftliche Aktion, sei es ein Fest, ein Apéro oder ein Gästezimmer, fügt dem abl-Kaleidoskop weitere Farben hinzu.

Und dann dreht man am abl-Kaleidoskop und sieht, dass zum Beispiel auch Bauen nicht einfach nur Bauen ist. In diesem Geschäftsbericht finden Sie Rückblicke auf Rückbauten, auf Aufbauten und auf Käufe – auch hier zeigte sich im vergangenen Jahr die Vielfalt. Und ein weiterer Dreh eröffnet eine weitere bunte Welt, ohne die ich mir die abl nicht vorstellen könnte: die Gewerbelokale. Sie bringen noch mehr Leben in unsere Siedlungen und machen sie bunt. Auch von ihnen haben wir im vergangenen Jahr oft berichtet und wir picken hier nochmals zwei, drei bunte Objekte raus.

Eine spezielle Faszination beim Blick durchs Kaleidoskop hält bis heute an: Nie kann ich mich entscheiden, welche dieser bunten Welten nun die schönste ist. Jeder Dreh erzeugt ein neues Bild, keines besser als das andere. Einfach anders. Jedes für sich schön.

*Benno Zraggen, Leiter Kommunikation  
und Genossenschaftskultur*

## Kreativität in der oberen Bernstrasse

Tradition trifft Kreativität in Keramik – so beschreibt sich das Studio Olá und trifft damit den Nagel auf den Kopf. Was in einem der Ateliers an der oberen Bernstrasse regelmässig entsteht, ist eine wundervolle Mischung aus traditionellem Handwerk und Kreativität. Egal, ob Sie als Anfänger\*in oder doch schon mit mehr Erfahrung mit Ton unterwegs sind, das Studio Olá bietet Kurse für alle.



### Wachsen – mit tragfähigen Strukturen

Das vergangene Jahr war ein intensives, vielfältiges und in vielerlei Hinsicht herausforderndes Jahr. Gleichzeitig wurde viel erreicht und es konnten wichtige Weichen für die Zukunft gestellt werden.

Nach unserem grossen Jubiläumsjahr hätte man meinen können, dass etwas Ruhe einkehren würde. Das Gegenteil war der Fall. Themen wie Kostenmiete, Arealentwicklung, Statutenteilrevision, Bauprojekte, Organisationsentwicklung oder der Umgang mit Vielfalt forderten die Geschäftsstelle, die Geschäftsleitung und den Vorstand. Das grosse Vertrauen, das uns die Genossenschafter\*innen entgegenbringen, wirkt aber höchst motivierend, die anstehenden Aufgaben mit Zuversicht und Entschlossenheit anzugehen. Herzlichen Dank dafür.

#### Fokus auf Wachstum

Das stetige Mitgliederwachstum, der anhaltende Mangel an bezahlbarem Wohnraum sowie die Rückmeldungen an unserer Generalversammlung verstehen wir als klaren Auftrag: Die abl soll wachsen und neuen preisgünstigen Wohnraum schaffen. Die Erhöhung des Rahmenkredits für den Erwerb von Land und Liegenschaften an der Generalversammlung war dafür ein wichtiger Schritt. Mit dem Kauf der Liegenschaft an der Hirtenhofstrasse 21 konnten wir die Siedlung Studhalden sinnvoll ergänzen – dies auch zur Freude der betroffenen Mietenden.

Wachsen wollen wir auch mit eigenen Entwicklungsprojekten. Ob im Obermaihof, an der Industriestrasse oder auf dem ewl- und Bell-Areal: An vielen Orten wird geplant, entwickelt und gebaut. Nicht alles verlief dabei reibungslos: Die personellen Veränderungen in der Kooperation Industriestrasse sowie die lange Wartezeit auf die Baubewilligung beim Grünauring verlangten viel Geduld und Einsatz.

Eine besondere Herausforderung bleibt der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum. Am gemeinsamen Herbstseminar haben Vorstand und Geschäftsleitung deshalb Grundsätze für das Portfoliomanagement beschlossen. Neubauwohnungen sind teuer – auch bei der abl. Umso wichtiger ist es, den bestehenden Wohnraum sorgfältig zu erhalten und wo immer möglich nur sanft zu sanieren. Gleichzeitig gilt es, Sanierungen mit laufenden Entwicklungsprojekten und der städtischen Wohnraumpolitik abzustimmen. Angesichts der zahlreichen Arealentwicklungen in Luzern haben Vorstand und Geschäftsleitung Prioritäten gesetzt. Die abl kann und will nicht überall mitbauen.

#### Neue Strukturen

Damit unsere über hundertjährige Genossenschaft auch künftig gut aufgestellt bleibt, entwickeln wir unsere Strukturen laufend weiter. An der Generalversammlung wurden die Statuten gezielt angepasst. Elektronisches Abstimmen, klarere Kompetenzregelungen im Vermietungsreglement sowie Anpassungen an die Praxis der Geschäftsstelle tra-

gen zu einem effizienteren Betrieb bei. In diesem Zusammenhang wurde auch das Reglement des Solidaritätsfonds aktualisiert. Mit der Überarbeitung der Pflichtenhefte der vier strategischen Ausschüsse (Finanzen, Immobilien, Politik und Kommunikation sowie Wohnen und Zusammenleben) werden Doppelspurigkeiten reduziert und der Vorstand entlastet.

Für mehr Effizienz und Kundennähe sorgt auch die erfolgreich abgeschlossene Organisationsentwicklung. Der Prozess war eine Zusatzbelastung für die Mitarbeitenden, wurde aber gut mitgetragen. Das zeigt sich, wenn Mitarbeitende neue Verantwortungen übernehmen oder Lernende nach ihrem Abschluss der abl treu bleiben. Mein besonderer Dank gilt Geschäftsleiter Armando Wigger und seinem Führungsteam für ihren grossen Einsatz und die hervorragende Arbeit.

#### Wohnpolitik im Umbruch

Die Weiterentwicklung der Stadtluzerner Wohnpolitik bleibt für die abl von grosser Bedeutung. Der Luzerner Stadtrat nahm zwei hängige Volksinitiativen zum Anlass zur Weiterentwicklung der städtischen Wohnpolitik. So soll künftig der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum 18 Prozent betragen. Dies soll mit einem Vorkaufsrecht der Stadt für Immobilien, zinsgünstigen Darlehen an gemeinnützige Baugenossenschaften und der neu zu gründenden Stiftung «Wohnraum für alle» erreicht werden. Die abl führte konstruktive Gespräche mit allen im Stadtparlament vertretenen Fraktionen und fordert eine rasche Umsetzung der geplanten Fördermittel. Gute Nachrichten gab es auch für die Tribschenstadt. Ein breit abgestützter Vorstoss für ein besseres Baurechtsmodell wurde im Grossen Stadtrat überwiesen.

In Kriens konnten wir uns ebenfalls aktiv einbringen. Als Teil einer Steuergruppe mit weiteren lokalen Genossenschaften durften wir den Gegenvorschlag zur Wohninitiative mitgestalten, mit dem erstmals Baugenossenschaften unterstützt werden sollen. Sowohl in Kriens wie auch in Luzern ist der politische Prozess noch im Gang. Die abl wird sich auch im nächsten Jahr eingeben und ihren Beitrag leisten, damit mehr zahlbarer Wohnraum für mehr Menschen entsteht.

Auch wenn einige Baustellen ins neue Jahr mitgenommen werden, hat die abl viel erreicht im letzten Jahr. Ermöglicht haben dies das eingespielte Team unserer Geschäftsstelle, eine kompetente Geschäftsleitung und ein aktiver Vorstand. Es ist ein Privileg, mit solch engagierten Menschen zusammenarbeiten zu können.

*Marcel Budmiger, Präsident*

## Etwas Praktisches zum Befüllen

Auch wenn man sehr auf seine Vermeidung bedacht ist, eines fällt in jedem Haushalt an: Abfall. Und leider ist Müll, der am Boden liegt, auch das, was alle abli-Siedlungen gemeinsam haben. Nun könnte man dafür extra eine Putztruppe engagieren, doch das entspricht weder der genossenschaftlichen Haltung noch dem Wunsch nach tiefen Nebenkosten. Mit den abli-Abfallsäcken, die Anfang Jahr ihren Weg in alle abli-Wohnungen fanden, gibt es jedoch keine Ausreden mehr: Mach mit und füll den Sack mit dem Güsel aus deiner Nachbarschaft!



### Aufbauen, weiterentwickeln – und sanieren

Nachdem im Jahr 2024 das Finden und Grundsteinlegen im Fokus stand, konnten wir im 2025 auf einem soliden Fundament aufbauen und weiterentwickeln. Dabei immer im Blick: Unser Ziel, die abl an die neuen Herausforderungen anzupassen.

Die Organisationsentwicklung begleitet mich seit meinem Start als Geschäftsleiter im März 2024. Begonnen hat diese Weiterentwicklung unserer Organisation bereits vorher. Im 2025 durften wir das Projekt Organisationsentwicklung nun abschliessen – wohlwissend, dass Veränderung ein laufender Prozess ist und diesbezüglich immer wieder Aufgaben auf uns warten.

#### Effizienter organisiert für unsere Mitglieder

Ein wichtiger Schritt in der Organisationsentwicklung war die Erweiterung der Aufgaben des neuen Bereichs «Immobilienbetrieb». Die Veränderungen erfolgten dabei sorgfältig und abgestimmt auf die Ressourcen und auf die personellen Veränderungen im Team. Es ist schön, zu sehen, wie die Teams im vergangenen Jahr dank der Weiterentwicklung zusammengewachsen sind und die Zusammenarbeit gestärkt worden ist. So kommen wir unserem Ziel einer qualitativ verbesserten und umfassenderen Betreuung der Mieter\*innen, aber auch der Siedlungen per se ein grosses Stück näher.

Mit dem gleichen Ziel vor Augen konnten wir 2025 einen Kundendienst etablieren, welcher neben den Aufgaben am Empfang und in der Telefonzentrale neu das Mitgliederwesen administrativ unterstützt und die Gästewohnungen betreut. Mit dem Kundendienst stehen den Genossenschaftler\*innen und interessierten Personen kompetente Ansprechpersonen zur Verfügung, die entweder direkt beraten oder richtig weitervermitteln.

Und auch wenn der Meilenstein der Organisationsentwicklung gesetzt ist: Wir wissen, dass wir immer besser werden können. Prozesse vereinfachen, Synergien nutzen, Doppelspurigkeiten vermeiden und insbesondere eine kompetente und hilfreiche Anlaufstelle für alle Genossenschaftler\*innen zu sein, ist eine andauernde Aufgabe. Insbesondere auch, weil sich die Welt tagtäglich verändert und wir entsprechende Entwicklungen weiterhin miteinrechnen.

#### Das neue Mietzinsreglement

2025 war auch das Jahr des Starts der Umsetzung des neuen Mietzinsreglements. Bis dato ist das Mietzinsreglement in sieben Siedlungen erfolgreich eingeführt. Wir haben generell eine grosse Unterstützung und Verständnis erfahren und konnten die Fragen der betroffenen Mieter\*innen zufriedenstellend beantworten. Mit der Umsetzung fahren wir im 2026 weiter.

#### Kernaufgabe immer im Blick

Unsere Kernaufgabe – nämlich das Erstellen, Verwalten und Betreuen von preisgünstigem Wohnraum – haben wir 2025 trotz der vielen anderen laufenden Projekte nicht aus

den Augen verloren. So wurde das Bauprojekt «Gesamterneuerung Obermaihof» mit dem Einzug der Mietenden in die letzten Neubauten abgeschlossen. Insgesamt konnten wir im Obermaihof 40 neue Wohnungen und ein Zuhause für die nächsten Generationen schaffen.

Noch im Bau befindet sich das Projekt «Kooperation Industriestrasse Luzern». Es wird termingerecht 2027 mit dem Einzug der Mietenden in die abl-Wohnungen abgeschlossen. Die absehbaren Kosten für dieses Projekt liegen über den Erwartungen. In den veranschlagten Kosten war zwar eine Reserve eingerechnet, doch insbesondere die wesentliche Bauteuerung ab 2022 war nicht vorhersehbar. Das ist unerfreulich, doch auch als gemeinnütziger Wohnbauträger sind wir davor nicht geschützt.

Damit wir unsere Kernaufgabe langfristig und nachhaltig erfüllen können, haben sich 2025 der Vorstand und die Geschäftsleitung zudem über das Thema Portfoliomanagement mit den Facetten Sanierung, Erweiterung und Wachstum unterhalten. Ausschlaggebend sind die Baufelder der Stadt Luzern, welche diese in den kommenden Jahren im Baurecht abgeben möchte. Dieses Zeitfenster gilt es zu nutzen! So sind wir aktiv daran, die Immobilienstrategie für die kommenden 15 Jahre zu überarbeiten. Wachstum ist ein wichtiges Thema, doch darf dieses die anstehenden Sanierungen des bestehenden Liegenschaftsbestands nicht infrage stellen. 2025 haben wir mit der Sanierung der Siedlungen Grünauring und Sagenmatt 26/28 begonnen und mit der Planung der Sanierung weiterer Siedlungen gestartet.

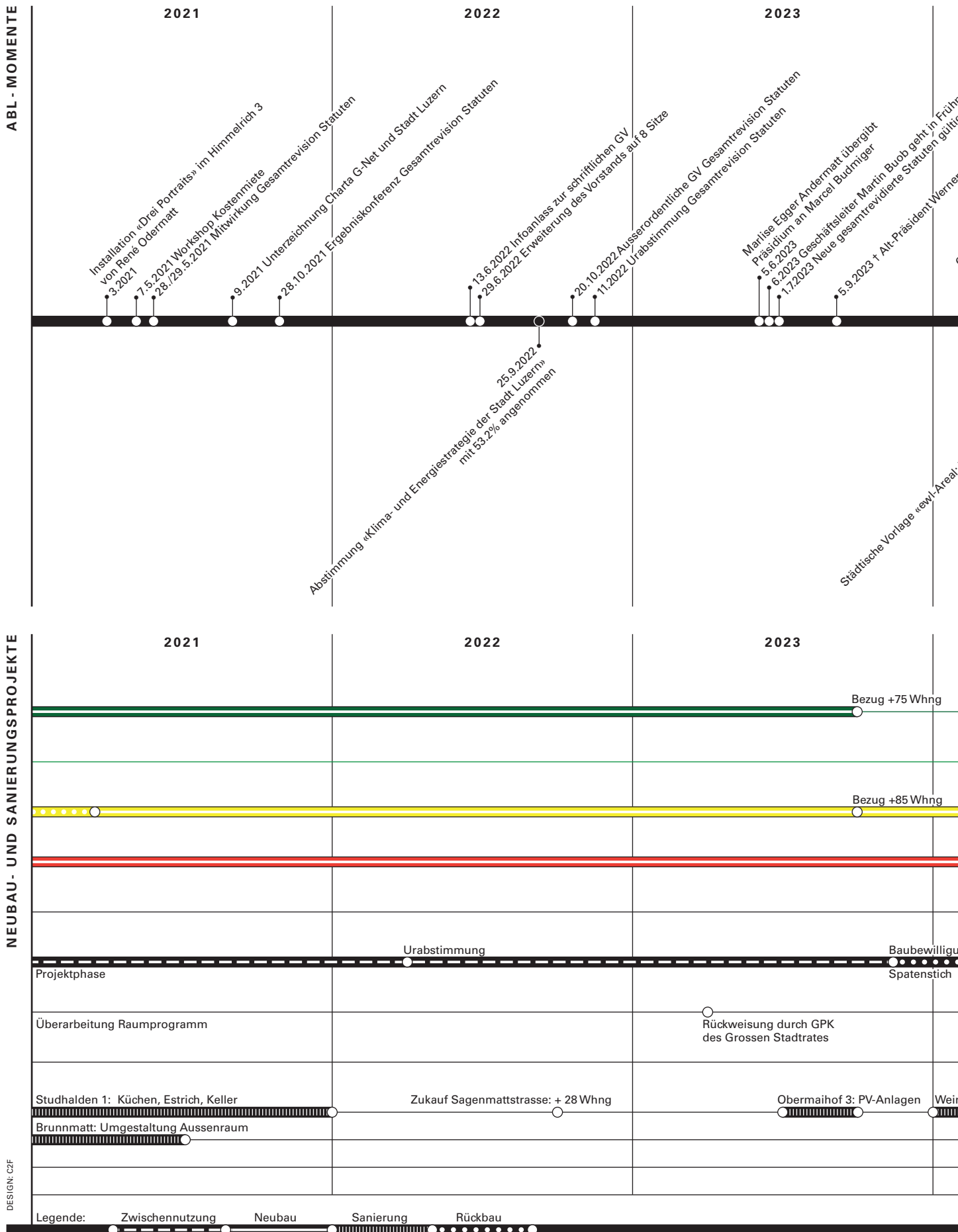
#### Weiter gehts

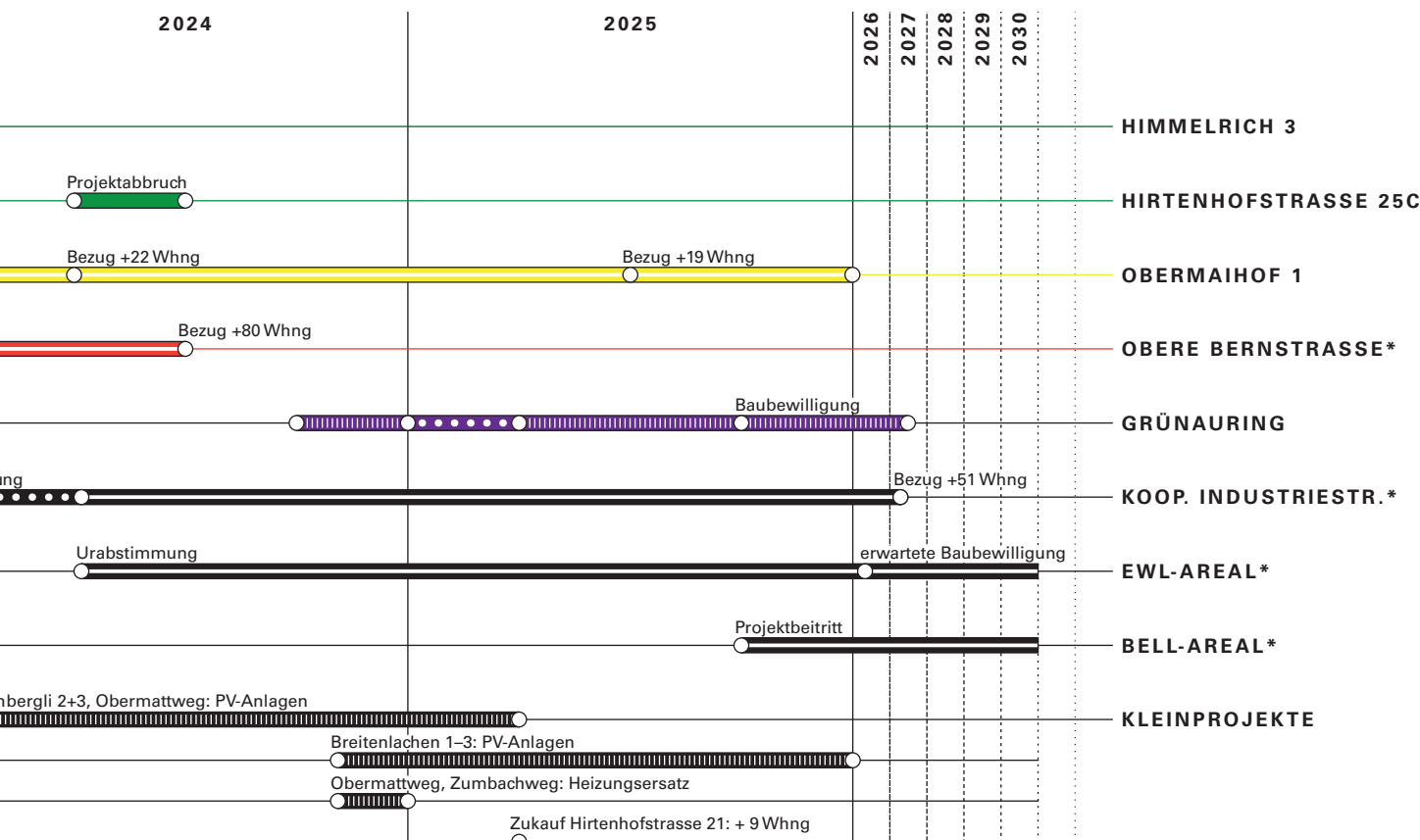
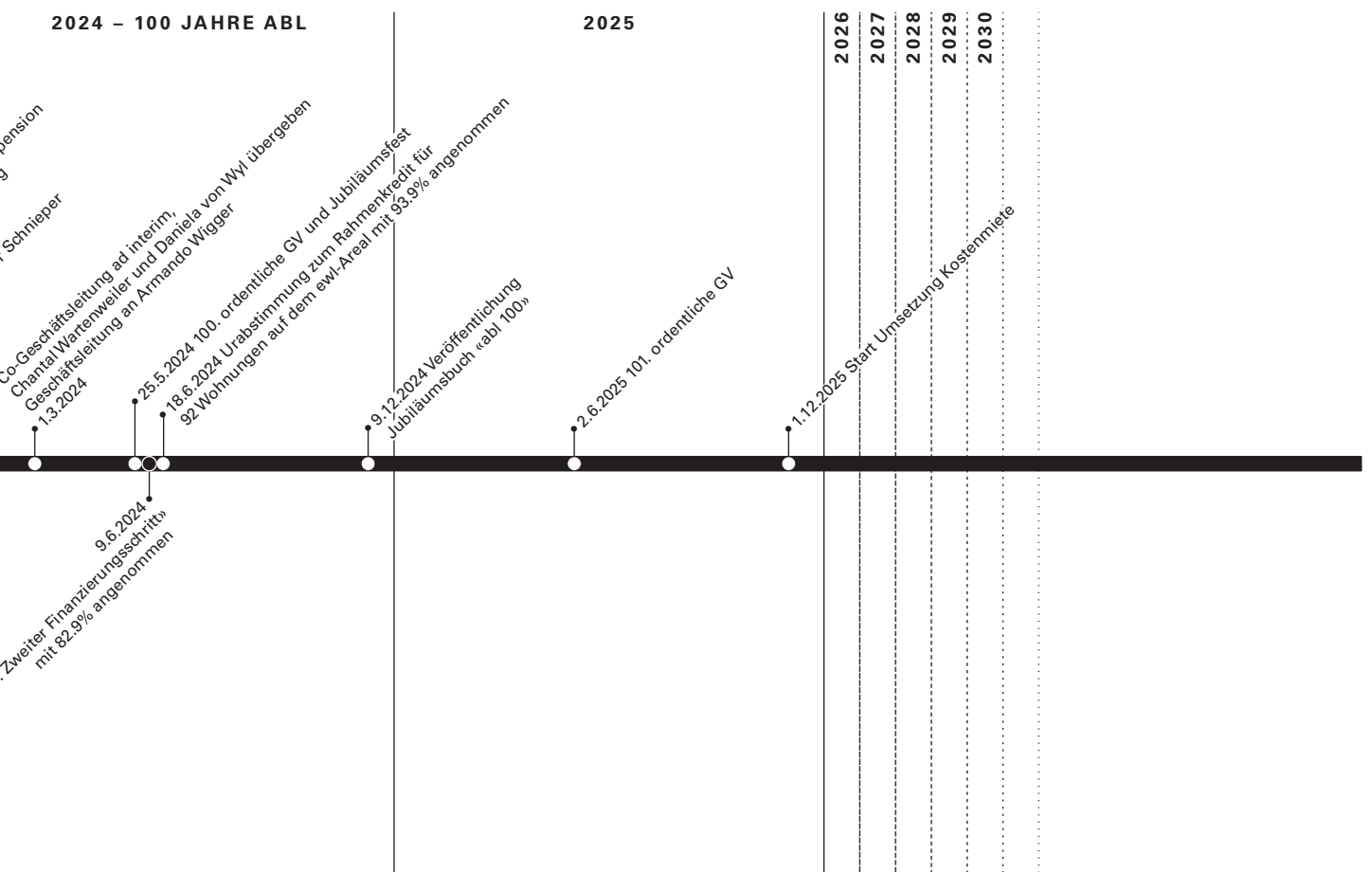
Was wir 2025 begonnen haben, führen wir 2026 weiter: Neben den grossen und kleineren Bauprojekten und der Umsetzung des neuen Mietzinsreglements werden wir einen grossen, für einige längst überfälligen Schritt in Sachen Digitalisierung machen: «meine.abl» wird den Mieter\*innen und auch den Genossenschaftler\*innen einen digitalen Service bringen, der hoffentlich für viele vieles einfacher macht.

Wir widmen unsere Aufmerksamkeit 2026 aber auch dem Miteinander im abl-Team. Sei es auf der Geschäftsstelle, in der Malerei, in den Siedlungen oder auf den Baustellen – die abl lebt vom Engagement und vom Herzblut, mit welchem unser Team seine alltägliche Arbeit angeht. Für das Mittragen und das aktive Zusammenwachsen im Organisationsentwicklungsprozess möchte ich an dieser Stelle allen Mitarbeitenden der abl Danke sagen. Es ist schön, zu spüren, dass alle mit positiver Haltung ihren Beitrag leisten.

*Armando Wigger, Geschäftsleiter*

# Mehrjahresentwicklung abl-Momente, Neubau- und Sanierungsprojekte





\*Kooperationsprojekte

# Jahresrechnung 2025

# Lagebericht

### Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

Die allgemeine Weltlage belastete 2025 die Konjunktur, während sinkende Zinsen für leichte Entspannung sorgten. Das knappe Wohnungsangebot und hohe Wohnkosten prägten auch in der Stadt Luzern die Diskussion. Trotz des anspruchsvollen Umfelds erzielte die abl ein gutes Jahresergebnis von CHF 2.4 Mio., was ihre solide wirtschaftliche Lage bestätigt.

### Mitglieder und Kapital

Die Zahl der Mitglieder ist im Berichtsjahr um 5.3% auf 16 229 gewachsen. Das Eigenkapital weist per Jahresende einen Betrag von CHF 125.2 Mio. (+5.8 Mio.) auf. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von 18.5%.

Die Depositenkasse verzeichnet im Berichtsjahr eine Zunahme der angelegten Gelder: Die Darlehen sind per Ende 2025 gegenüber dem Vorjahr um CHF 4.5 Mio. auf insgesamt CHF 175.4 Mio. angestiegen. Damit konnte der rückläufige Trend der letzten Jahre umgekehrt werden.

### Vermietungslage und Nebenkostenabrechnungen

Im Jahr 2025 konnte die abl ihre neuen Wohnungen an der Oberen Bernstrasse und im Obermaihof erstmals während des ganzen Jahres vermieten. Zudem erweiterte sie ihren Wohnungsbestand um 30 Wohnungen. Die abl erzielte einen deutlich höheren Nettomietsertrag von CHF 41.2 Mio. (Vorjahr CHF 39.4 Mio.). Der Mietzinsausfall durch Leerstand sank auf 1.17% des Mietertrages (Vorjahr 2.97%). Nach anfänglichen Leerständen an der Oberen Bernstrasse sind inzwischen alle Wohnungen vermietet.

Im Berichtsjahr konnten die Mitarbeitenden der abl den Rückstand bei Abrechnungen der Heiz- und Nebenkosten aus den Vorjahren bereinigen. Die Bilanz enthält damit ausschliesslich noch Werte des Geschäftsjahres 2025. Die aufgelaufenen Kosten reduzierten sich daher auf CHF 5.7 Mio. (Vorjahr CHF 9.3 Mio.), die vereinnahmten Akontozahlungen auf CHF 5.6 Mio. (Vorjahr CHF 8.8 Mio.).

### Entwicklung beim Immobilienportfolio

Im Obermaihof konnten im Frühjahr 2025 die letzten drei Neubauten mit insgesamt 19 Wohnungen fertiggestellt werden. In der Nachbarschaft der Siedlung Studhalden 2 hat die abl das Haus Hirtenhofstrasse 21 mit neun Wohnungen erworben. Im Himmelrich 1 entstanden durch Umnutzung von bestehenden Büroflächen zwei zusätzliche Wohnungen.

Die umfassende Sanierung der Liegenschaft Grünauring konnte aufgrund von Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren erst Ende 2025 gestartet werden; der Bezug der 30 Wohnungen ist für Anfang 2027 geplant.

Beim Bauprojekt der Kooperation Industriestrasse sind die Bauarbeiten weit fortgeschritten. Die ersten Wohnungen auf dem Areal können ab Sommer 2026 bezogen werden. Die 51 abl-Wohnungen sind ab Frühling 2027 bezugsbereit.

Für das ewl-Areal wurde im Herbst 2025 das Baugesuch eingereicht. Die 92 Wohnungen der abl sollen bis 2032 realisiert werden.

Aufgrund der Verzögerungen beim Grünauring fiel die Investitionstätigkeit mit rund CHF 10.9 Mio. tiefer aus als geplant. Zusätzlich investierte die abl CHF 6.6 Mio. in den erweiterten Unterhalt, davon finanzierte sie CHF 2.8 Mio. aus dem Erneuerungsfonds. Trotz dieser Entnahme konnten dem Fonds netto CHF 4.1 Mio. zugewiesen werden. Der Erneuerungsfonds ist ein zentraler Bestandteil der Kostenmiete. Er erlaubt höhere Entnahmen in Jahren mit grossem Sanierungsbedarf und bewirkt eine Glättung der Kosten. Er ermöglicht auch zukünftig werterhaltende Sanierungen und trägt langfristig zur Dämpfung der Mietzinsentwicklung bei.

### Mitarbeitende der abl

Per Ende Dezember 2025 beschäftigte die abl 53 Festangestellte (davon drei Lernende) und 45 Mitarbeitende im Nebenamt. Trotz steigender Wohnungs- und Mitgliederzahlen blieb der Personalbestand konstant. Um den hohen Anforderungen gerecht zu werden, ist künftig im Stellenplan ein moderater Ausbau vorgesehen.

### Aussergewöhnliche Ereignisse

Das neue Kostenmiete-Modell wurde 2025 in sieben Siedlungen mit über 400 Wohnungen umgesetzt. Die weitere Umsetzung erfolgt schrittweise bis Ende 2026. In den Siedlungen Tribtschenstadt und Mülibach verzögert sich die Einführung aufgrund laufender Verhandlungen zu den Baurechtszinsen. Insgesamt bestätigt sich das Modell als transparent und zukunftsfähig und stösst bei den Mietenden auf grosse Akzeptanz.

### Risikobeurteilung

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

### Internes Kontrollsystem (IKS)

Die Kontrollen zur Minderung der finanziellen Risiken werden jährlich beurteilt und im Rahmen der ordentlichen Revision überprüft. Als Schwerpunktthemen anlässlich der Zwischenrevision wurden die Immobilieninvestitionen überprüft. Die daraus resultierenden Massnahmen wurden festgehalten.

### Zukunftsaussichten

Durch die Einführung der Kostenmiete rechnet die abl vorübergehend mit leicht tieferen Mietzinseinnahmen. Mit der Fertigstellung neuer Wohnungen steigen die Erträge ab 2027 wieder an. Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum bleibt hoch, was die wachsenden Mitgliederzahlen und die hohe Anzahl an Bewerbungen pro Wohnung bestätigen. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum in Luzern dürfte den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahrzehnten weiter erhöhen.

*Dominik Hasler, Leiter Finanzen und Dienste*

Bilanz per 31.12.

CHF		2025		2024	
<b>Aktiven</b>					
Flüssige Mittel		24 145 364	4%	14 544 301	2%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	87 884	0%	228 954	0%
Übrige kurzfristige Forderungen	2	281 720	0%	104 126	0%
Warenvorräte		81 165	0%	85 686	0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen		31 995	0%	17 046	0%
Heiz- und Nebenkosten (Aktiven)	3	5 684 266	1%	9 233 817	1%
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>30 312 393</b>	<b>4%</b>	<b>24 213 930</b>	<b>4%</b>
Finanzanlagen	4	17 016 791	3%	18 344 990	3%
Beteiligungen	5	732 346	0%	922 916	0%
Mobile Sachanlagen		2 388 000	0%	2 522 100	0%
Liegenschaften	6	611 806 112	90%	598 514 623	90%
Liegenschaften im Bau	7	11 068 239	2%	19 508 465	3%
Immaterielle Werte		2 965 172	0%	3 089 331	0%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		76 500	0%	135 000	0%
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>646 053 160</b>	<b>96%</b>	<b>643 037 425</b>	<b>96%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>676 365 553</b>	<b>100%</b>	<b>667 251 355</b>	<b>100%</b>
<b>Passiven</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	7 244 223	1%	5 190 464	1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9	70 738 900	10%	68 202 724	10%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	705 611	0%	736 713	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		766 370	0%	286 983	0%
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)	3	5 603 972	1%	8 763 523	1%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>85 059 076</b>	<b>13%</b>	<b>83 180 407</b>	<b>12%</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	11	415 971 930	63%	418 435 400	63%
Erneuerungsfonds		47 596 919	7%	43 523 805	7%
Genossenschaftsfonds		2 026 353	0%	2 058 689	0%
Rückstellungen	12	624 000	0%	630 200	0%
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>466 219 202</b>	<b>69%</b>	<b>464 648 094</b>	<b>70%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>551 278 278</b>	<b>82%</b>	<b>547 828 501</b>	<b>82%</b>
Genossenschaftskapital	13	119 754 980	18%	114 549 280	17%
Gesetzliche Gewinnreserven		2 835 378	0%	2 710 578	0%
Gewinn-/Verlustvortrag		99 320	0%	0	0%
Jahresgewinn		2 397 598	0%	2 162 996	0%
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>125 087 275</b>	<b>18%</b>	<b>119 422 854</b>	<b>18%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>676 365 553</b>	<b>100%</b>	<b>667 251 355</b>	<b>100%</b>

## Erfolgsrechnung

CHF		2025		2024	
Mietzinseinnahmen	14	41 651 689	99%	40 601 578	100%
Leerstand		-487 128	-1%	-1 203 904	-3%
Erträge aus Genossenschaftskulturfonds		61 716	0%	46 957	0%
Erträge aus Photovoltaikanlagen		258 067	1%	139 691	0%
Übrige Erträge	15	790 275	2%	881 073	2%
Erlösminderungen		-56 797	0%	-52 661	0%
<b>Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>42 217 822</b>	<b>100%</b>	<b>40 412 734</b>	<b>100%</b>
Liegenschaftsaufwand	16	-16 778 041	-40%	-15 039 474	-37%
Personalaufwand	17	-5 348 292	-13%	-5 126 649	-13%
Sonstiger Betriebsaufwand	18	-1 177 146	-3%	-1 415 442	-4%
Kommunikation und Genossenschaftskultur	19	-798 110	-2%	-1 061 767	-3%
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-52 383	0%	-67 035	0%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>18 063 850</b>	<b>43%</b>	<b>17 702 368</b>	<b>44%</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	20	-8 350 808	-20%	-8 429 551	-21%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>9 713 042</b>	<b>23%</b>	<b>9 272 817</b>	<b>23%</b>
Finanzaufwand	21	-7 048 651	-17%	-6 716 942	-17%
Finanzertrag	22	400 541	1%	175 174	0%
<b>Betriebliches Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>3 064 932</b>	<b>7%</b>	<b>2 731 049</b>	<b>7%</b>
Gewinnsteuer		-667 335	-2%	-568 053	-1%
<b>Jahresgewinn</b>		<b>2 397 598</b>	<b>6%</b>	<b>2 162 996</b>	<b>5%</b>

## Geldflussrechnung

CHF	2025	2024
Jahresgewinn	2 397 598	2 162 996
Abschreibungen/Wertberichtigung Anlagevermögen	8 350 808	8 429 551
Wertberichtigung/Wertaufholung Finanzanlagen	475 269	211 857
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwände/Erträge	40 513	40 513
Veränderung abl-Fonds	-37 327	11 618
Veränderung Rückstellungen	-6 200	-249 506
Veränderung Erneuerungsfonds	4 073 114	5 750 000
<b>Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>15 293 774</b>	<b>16 357 029</b>
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	141 070	145 932
Veränderung kurzfristige Forderungen	-177 594	64 971
Veränderung Warenvorräte	4 521	23 798
Veränderung aktive Heiz- und Nebenkosten	3 549 551	805 389
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-14 949	86 363
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	881 382	198 842
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-31 103	-33 921
Veränderung passive Heiz- und Nebenkosten	-3 159 551	-238 825
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	562 031	-74 410
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>1 755 360</b>	<b>978 141</b>
<b>Cashflow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>17 049 134</b>	<b>17 335 171</b>
Investitionen in Sachanlagen	-11 887 166	-25 726 158
Investitionen in Finanzanlagen/Beteiligungen	-2 056 800	-608 000
Investitionen immaterielle Werte	-7 427	-6 464
Desinvestitionen Sachanlagen	0	137 000
Desinvestitionen Finanzanlagen	3 100 300	127 325
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-10 851 093</b>	<b>-26 076 298</b>
Veränderung Depositenkasse	4 472 706	-6 258 334
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Kredite	-4 400 000	11 835 600
Veränderung Genossenschaftskapital	5 264 200	2 339 054
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1 933 884	-1 865 315
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3 403 021</b>	<b>6 051 005</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>9 601 063</b>	<b>-2 690 120</b>
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	14 544 301	17 234 421
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	24 145 364	14 544 301
Veränderung der flüssigen Mittel	9 601 063	-2 690 120

## 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 im Anschaffungsjahr sofort abgeschrieben. Die Aktivierungsgrenze für mobile Sachanlagen beträgt CHF 5 000.

### 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 jährlich überprüft. Sie werden bis zum Ende der Nutzungsdauer komplett abgeschrieben. 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 5 000.

### 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 ab-

geschrieben. 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 darf maximal 15 Prozent der Anlagekosten ohne Landanteil erreichen. Im Jahr 2025 betrug dieser Wert 6.71 Prozent. Jährlich wird eine Zuweisung in den Erneuerungsfonds in der Höhe von 1 Prozent der Anlagekosten (ohne Land) per 31. Dezember des Vorjahres getätigt. 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 31.12.2025 rund CHF 110.3 Mio. (Vorjahr CHF 105.1 Mio.).

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

## Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF		2025	2024
<b>1</b>	<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>87 884</b>	<b>228 954</b>
	Mietforderungen ggü. Genossenschafter*innen	113 484	250 254
	Delkredere	-25 600	-21 300
<b>2</b>	<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>281 720</b>	<b>104 126</b>
	Guthaben Verrechnungssteuer	50 606	92 944
	Guthaben Steuern	131 596	0
	Geleistete Anzahlungen	66 636	6 937
	Kontokorrent Baugenossenschaft Matt	32 882	4 246
<b>3</b>	<b>Heiz- und Nebenkosten</b>	<b>80 293</b>	<b>470 294</b>
	Aufgelaufene Kosten	5 684 266	9 233 817
	Vereinnahmte Akontozahlungen	-5 603 972	-8 763 523
<b>4</b>	<b>Finanzanlagen</b>	<b>17 016 791</b>	<b>18 344 990</b>
	<b>Wertschriften</b>	<b>6 638 790</b>	<b>6 623 490</b>
	Reussegg Holding AG, Luzern (vormals UD Medien Holding AG)	15 300	0
	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>5 238 001</b>	<b>5 518 000</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	496 001	780 000
	Darlehen an Mitarbeiter*innen	4 000	0
	<b>Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen</b>	<b>5 140 000</b>	<b>6 203 500</b>
	Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	4 660 000	2 708 000
	Darlehen Kooperation Industriestrasse Luzern KIL	380 000	380 000
	Darlehen Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	100 000	3 115 500
<b>5</b>	<b>Beteiligungen</b>	<b>732 346</b>	<b>922 916</b>
	ewl Areal AG, Kapital- und Stimmenanteil 33.3%, Nom. CHF 2 Mio.	732 346	922 916
	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>611 806 112</b>	<b>598 514 623</b>
	Bebaute Grundstücke	42 690 487	40 152 487
	Wohn- und Geschäftshäuser	526 600 201	519 488 038
	Parkierungen	38 297 195	36 699 599
	Photovoltaikanlagen	4 218 229	2 174 499
<b>7</b>	<b>Liegenschaften im Bau</b>	<b>11 068 239</b>	<b>19 508 465</b>
	Himmelrich 3, Ersatzneubau	236 574	150 142
	Obermailhof, Ersatzneubauten	76 019	11 696 219
	Industriestrasse	8 655 590	6 021 886
	Bell Areal	6 483	0
	Studhaldenhöhe 12a	17 025	16 350
	Grünauring 12, Sanierung	936 239	274 223
	ewl-Areal	832 723	264 509
	Photovoltaikanlagen	0	874 570
	Heizungersatz	0	29 556
	Untergrund 8, Fenster- und Fassadensanierung	0	146 115

CHF		2025	2024
	Maihofmatte 9–15, Kleinsanierung	164 444	34 896
	Weinbergli 3, Kleinsanierung	63 807	0
	Breitenlachen 3, Kleinsanierung	49 514	0
	Untergrund 1–4, Sanierung	29 821	0
<b>8</b>	<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>7 244 223</b>	<b>5 190 464</b>
	gegenüber Dritten	7 130 192	4 991 900
	gegenüber Nahestehenden	114 031	198 564
<b>9</b>	<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>70 738 900</b>	<b>68 202 724</b>
	Depositenkasse kurzfristige Anlagen	34 928 400	32 405 724
	Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	35 810 500	22 797 000
	Verbindlichkeiten gegenüber Dritten mit Restlaufzeit <12 Monate	0	13 000 000
<b>10</b>	<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>705 611</b>	<b>736 713</b>
	Verbindlichkeiten ggü. Dritten	668 959	661 246
	Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter*innen	36 652	75 468
<b>11</b>	<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>415 971 930</b>	<b>418 435 400</b>
	Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	264 200 000	264 200 000
	Depositenkasse Anlagen langfristig (2–8 Jahre)	105 171 930	116 235 400
	Hypotheken und Darlehen durch Institutionen	46 600 000	38 000 000
	<b>Fälligkeiten verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>486 710 830</b>	<b>486 638 124</b>
	Fälligkeit innerhalb von 1–5 Jahren	326 479 930	321 923 224
	Fälligkeit nach 5 Jahren	160 230 900	164 714 900
<b>12</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>624 000</b>	<b>630 200</b>
	Rückstellungen Ferien und Überzeit	90 000	76 000
	Rückstellungen Steuern	534 000	554 200
<b>13</b>	<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>1 197 549 980</b>	<b>1 145 492 800</b>
	Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	15 434	14 547
	Abnahme/Zunahme	815	887
	Anzahl Mitglieder am Jahresende	16 249	15 434
	Pflichtanteile am Jahresanfang	9 454 000	9 379 716
	Abnahme/Zunahme	12 500	74 284
	Pflichtanteile am Jahresende	9 466 500	9 454 000
	Genossenschaftsanteile am Jahresanfang	1 050 952 800	1 028 491 100
	Abnahme/Zunahme	5 193 200	2 246 170
	Genossenschaftsanteile am Jahresende	1 102 888 480	1 050 952 800
	<b>Genossenschaftskapital netto</b>	<b>1 196 784 800</b>	<b>1 144 414 280</b>
	Nicht einbezahlte Pflichtanteile	1 500	3 300
	Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	75 000	131 700
<b>14</b>	<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>41 651 689</b>	<b>40 601 578</b>
	Ertrag aus Wohnliegenschaften	36 802 305	35 825 030
	Ertrag aus Geschäftliegenschaften	2 345 764	2 342 127
	Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	2 453 643	2 381 131
	Ertrag aus Nebenräumen	49 977	53 290
<b>15</b>	<b>Übrige Erträge</b>	<b>790 275</b>	<b>881 073</b>
	Ertrag aus Gästewohnungen	52 193	49 030
	Ertrag aus Weiterverrechnung	95 060	93 175
	Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	124 260	107 763

CHF		2025	2024
	Diverse Erträge	384 329	480 696
	Erträge aus Dienstleistungen	134 434	150 409
<b>16</b>	<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-16 778 041</b>	<b>-15 039 474</b>
	Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-4 583 345	-4 798 667
	Nettozuweisung Erneuerungsfonds	-4 073 114	-5 750 000
	Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-6 651 068	-2 717 076
	Versicherungen/sonstiger Aufwand	-508 932	-671 888
	Baurechtszinsen	-607 658	-595 642
	Entwicklungen	-330 016	-499 092
	Photovoltaikanlagen	-23 909	-7 110
<b>17</b>	<b>Personalaufwand</b>	<b>-5 348 292</b>	<b>-5 126 649</b>
	Lohnaufwand Geschäftsstelle und Hauswartung	-4 556 758	-4 343 034
	Vergütungen Vorstand Sitzungen, Seminare	-114 800	-122 780
	Vergütungen Vorstand Projekte und Aufträge	-6 880	-5 360
	Vergütungen Vorstand strategische Ausschüsse	-15 960	-10 640
	Vergütungen GPK	-23 090	-19 900
	Sozialleistungen (inkl. VS/GPK)	-981 395	-952 163
	Personalnebenkosten	-152 427	-123 059
	Temporärpersonal	-27 450	-45 901
	Entlastung/Aktivierung Personalkosten	530 468	496 188
<b>18</b>	<b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>-1 177 146</b>	<b>-1 415 442</b>
	Beratung und Revision	-156 638	-114 196
	Übriger Aufwand und Spesen Vorstand	-27 852	-32 134
	Übriger Aufwand und Spesen GPK	-2 809	-2 550
	Raumaufwand	-122 254	-90 661
	Verwaltungsaufwand	-673 366	-783 843
	Übriger Betriebsaufwand	-126 713	-146 908
	Kapitalsteuern	-67 514	-245 149
<b>19</b>	<b>Kommunikation und Genossenschaftskultur</b>	<b>-798 110</b>	<b>-1 061 767</b>
	Kommunikation und Anlässe	-403 689	-728 207
	Genossenschaftskultur	-390 900	-289 581
	Statutenrevision	-3 520	0
	Urabstimmungen	0	-43 979
<b>20</b>	<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>-8 350 808</b>	<b>-8 429 551</b>
	Abschreibungen Sachanlagen	-224 135	-269 165
	Abschreibungen Liegenschaften	-8 035 600	-8 056 197
	Abschreibungen immaterielle Werte	-91 072	-104 189
<b>21</b>	<b>Finanzaufwand</b>	<b>-7 048 651</b>	<b>-6 716 942</b>
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-4 751 703	-4 767 797
	Zinsaufwand Depositenkasse	-1 790 232	-1 740 989
	Sonstiger Finanzaufwand	-11 447	-16 299
	Wertberichtigung Finanzanlagen	-495 269	-191 857
<b>22</b>	<b>Finanzertrag</b>	<b>400 541</b>	<b>175 174</b>
	Finanzertrag	215 483	4 862
	Wertschriftenertrag	144 590	136 461
	Zinsertrag Darlehen	40 469	33 851

## Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2025	2024
<b>Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen</b>		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	-5 046	-27
<b>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven</b>		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	622 874 351	618 023 088
Errichtete Grundpfandrechte	464 919 000	462 419 000
Effektive Hypothekarschulden	310 800 000	315 200 000
Effektive Depositenkassenanlagen	175 910 830	171 438 124
<b>Honorar Revisionsstelle</b>		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	45 726	43 624
Honorar für andere Dienstleistungen	24 666	15 675
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b>		
Anzahl Vollzeitstellen	41.7	38.5
Anzahl Lernende	3	4
Nicht inkludiert sind Hilfskräfte im Stundenlohn (Entschädigung in CHF total)	198 300	198 700
<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	0	525 281
<b>Zusagen</b>		
ewl Areal AG	13 000 000	13 000 000
Die abl hat sich dazu verpflichtet, zusätzliche Aktien der ewl Areal AG im Ausgabewert von CHF 13 Mio. unter Anrechnung des bestehenden Aktionärsdarlehens zu zeichnen.		
<b>Ausserbilanzgeschäfte</b>		
Aktionärsdarlehen und AK-Erhöhung ewl Areal AG	3 955 723	1 384 000
Darlehen Charakterköpfe GmbH	0	100 000
<b>Wertveränderungen/Schätzungsänderungen</b>		
Abschreibung Grünauring (Flachbau komplett abgeschrieben)	0	532 000
Abschreibung Studhalden 1 (Lebensdauer auf 34 Jahre reduziert)	0	78 200
Abschreibung Untergrund 5 (Neueinschätzung Lebensdauer)	0	376 000
Abschreibung Himmelrich 3 (Lebensdauer auf 125 Jahre verlängert)	0	-541 000
Der Restwert am Ende der Nutzungsdauer wurde bei Bestandesobjekten mit Bau- oder Erwerbsjahr vor 2019 bisher mit 50% der Anlagekosten geschätzt. Im Rahmen des Projekts zur Einführung der Kostenmiete wurde diese Annahme überprüft. Auf Basis der aktualisierten wirtschaftlichen und planerischen Einschätzungen wurde der Restwert neu mit 0% festgelegt. Die Anpassung stellt eine Änderung einer Schätzung dar und wurde prospektiv berücksichtigt.		
<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	0	72 642 503
<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	51 871 262	31 161 714
<b>ewl Areal AG, Aktiengesellschaft mit drei gleichberechtigten Aktionären</b>		
Kosten Gesamtprojekt ohne Nutzerausbau (Stand Vorprojekt CHF 252 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	21 455 851	15 187 982

CHF	Basislandwerte zur Baurechts- zinsberechnung	2025	2024
<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>	52 848	60 795
Hypothekarischer Referenzzinssatz × Basislandwert			
<b>Hergiswil Mülibach</b>			
Laufzeit bis 2071/jährlicher Baurechtszins	535/m <sup>2</sup>	35 697	38 443
Hypothekarischer Referenzzinssatz × Basislandwert			
<b>Stadt Luzern/Bernstrasse</b>			
Laufzeit bis 2095/jährlicher Baurechtszins	528/m <sup>2</sup>	82 000	59 292
Zinssatz 2.5 % × Basislandwert (Anpassung alle 10 Jahre, erstmals ab 2030)			
2024: reduzierter Baurechtszins während Bauphase (bis 30.5.2024)			
<b>Stadt Luzern/Kooperation Industriestrasse</b>			
Laufzeit bis 2096/Einmalzahlung Baurechtszins/Jährl. Amortisation	1 492/m <sup>2</sup>	40 513	40 513
Zinssatz 2.25 % × Basislandwert			
<b>Langfristige Verträge</b>			
Langfristige Verträge 1–5 Jahre		1 748 987	808 232
Langfristige Verträge über 5 Jahre		433 447	462 492

**Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Jahresrechnung beeinträchtigen könnten.

## Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung

CHF	2025	2024
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	99 320	
Jahresgewinn	2 397 598	2 162 996
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2 496 918</b>	<b>2 162 996</b>
Gesetzliche Gewinnreserven (gem. OR 860)	- 119 880	- 124 800
Verzinsung Genossenschaftskapital 1.75% Genossenschaftsanteile 1% Pflichtanteile	- 1 989 215	- 1 933 885
Zuweisung Solidaritätsfonds	- 4 795	- 4 992
Vortrag auf neue Rechnung	383 028	99 320

Das Jahresergebnis 2025 ermöglicht eine unveränderte Verzinsung der Anteilsscheine. Der Vorstand beantragt deshalb weiterhin eine Verzinsung von 1.75% auf die Genossenschaftsanteile und 1% auf die Pflichtanteile. Nach der Verzinsung sowie den Zuweisungen in die gesetzlichen Reserven und den Solidaritätsfonds erhöht sich der Gewinnvortrag um 283 708 auf 383 028 Franken. Dieser stärkt das Eigenkapital und die finanzielle Stabilität der abl und schafft zusätzlichen Handlungsspielraum in einem von Unsicherheiten geprägten wirtschaftlichen Umfeld. Er hilft zudem in Jahren mit tieferem Ergebnis eine angemessene Verzinsung zu gewährleisten.



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 2025, 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: <http://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, 10. April 2026

BDO AG



Alice Rieder

Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin



Rolf Hafner

Zugelassener Revisionsexperte

## Bericht der Geschäftsprüfungskommission zum Geschäftsjahr 2025

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 bestand im Berichtsjahr aus vier Mitgliedern. An der Generalversammlung 2025 trat Martina Ulmann zurück und Sara Müller übernahm ihr Amt der Obfrau. Katrin Wigger wurde neu gewählt und Christian Hochstrasser für weitere drei Jahre bestätigt.

Die GPK führte sechs Sitzungen durch, nahm am Genossenschaftsforum teil und pflegte den Austausch mit dem Vorstand sowie der Revisionsstelle BDO.

Gemäss Vermietungsreglement fungiert die GPK als Beschwerdestelle für die Wohnungszuteilung. Im Berichtsjahr wurde eine Beschwerde behandelt.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 2. Juni 2025 nahm die GPK ihre Funktion als Gesamtverantwortliche für das Abstimmungs- und Wahlbüro wahr. Sämtliche Abstimmungen und Wahlen wurden ordnungsgemäss durchgeführt, und das Protokoll wurde korrekt erstellt.

Die Entschädigung an die Organe und die Geschäftsleitung werden gemäss Art. 23 der Statuten seit dem Geschäftsbericht 2023 offengelegt. Mit der Offenlegung der Stellenprozente seit 2024 können Vergleiche zum Vorjahr gezogen und die Einhaltung der Vorgaben kann überprüft werden.

Das Jahr 2025 war geprägt von der Einführung der Kostenmiete. Die GPK wurde in die Organisation und Umsetzung einbezogen, wobei ihre Anregungen berücksichtigt

wurden. An den Siedlungsanlässen im Juni und Juli 2025 war die GPK vertreten. Neben den gut organisierten und durchgeführten Siedlungsanlässen bevorzugten viele Mietende schriftliche Informationsformate. Eine klare, verständliche und transparente Kommunikation bleibt daher zentral und wird auch für die weitere Einführung als wichtig erachtet.

Der GPK ist es wichtig, dass die entwickelten Berechnungsmechanismen der Kostenmiete für eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Know-hows strukturiert und nachvollziehbar dokumentiert werden und dass das entsprechende Fachwissen in der Immobilienbewirtschaftung breit abgestützt ist.

Die Jahresrechnung 2025 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 konstanten Verzinsung des Genossenschaftskapitals gegenüber dem Vorjahr einverstanden.

Die angekündigte verstärkte Nutzung des Erneuerungsfonds in den kommenden Jahren soll nachvollziehbar dargestellt und transparent nachverfolgbar sein. Der GPK ist eine Verwendung des Erneuerungsfonds im Einklang mit den Statuten und dem Reglement wichtig, die entsprechende Verwendung wird aufmerksam beobachtet.

Auf Basis von Gesprächen, Protokollen und Dokumentationen des Vorstands, der Fachausschüsse und der Geschäftsstelle begleitet die GPK die Geschäfte der abl aufmerksam. Die Auffindbarkeit der Unterlagen und deren Strukturierung sind gewährleistet.

Der Austausch der GPK mit dem Präsidium, dem Vorstand und der Geschäftsleitung ist konstruktiv und zielgerichtet. Im Zuge der Einführung der Kostenmiete hat sich die Zusammenarbeit intensiviert. Die GPK wird in ihrer Rolle ernst genommen und angemessen einbezogen.

Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danken wir als GPK herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen.

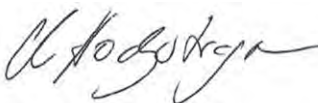
Geschäftsprüfungskommission abl

Christian Hochstrasser

Sara Müller

Roger Wicki

Katrin Wigger



Luzern, 20. April 2026



### Geduld ist gefragt am Grünauring

Lange Zeit hiess es beim Projekt Grünauring «geduldig sein». Alles, was ohne vorliegende Baubewilligung erledigt und vorbereitet werden konnte, wurde angepackt. So auch der Rückbau des Wohnhauses am Grünauring 8 und 10, wo später ein grüner Erholungsraum entstehen wird. Mit dem «Go» der Stadt konnte ab Dezember dann die eigentliche Baustelle angegangen und die Wohnungen schadstoffsaniert und für die Zukunft fit gemacht werden.

## Vergütungsbericht

Vergütung Vorstand	Basis	Variabel	Übrige	Total 2025
Präsident	42 000	0	1 500	43 500
Mitglieder des Vorstands (7 Personen)	80 300	14 740	11 100	106 140
<b>Total Vorstand</b>	<b>122 300</b>	<b>14 740</b>	<b>12 600</b>	<b>149 640</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 (Pauschalspesen, Geschenke und allfällige Weiterbildungen).
<b>Weitere Bemerkungen: Vorstandsmitglieder:</b>	Der Arbeitgeberanteil für die berufliche Vorsorge beträgt bei der abl unverändert 2/3. Marcel Budmiger (Präsident), Matthias Aufdermayer, Dominik Durrer, Patrick Markmiller, Thomas Müller, Nicole Renggli-Frey, Bruno Roelli, Melanie Vonmüllenen

Vergütung Geschäftsleitung <sup>1</sup>	Basis	Variabel	Übrige	Total 2025
Geschäftsleiter	179 998	0	0	179 998
Mitglieder der GL	586 749	9 400	34	596 183
<b>Total Geschäftsleitung</b>	<b>766 747</b>	<b>9 400</b>	<b>34</b>	<b>776 181</b>

<sup>1</sup> Die Geschäftsleitung besteht aus 5 Mitgliedern mit insgesamt 472.5 Stellenprozenten im Jahresdurchschnitt.

<b>Basis:</b>	AHV-pflichtiger Jahresbruttolohn ohne Abzüge für die Sozialversicherungen (inklusive 13. Monatslohn).
<b>Variabel:</b>	Auszahlungen von Ferien (nur bei Austritt), Gratifikationen und Überbrückungsrenten.
<b>Übrige:</b>	Übrige Entschädigungen mit Vergütungscharakter wie Dienstaltersgeschenke und Weiterbildungsbeiträge.
<b>Weitere Bemerkungen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Arbeitgeberanteil 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 (pensenenabhängig).</li> <li>– Mitglieder der Geschäftsleitung haben Anrecht auf einen Gratis-Parkplatz, das wird nicht von allen beansprucht.</li> <li>– Der Geschäftsleitung werden die effektiven Spesen vergütet, keine Pauschalspesen.</li> </ul>

**Geschäftsleiter:**  
Armando Wigger

**Mitglieder der Geschäftsleitung:**  
Mara Carbone, Dominik Hasler, Bruno von Flüe, Benno Zraggen

## Genossenschaftsfonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interner Transfer	Verwendung	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Genossenschaftskultur	500 000	390 900	0	-409 218	0	481 681
Solidaritätsfonds	1 558 689	5 534	0	-24 544	4 992	1 544 671
<b>Total</b>	<b>2 058 689</b>	<b>396 434</b>	<b>0</b>	<b>-433 762</b>	<b>4 992</b>	<b>2 026 353</b>

### Verwendungszwecke der Genossenschaftsfonds 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	43 523 805	6 917 000	0	-2 843 886	0	47 596 919
<b>Total</b>	<b>43 523 805</b>	<b>6 917 000</b>	<b>0</b>	<b>-2 843 886</b>	<b>0</b>	<b>47 596 919</b>

### Verwendungszweck des Erneuerungsfonds im Berichtsjahr

Breitenlachen: Ersatz Wärmeerzeugung

Grünauring: Kernsanierung

Obermaihof: Fenster-, Fassadensanierung, Küchen

Obermattweg: Ersatz Wärmeerzeugung

Spannort: Liftsanierung

Studhalden: Ersatz Wärmeerzeugung

Tribtschenstadt: Ersatz Wärmeerzeugung

Untergrund: Sanierung Gebäudehülle

Weinbergli: Sanierung Gebäudehülle

## Budgetvergleich

CHF	Jahresrechnung 2025		Budget 2025	
Mietzinseinnahmen	41 651 689		41 530 920	
Leerstand (inkl. Erlösminderungen)	-487 128		-395 008	
Erträge aus Genossenschaftskulturfonds	61 716		0	
Erträge aus Photovoltaikanlagen	258 067		232 200	
Übrige Erträge	733 478		435 832	
<b>Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>42 217 822</b>		<b>41 803 944</b>	
Liegenschaftsaufwand	-16 778 041	40.3%	-14 658 883	35.1%
Personalaufwand	-5 348 292	12.7%	-5 655 154	13.5%
Sonstiger Betriebsaufwand	-1 177 146		-1 347 337	
Kommunikation und Genossenschaftskultur	-798 110		-917 520	
Fahrzeug- und Maschinenaufwand	-52 383		-59 900	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>18 063 850</b>		<b>19 165 150</b>	
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-8 350 808		-9 052 226	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>9 713 042</b>		<b>10 112 924</b>	
Finanzergebnis	-6 648 110		-6 954 246	
<b>Betriebliches Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>3 064 932</b>		<b>3 158 678</b>	
Gewinnsteuer	-667 335		-464 000	
<b>Jahresgewinn</b>	<b>2 397 598</b>		<b>2 694 678</b>	



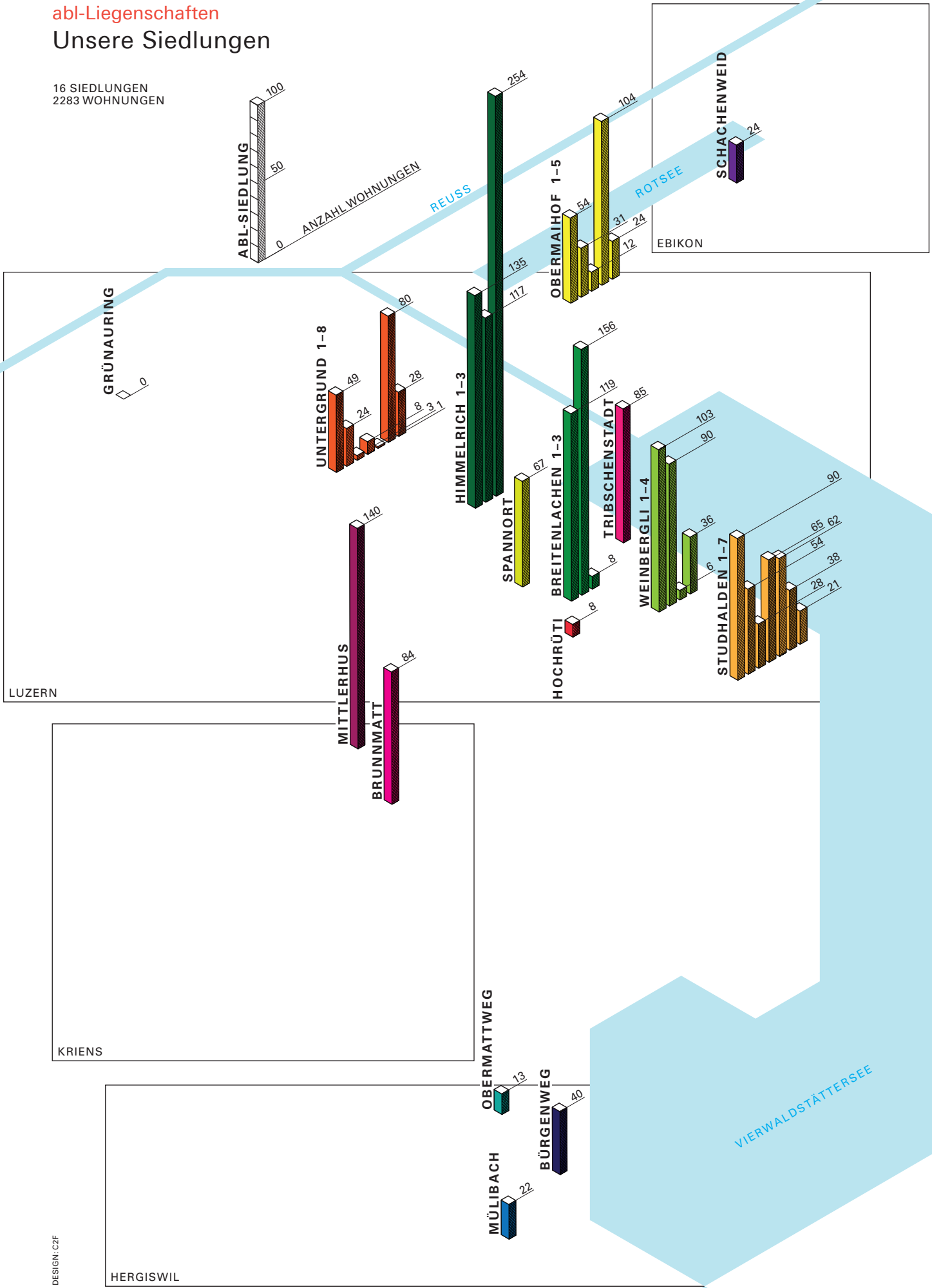
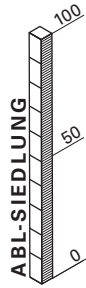
### Rasant in die Höhe

Auf dem Baufeld der Kooperation Industriestrasse wuchsen die Häuser im vergangenen Jahr rasant in die Höhe. Wie geplant können die ersten Wohnungen im Sommer 2026 bezogen werden. Die 51 Wohnungen der abl bilden den Abschluss der Bautätigkeiten, sie werden im Frühling/Sommer 2027 bezugsbereit sein. Das Ziel der fünf Genossenschaften wird also greifbarer: eine nachhaltige Siedlung schaffen, die bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum bietet.

# abl-Liegenschaften

# abl-Liegenschaften Unsere Siedlungen

16 SIEDLUNGEN  
2283 WOHNUNGEN

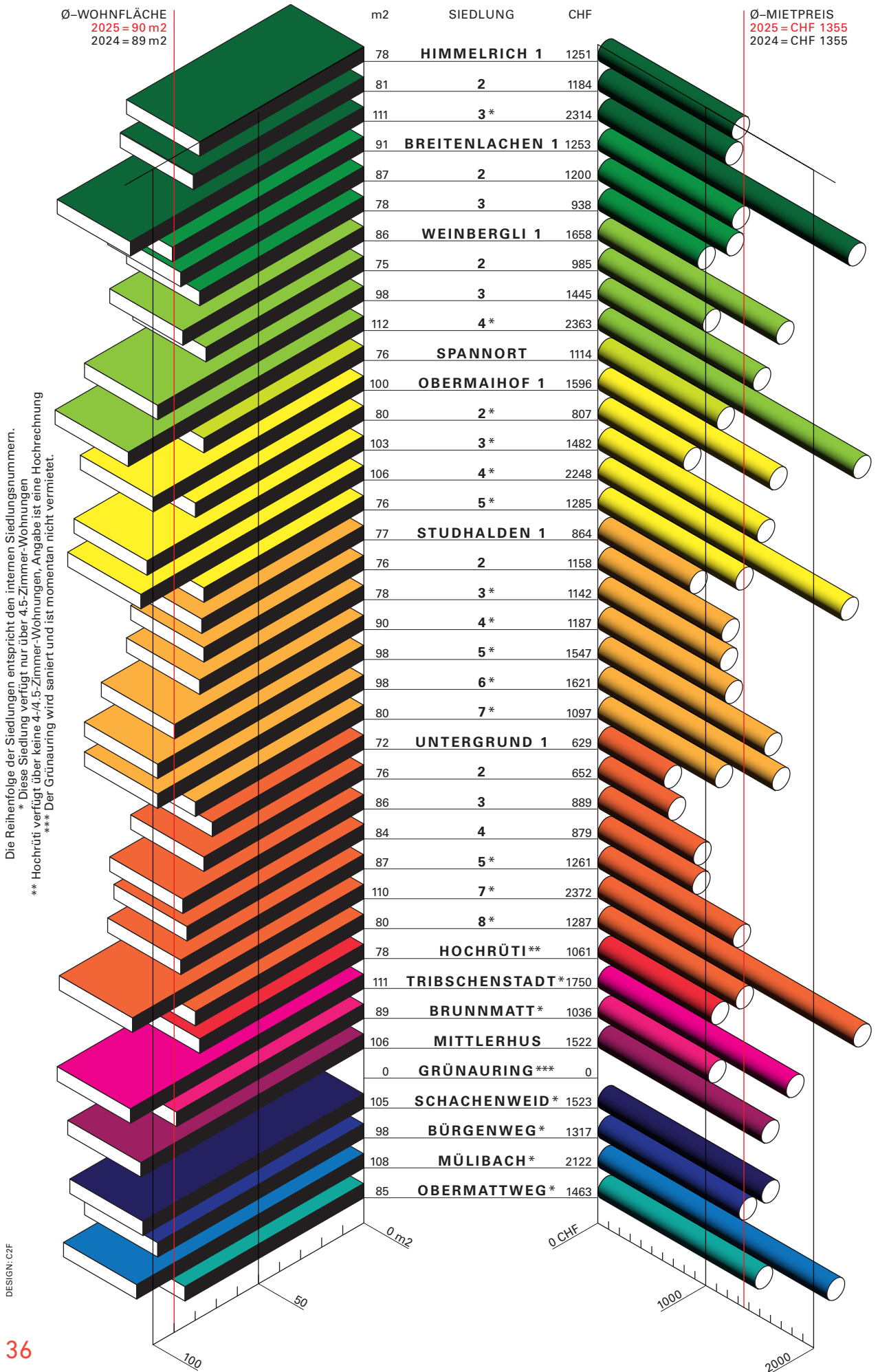


DESIGN: C2F

## 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	135	28 063 900	35 822 901	32 562 000
Himmelrich 2	1927–1929	2007–2009	117	21 909 927	29 344 636	36 280 000
Himmelrich 3	2019–2023	–	254	173 724 656	181 796 507	114 876 000
Breitenlachen 1	1931–1933	2003–2005	119	22 420 542	30 971 646	47 945 000
Breitenlachen 2	1931–1937	2001–2004	156	20 290 356	28 339 885	49 237 000
Breitenlachen 3	1955	–	8	409 093	627 092	2 035 000
Weinbergli 1	1936–1944	2013–2017	103	25 114 500	31 007 295	34 096 000
Weinbergli 2	1935–1940	2008	90	8 361 083	12 222 144	23 311 000
Weinbergli 3	1987	–	6	441 309	1 361 727	2 160 000
Weinbergli 4	2012	–	36	15 948 293	19 035 161	16 602 000
Spannort 1	1948–1952	2010	67	8 331 300	11 361 726	16 288 000
Obermaihof 1	1948	2019–2020	54	18 415 224	22 054 261	18 629 000
Obermaihof 2	1960	–	31	803 405	2 440 878	7 659 000
Obermaihof 3	1999	–	12	5 666 183	7 780 532	8 634 000
Obermaihof 4	2023–2025	–	104	52 705 701	53 165 285	40 962 000
Obermaihof 5	1948	2016	24	3 633 105	4 825 070	7 615 000
Studhalden 1	1957	–	90	3 975 727	8 398 977	20 324 000
Studhalden 2	1957–1963	2010	54	9 826 785	11 776 870	13 335 000
Studhalden 3	1964	2011	28	3 175 692	4 485 043	7 701 000
Studhalden 4	1961–1967	–	65	6 603 088	10 459 893	19 672 000
Studhalden 5	1974	2013	62	10 505 516	14 246 778	16 700 000
Studhalden 6	1981	2015	38	7 832 569	10 380 523	11 587 000
Studhalden 7	1961	–	21	3 567 529	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	8 610 500	12 827 521	20 694 000
Untergrund 7	2024	–	80	41 694 900	42 132 819	34 286 000
Untergrund 8	1965	–	28	10 801 200	12 500 000	5 777 000
Hochrüti 1	1953	2001	8	1 330 150	1 759 420	1 680 000
Tribtschenstadt 1	2006	–	85	29 257 500	38 092 161	43 495 000
KIL	(Baugrundstück)	–	0	0	0	0
ewl-Areal	(Baugrundstück)	–	0	0	0	0
Brunnmatt 1	1971	–	84	5 350 180	9 996 038	21 798 000
Mittlerhus 1	1990–1995	–	140	29 598 650	45 924 198	50 998 000
Grünauring 1	1963–1966	–	0	3 255 600	9 443 666	7 580 000
Schachenweid 1	1994	–	24	6 550 900	10 703 170	9 195 000
<b>Kanton Luzern</b>			<b>2 208</b>	<b>588 617 323</b>	<b>724 978 689</b>	<b>765 932 000</b>
Bürgenweg	1992	–	40	5 416 400	7 602 704	11 558 000
Mülibach 1	2015	–	22	10 136 500	11 572 438	9 018 000
Obermattweg	1850, 1966–1970	–	13	7 635 889	8 198 018	4 990 000
<b>Kanton Nidwalden</b>			<b>75</b>	<b>23 188 789</b>	<b>27 373 160</b>	<b>25 566 000</b>
<b>Total</b>			<b>2 283</b>	<b>611 806 112</b>	<b>752 351 849</b>	<b>791 498 000</b>

# Durchschnittliche Wohnflächen und Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen



## Mietzinsvertrag

Siedlung	Total 2025 CHF	Total 2024 CHF	Abweichung in %	Bemerkung
Himmelrich 1	2 135 470	2 133 840	0.08	
Himmelrich 2	1 749 651	1 759 140	-0.54	
Himmelrich 3	7 904 347	7 954 943	-0.64	Erstvermietung ab 1.8.2023
Breitenlachen 1	2 096 467	2 094 041	0.12	
Breitenlachen 2	2 199 058	2 196 796	0.10	
Breitenlachen 3	81 072	81 072	0.00	
Weinbergli 1	1 746 408	1 746 408	0.00	
Weinbergli 2	995 084	997 157	-0.21	Neuzuordnung Parkplätze
Weinbergli 3	1 088 664	1 037 889	4.89	Neuzuordnung Parkplätze
Weinbergli 4	970 499	970 530	0.00	
Spannort	897 790	891 094	0.75	
Obermaihof 1	1 026 048	1 375 116	-25.38	Neu ohne Maihofmatte 10/12/14/16
Obermaihof 2	274 398	273 498	0.33	
Obermaihof 3	325 635	325 246	0.12	
Obermaihof 4	2 338 412	1 888 810	23.80	Erstverm. letzte Etappe ab 1.6.2025
Obermaihof 5	349 098	0	0.00	Neu Maihofmatte 10/12/14/16
Studhalden 1	925 968	925 162	0.09	
Studhalden 2	686 499	606 916	13.11	Kauf Hirtenhof 21 per 1.6.2025
Studhalden 3	407 845	407 784	0.01	
Studhalden 4	906 619	903 705	0.32	
Studhalden 5	1 022 207	1 020 773	0.14	
Studhalden 6	721 768	722 067	-0.04	
Studhalden 7	315 543	315 586	-0.01	
Untergrund 1	336 461	336 611	-0.04	
Untergrund 2	171 740	171 396	0.20	
Untergrund 3	29 004	29 004	0.00	
Untergrund 4	78 108	78 108	0.00	
Untergrund 5	512 795	513 755	-0.19	
Untergrund 7	2 077 719	1 147 516	81.06	Erstvermietung ab 1.6.2024
Untergrund 8	403 494	403 547	-0.01	
Hochrüti	98 756	98 751	0.01	
Tribschenstadt	2 227 068	2 221 967	0.23	
Brunnmatt	1 041 525	1 040 097	0.14	
Mittlerhus	2 657 610	2 656 638	0.04	
Grünauring	0	381 582	-100.00	Sanierung ab 1.10.2024
Schachenweid	471 111	471 084	0.01	
Bürgenweg	597 095	596 629	0.08	
Mülibach	531 613	528 660	0.56	
Obermattweg	232 840	232 760	0.03	
<b>Total</b>	<b>41 651 689</b>	<b>40 601 578</b>	<b>2.58</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 (936 m <sup>2</sup> )	178 850
8 PP Personal Verwaltung	19 290
14 PP, 2 Motorrad-Boxen für techn. Bewirtschaftung	20 210
20 Hauswart-/Technik-Räume	24 000
Werkstatt Spannort (372 m <sup>2</sup> )	37 200
2 Gästewohnungen inkl. PP	38 568



### Das ewl-Areal wird sichtbar

Bis 2032 realisiert die abl auf dem ewl-Areal 92 genossenschaftliche Wohnungen. Im Herbst 2025 wurde das ganze Projekt zum ersten Mal vor Ort sichtbar: Das Baugespann wurde montiert. In direkter Nachbarschaft zum Projekt Kooperation Industriestrasse wird also bald wieder gebaut. Anders als bei anderen Projekten wird die abl die Räumlichkeiten im Rohbau mieten und den Innenausbau der Wohnungen selbst realisieren.

### Die abl per 31. Dezember 2025

#### Vorstand

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

#### Geschäftsprüfungskommission

Müller Sara, Obfrau  
Hochstrasser Christian  
Wicki Roger  
Wigger Katrin

#### Revisionsgesellschaft

BDO AG, Luzern

#### Strategischer Ausschuss Immobilien

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

#### Strategischer Ausschuss Finanzen und Personal

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

#### Strategischer Ausschuss Politik und Kommunikation

Budmiger Marcel, Vorsitz  
Durrer Dominik  
Müller Nathalie  
von Holzen Petra  
Wigger Armando  
Zraggen Benno

#### Strategischer Ausschuss Wohnen und Zusammenleben

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

#### Geschäftsstelle

Aepli Regula  
Arnold Ramon  
Bachmann Yvonne

Barrett Michael  
Baumeler Nathalie  
Berger Markus  
Blättler Chiara  
Blaser Marco  
Büchler Céline  
Carbone Mara, Mitglied Geschäftsleitung  
Casucci Luca  
De Francesco Giovanni  
Fallegger Michael  
Gasseling Lynne  
Hasler Dominik, Mitglied Geschäftsleitung  
Hübscher Esther  
Huser Theres  
Jovanovic Bojan  
Käch Caroline  
Kaufmann Reto  
Lang Roland  
Meier Patrick  
Meier Sandra  
Muharemi-Bättig Christina  
Müller Nathalie  
Müller-Bammert Marcel  
Niederberger Sarah  
Paolino Pasquale  
Pozgan Urban  
Ronner Priska  
Rubin Tanja  
Ruckstuhl-Niederberger Monika  
Schneider Monika  
Scodeller Eduard  
Simone Marco  
Stalder Aline  
Stifani Marco  
Šucur Irina  
Thoma Corinne  
Vainio Mika  
van Weezenbeek Bart  
von Flüe Bruno, Mitglied Geschäftsleitung  
von Holzen Petra  
Wigger Armando, Geschäftsleiter  
Wismer-Scheuber Rita  
Wüest Carmen  
Zraggen Benno, Mitglied Geschäftsleitung  
Ziegler Norbert  
Zweili Roland

#### Auszubildende

Markotic Vanesa, Kauffrau EFZ  
Meier Lea, Kauffrau EFZ  
Michel Lionel, Kaufmann EFZ



## Impressum

### Redaktion und Bildtexte

Nathalie Müller

### Fotografie

Stefano Schröter, Luzern

### Infografik

C2F, Luzern

### Gestaltung

Tino Küng, Luzern

### Druck

Brunner Medien, Kriens

### Auflage

1 000 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 2026



gedruckt auf FSC-Papier