

Jahresrechnung 2024 Swiss GAAP FER

Inhalt

Bilanz per 31.12.	3
Erfolgsrechnung	4
Geldflussrechnung	5
Eigenkapitalnachweis	6
Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	7
Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung	9
Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben	12
Anlagespiegel Sachanlagen	14
Anlagespiegel immaterielle Werte	15
Rückstellungsspiegel	16

Bilanz per 31.12.

CHF		2024		2023	
Aktiven					
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	3	487'341	0 %	1'140'267	0 %
Total Umlaufvermögen		15'450'408	2 %	19'028'156	3 %
Finanzanlagen	4	18'344'990	3 %	20'781'213	3 %
Beteiligungen	5	922'916	0 %	1'134'773	0 %
Sachanlagen	6	620'545'188	94 %	607'845'168	94 %
Immaterielle Anlagen		3'089'331	0 %	310'670	0 %
Total Anlagevermögen		642'902'425	98 %	630'071'824	97 %
Total Aktiven		658'352'833	100 %	649'099'980	100 %
Passiven					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5'190'464	1 %	8'898'988	1 %
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		68'202'724	10 %	62'564'358	10 %
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		736'713	0 %	770'634	0 %
Passive Rechnungsabgrenzungen		286'983	0 %	1'017'802	0 %
Total kurzfristiges Fremdkapital		74'416'884	11 %	73'251'782	11 %
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		418'435'400	64 %	418'496'500	64 %
Rückstellungen		6'555'924	1 %	6'055'901	1 %
Total langfristiges Fremdkapital		424'991'324	65 %	424'552'401	65 %
Total Fremdkapital	7	499'408'208	76 %	497'804'183	77 %
Genossenschaftskapital	8	114'549'280	17 %	112'228'826	17 %
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		– 135'000	0 %	– 153'600	0 %
Gewinnreserven		37'355'235	6 %	33'811'575	5 %
Jahresgewinn		7'175'109	1 %	5'408'996	1 %
Total Eigenkapital		158'944'625	24 %	151'295'797	23 %
Total Passiven		658'352'833	100 %	649'099'980	100 %

Erfolgsrechnung

CHF		2024		2023	
Mietzinseinnahmen	9	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	10	881 073	2 %	855 262	2 %
Erlösminderungen		-52 661	0 %	-82 440	0 %
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		40 412 734	100 %	36 932 950	100 %
Liegenschaftsaufwand	11	-9 289 473	-23 %	-7 839 078	-21 %
Personalaufwand	12	-5 126 649	-13 %	-5 371 806	-15 %
Sonstiger Betriebsaufwand	13	-1 403 800	-3 %	-1 381 349	-4 %
Kommunikation und Genossenschaftskultur	14	-1 061 767	-3 %	-531 505	-1 %
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-67 035	0 %	-52 832	0 %
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		23 464 010	58 %	21 756 381	59 %
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-8 429 551	-21 %	-9 339 336	-25 %
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		15 043 459	37 %	12 417 045	34 %
Finanzaufwand	15	-6 716 942	-17 %	-5 861 563	-16 %
Finanzertrag	16	175 174	0 %	182 094	0 %
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		8 492 691	21 %	6 737 576	18 %
Gewinnsteuer		-1 317 582	-3 %	-1 328 580	-4 %
Jahresgewinn		7 175 109	18 %	5 408 996	15 %

Geldflussrechnung

CHF	2024	2023
Jahresgewinn	7 175 109	5 408 996
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 Rückstellungen	500 023	627 847
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	16 357 053	15 657 744
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	145 932	– 299 121
Veränderung kurzfristige Forderungen	64 971	54 319
Veränderung Warenvorräte	23 798	63
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	652 926	– 1 132 818
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	198 842	1 014 765
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	– 33 921	– 9 901
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	– 74 410	279 083
Veränderung Nettoumlaufvermögen	978 139	– 93 609
Cashflow aus Betriebstätigkeit	17 335 192	15 564 135
Investitionen in Sachanlagen	– 25 726 178	– 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
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 26 076 317	– 42 887 297
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
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6 051 005	28 685 127
Veränderung der flüssigen Mittel	– 2 690 120	1 361 965
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

Eigenkapitalnachweis

CHF	Genossen- schaftskapital	Nicht einbez. Kapital	Übr. Gewinn- reserven	Jahres- gewinn	Total Eigenkapital
Stand 1.1.2023	108 286 980	– 313 000	30 439 249	5 145 861	143 559 090
Erhöhung Genossenschaftskapital	3 941 846				3 941 846
Veränderung nicht einbez. Genossen- schaftskapital		159 400			159 400
Verwendung Ergebnis Vorjahr			5 145 861	– 5 145 861	0
Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinn 22)			– 1 773 534		– 1 773 534
Jahresgewinn				5 408 996	5 408 996
Stand 31.12.2023	112 228 826	– 153 600	33 811 575	5 408 996	151 295 797
Stand 1.1.2024	112 228 826	– 153 600	33 811 575	5 408 996	151 295 797
Erhöhung Genossenschaftskapital	2 320 454				2 320 454
Veränderung nicht einbez. Genossen- schaftskapital		18 600			18 600
Verwendung Ergebnis Vorjahr			5 408 996	– 5 408 996	0
Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinn 23)			– 1 865 336		– 1 865 336
Jahresgewinn				7 175 109	7 175 109
Stand 31.12.2024	114 549 280	– 135 000	37 355 235	7 175 109	158 944 625

Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2024 wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertbeeinträchtigungen. 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. Auf jeden Bilanzstichtag werden die Aktiven daraufhin überprüft, ob sie in ihrem Wert beeinträchtigt wurden. Eine allfällige Wertbeeinträchtigung wird dem Periodenergebnis belastet.

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 abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet. Sie enthalten Wertschriften (Aktien und Anteilscheine) sowie langfristige Darlehen.

Beteiligungen

Als Beteiligungen werden gemäss Art. 960d Abs. 3 OR langfristig gehaltene Anteile am Kapital anderer Unternehmen bezeichnet, mit welchen massgeblich Einfluss ausgeübt werden kann. Als Grenzwert gelten 20 Prozent der Stimmrechte, wobei dieser Wert pro Beteiligung einzeln beurteilt wird. Die Beteiligung ewl wird nach der Equity-Methode bewertet.

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 Aktivierungsgrenze für mobile Sachanlagen beträgt CHF 5000.

Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit zusammengefasst. Die Abschreibungen der Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie der Parkierungen richten sich nach der 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.

Aktivierte 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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebucht, wenn aus einem Ereignis in der Vergangenheit eine begründete wahrscheinliche Verpflichtung besteht, deren Höhe und/oder Fälligkeit ungewiss, aber schätzbar ist. Die Bewertung der Rückstellung basiert auf der Schätzung des Geldabflusses zur Erfüllung der Verpflichtung.

Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft massgebenden Steuersatz von rund 13 Prozent.

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 max. 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.).

Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet mehrheitlich Erträge aus der Vermietung von Liegenschaften. Die Mietinserträge werden

mittels monatlicher Sollstellung der Mieten periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst, in welcher die Leistung erbracht wurde.

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.

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die PKG Luzern, die selbst nicht Risikoträgerin ist. Der Deckungsgrad der Vorsorgevorrichtung beträgt per 31.12.2024 ungeprüft 115.6 Prozent (31.12.2023 111.1 Prozent). Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beträge an den Vorsorgeträger. Die bezahlten Beiträge betragen CHF 505 882 (Vorjahr CHF 532 274). Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens erfolgt erst dann, wenn dieser für den künftigen Vorsorgeaufwand der Genossenschaft verwendet werden kann. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzung für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind.

Die aufgeführten Beträge in der Jahresrechnung 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
1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	228 954	374 886
Mietforderungen ggü. Genossenschafter*innen	250 254	392 686
Delkredere	– 21 300	– 17 800
2 Übrige kurzfristige Forderungen	104 126	169 098
Guthaben Verrechnungssteuer	92 944	149 515
Geleistete Anzahlungen	6 937	19 582
Kontokorrent Baugenossenschaft Matt	4 246	0
3 Aktive Rechnungsabgrenzungen	487 341	1 140 267
Aktive Rechnungsabgrenzungen	17 046	103 409
Aufgelaufene Kosten für HK/NK	9 233 817	10 039 206
Vereinnahmte Akontozahlungen HK/NK	– 8 763 523	– 9 002 348
4 Finanzanlagen	18 344 990	20 781 213
Wertschriften	6 623 490	6 623 490
Logis Suisse AG, Baden	4 604 290	4 604 290
Genossenschaft Wohnen im Alter Kriens	1 400 000	1 400 000
Anteilscheine verschiedener Wohnbaugenossenschaften	619 200	619 200
Darlehen	5 518 000	5 445 325
Darlehen WBG St. Gallen	200 000	200 000
Darlehen Wohnwerk Luzern	1 945 000	1 945 000
Darlehen GWI Luzern	2 593 000	2 593 000
Darlehen an Mieter*innen Geschäftsräume Himmelrich 3	780 000	698 000
Darlehen an Mitarbeiter*innen	0	9 325
Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	6 203 500	8 712 398
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
5 Beteiligungen	922 916	1 134 773
ewl Areal AG, Kapital- und Stimmenanteil 33.3 % , Nom. CHF 2 Mio.	922 916	1 134 773
KIL, Kapital- und Stimmenanteil 20 %, Nominal CHF 0	0	0
Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse 59 %, Nominal CHF 0	0	0
6 Sachanlagen	620 545 188	607 845 168
Liegenschaften	598 514 623	525 941 539
Bebaute Grundstücke	40 152 487	40 289 487
Wohn- und Geschäftshäuser	519 488 038	455 828 754
Parkierungen	36 699 599	28 861 599
Photovoltaikanlagen	2 174 499	961 699
Liegenschaften im Bau	19 508 465	79 186 829
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 (Küchen, Nasszellen)	274 223	53 267
ewl-Areal	264 509	238 878
Photovoltaikanlagen	904 125	519 222

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF	2024	2023
Untergrund 8, Fenster-, Fassadensanierung	146 115	0
Maihofmatte 9–15, Kleinsanierung	34 896	0
Mobile Sachanlagen	2 522 100	2 716 800
Der Anlagenspiegel findet sich am Schluss des Anhangs, sowohl für die Sachanlagen als auch für die immateriellen Anlagen.		
7 Fremdkapital	499 408 208	497 804 183
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5 190 464	8 898 988
gegenüber Dritten	4 991 900	6 357 807
gegenüber Nahestehenden	198 564	254 181
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	68 202 724	62 564 358
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
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	736 713	770 634
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	661 246	725 369
Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter*innen	75 468	45 265
Passive Rechnungsabgrenzungen	286 983	1 017 802
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	418 435 400	418 496 500
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 Institute	38 000 000	51 000 000
Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten	486 638 124	481 060 858
Fällig innerhalb von 1–5 Jahren	321 923 224	263 769 858
Fällig nach 5 Jahren	164 714 900	217 291 000
Rückstellungen (Rückstellungsspiegel am Ende des Anhangs)	6 555 924	6 055 901
8 Genossenschaftskapital	114 549 280	112 228 826
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
Genossenschaftskapital netto	114 414 280	112 075 226
Nicht einbezahlte Pflichtanteile	3 300	4 800
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	131 700	148 800
9 Mietzinseinnahmen	40 601 578	36 605 921
Ertrag aus Wohnliegenschaften	35 825 030	32 138 691
Ertrag aus Geschäftsliegenschaften	2 342 127	2 115 854

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF	2024	2023
Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	2 381 131	2 296 891
Ertrag aus Nebenräumen	53 290	54 486
10 Übrige Erträge	881 073	855 262
Ertrag aus Gästewohnungen	49 030	44 150
Ertrag aus Weiterverrechnung	93 175	96 755
Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	107 763	197 073
Diverse Erträge	480 696	357 676
Erträge aus Dienstleistungen	150 409	159 607
11 Liegenschaftsaufwand	-9 289 473	-7 839 078
Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-4 798 667	-4 212 502
Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-2 717 076	-2 210 283
Versicherungen/sonstiger Aufwand	-671 888	-612 767
Baurechtszinsen	-595 642	-542 585
Entwicklungen	-499 092	-217 938
Photovoltaikanlagen	-7 110	-43 004
12 Personalaufwand	-5 126 649	-5 371 804
Lohnaufwand Geschäftsstelle und techn. 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
13 Sonstiger Betriebsaufwand	-1 403 800	-1 381 349
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	-135 267	-132 323
Kapitalsteuern	-245 149	-208 528
14 Kommunikation und Genossenschaftskultur	-1 061 767	-531 505
Kommunikation und Anlässe	-728 207	-485 212
Genossenschaftskultur	-289 581	-36 403
Statutenrevision	0	-9 891
Urabstimmung	-43 979	0
15 Finanzaufwand	-6 716 942	-5 861 563
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
16 Finanzertrag	175 174	182 094
Finanzertrag	4 862	4 485
Wertschriftenertrag	136 461	139 756
Zinsertrag Darlehen	33 851	37 853

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2024	2023
Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	-27	148
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
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 Depositenkassen-Anlagen	171 438 124	177 696 458
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	43 624	40 070
Honorar für andere Dienstleistungen	15 675	21 949
Anzahl Vollzeitstellen und Personalaufwand		
Anzahl Vollzeitstellen	38.5	38.5
Anzahl Lernende	4	4
Nicht inkludiert sind Hilfskräfte im Stundenlohn (Entschädigung in CHF total)	198 700	235 500
Passive latente Steuern		
Genossenschaftsfonds	2 058 689	2 043 080
Erneuerungsfonds	43 523 805	37 773 805
Total temporäre Bewertungsdifferenzen	45 582 494	39 816 885
Steuersatz	13 %	13 %
Passive latente Steuerrückstellungen	5 925 724	5 176 195
Total Steuern	1 317 582	1 328 579
Direkte Steuern (inkl. latente Steuern):		
Laufende Steuern	568 053	818 431
Latente Steuern	749 529	510 149
Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft für Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse	830 000	830 000
an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger		
Solidarhaftung Einfache Gesellschaft Obere Bernstrasse	p.m.	p.m.
Gebr. Amberg Bauunternehmung AG	525 281	0
Zusagen		
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.		
Ausserbilanzgeschäfte		
Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	1 384 000	500 000
Darlehen Charakterköpfe GmbH	100 000	0
Wertbeeinträchtigungen/Schätzungsänderungen		
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

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2024	2023
-----	------	------

Erläuterungen zu Leistungen der öffentlichen Hand**Baurechtszinsen auf Grundstücken der Stadt Luzern**

Die Berechnungen der Baurechtszinsen für die Liegenschaften Obere Bernstrasse und Industriestrasse basieren auf den Verkehrswerten gemäss Luzerner Baurechtsmodell für gemeinnützige Wohnbauträger, die um 20 % reduziert wurden. Daraus resultieren im Berichtsjahr erfolgsbezogene Beiträge der öffentlichen Hand in der Höhe von:

Obere Bernstrasse	14 823	6 875
Industriestrasse	10 125	10 125

Bei den weiteren Baurechtsverträgen fehlen Hinweise auf Zuwendungen der öffentlichen Hand.

Eine zusätzliche Analyse wurde nicht erstellt, da dieser Aufwand unverhältnismässig wäre.

Darlehen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)

Diese Darlehen werden durch die Eidgenossenschaft gemäss Wohnraumförderungsgesetz (2003) und konnten zu folgenden Konditionen abgeschlossen werden:

CHF 13 000 000 zu 0.125 %

CHF 2 000 000 zu 1.750 %

CHF 6 000 000 zu 2.125 %

CHF	Basislandwerte zur Baurechts- zinsberechnung	2024	2023
-----	--	------	------

Baurechtsverträge**TribtschenStadt**

Laufzeit bis 2091/jährlicher Baurechtszins/Zinssatz n.a.	1 600/m ²	396 600	396 600
--	----------------------	---------	---------

Hergiswil Steg

Laufzeit bis 2090/jährlicher Baurechtszins	600/m ²	60 795	47 768
--	--------------------	--------	--------

Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz 1.75 % × Basislandwert

Hergiswil Mülibach

Laufzeit bis 2071/jährlicher Baurechtszins	535/m ²	38 443	30 205
--	--------------------	--------	--------

Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz 1.75 % × Basislandwert

Stadt Luzern/Bernstrasse

Laufzeit bis 2095/jährlicher Baurechtszins: CHF 80 000	528/m ²	59 292	27 500
--	--------------------	--------	--------

(bis Abbruch/Baubeginn)

CHF 27 500 während Bauphase/ ab 1. Mietbezug 1. Juni 2024

CHF 82 000 (ab 2030 Anpassung alle 10 Jahre)/ Baurechtszins 2.5 %

Stadt Luzern/Kooperation Industriestrasse (KIL)

Laufzeit bis 2096/Darlehen an KIL für Einmalzahlung Baurechtszins	1 492/m ²	40 513	40 513
---	----------------------	--------	--------

Baurechtsnehmerin KIL

Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz (+ Zuschlag 0.5%)

2.25 % × Basislandwert

Langfristige Verträge

Langfristige Verträge 1–5 Jahre	808 232	1 048 993
---------------------------------	---------	-----------

Langfristige Verträge über 5 Jahre	462 492	181 678
------------------------------------	---------	---------

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Genehmigung der Jahresrechnung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde am 3.4.2025 vom Vorstand der abl genehmigt.

Anlagespiegel Sachanlagen

CHF	Bebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Mobile Sachanlagen	Total
Anschaffungswerte					
Stand 1.1.2023	31861023	568468018	78473802	4343392	683146231
Zugänge	0	40718656	713027	206855	41638538
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	-11144	-11144
Abgänge	0	54500	0	-64308	-9808
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	31861023	609241174	79186829	4474795	724763817
Stand 1.1.2024	31861023	609241174	79186829	4474795	724763817
Zugänge	0	80766282	0	74465	80840747
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	0	0
Abgänge	-137000	0	-59678365	0	-59815365
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	31724023	690007456	19508465	4549260	745789199
Wertberichtigungen					
Stand 1.1.2023	8428464	-114699095	0	-1484294	-107754925
Planmässige Abschreibungen	0	-8245270	0	-349155	-8594425
Wertbeeinträchtigungen	0	-590257	0	0	-590257
Abgänge	0	-54500	0	64308	9808
Reklassifikationen	0	0	0	11144	11144
Stand 31.12.2023	8428464	-123589122	0	-1757997	-116918655
Stand 1.1.2024	8428464	-123589122	0	-1757997	-116918655
Planmässige Abschreibungen	0	-7680198	0	-269165	-7949363
Wertbeeinträchtigungen	0	-376000	0	0	-376000
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	8428464	-131645320	0	-2027160	-125244011
Nettobuchwert per 31.12.2023	40289487	485652052	79186829	2716800	607845168
Nettobuchwert per 31.12.2024	40152487	558362136	19508465	2522100	620545188

Anlagespiegel immaterielle Werte

CHF	Software	Baurechtszinsen	Total
Anschaffungswerte			
Stand 1.1.2023	1103895	0	1103895
Zugänge	139788	0	139788
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0
Abgänge	-43619	0	-43619
Reklassifikationen	0	0	0
Stand 31.12.2023	1200064	0	1200064
Stand 1.1.2024	1200064	0	1200064
Zugänge	6465	0	6465
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0
Abgänge	-28974	0	-393589
Reklassifikationen	0	2916898	3241000
Stand 31.12.2024	1177555	2916898	4053940
Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2023	-778356	0	-778356
Planmässige Abschreibungen	-154656	0	-154656
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0
Abgänge	43619	0	43619
Reklassifikationen	0	0	0
Stand 31.12.2023	-889393	0	-889393
Stand 1.1.2024	-889393	0	-889393
Planmässige Abschreibungen	-104189	-40513	-104189
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0
Abgänge	28974	0	28974
Reklassifikationen	0	0	0
Stand 31.12.2024	-964608	-40513	-964608
Nettobuchwert per 31.12.2023	310670	0	310670
Nettobuchwert per 31.12.2024	212946	2876385	3089331

Rückstellungsspiegel

CHF	Rückstellung latente Steuern	Überzeit/ Ferien/Steuern	Total
Stand 1.1.2023	4 666 046	762 008	5 428 054
Bildung	510 149	613 200	1 123 349
Verwendung	0	–495 502	–495 502
Auflösung	0	0	0
Stand 31.12.2023	5 176 195	879 706	6 055 901
Stand 1.1.2024	5 176 195	879 706	6 055 901
Bildung	749 529	388 000	1 137 529
Verwendung	0	–614 506	–614 506
Auflösung	0	–23 000	–23 000
Stand 31.12.2024	5 925 724	630 200	6 555 924