

Jahresrechnung 2025 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	13
Anlagespiegel Sachanlagen	15
Anlagespiegel immaterielle Werte	16
Rückstellungsspiegel	17

Bilanz per 31.12.

CHF		2025		2024	
Aktiven					
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	3	112 288	0%	487 341	0%
Total Umlaufvermögen		24 708 421	4%	15 450 408	2%
Finanzanlagen	4	17 016 791	3%	18 344 990	3%
Beteiligungen	5	732 346	0%	922 916	0%
Sachanlagen	6	625 262 351	93%	620 545 188	94%
Immaterielle Anlagen		2 965 172	0%	3 089 331	0%
Total Anlagevermögen		645 976 660	96%	642 902 425	98%
Total Aktiven		670 685 081	100%	658 352 833	100%
Passiven					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7 244 223	1%	5 190 464	1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		70 738 900	11%	68 202 724	10%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		705 611	0%	736 713	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		766 370	0%	286 983	0%
Total kurzfristiges Fremdkapital		79 455 104	12%	74 416 884	11%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		415 971 930	62%	418 435 400	64%
Rückstellungen		7 075 025	1%	6 555 924	1%
Total langfristiges Fremdkapital		423 046 955	63%	424 991 324	65%
Total Fremdkapital	7	502 502 059	75%	499 408 208	76%
Genossenschaftskapital	8	119 754 980	18%	114 549 280	17%
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital		- 76 500	0%	- 135 000	0%
Gewinnreserven		42 596 459	6%	37 355 235	6%
Jahresgewinn		5 908 083	1%	7 175 109	1%
Total Eigenkapital		168 183 022	25%	158 944 625	24%
Total Passiven		670 685 081	100%	658 352 833	100%

Erfolgsrechnung

CHF		2025		2024	
Mietzinseinnahmen	9	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	0%	139 691	0%
Übrige Erträge	10	790 275	2%	881 073	2%
Erlösminderungen		-56 797	0%	-52 661	0%
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		42 217 822	100%	40 412 734	100%
Liegenschaftsaufwand	11	-12 704 927	-30%	-9 289 473	-23%
Personalaufwand	12	-5 348 292	-13%	-5 126 649	-13%
Sonstiger Betriebsaufwand	13	-1 196 155	-3%	-1 403 800	-3%
Kommunikation und Genossenschaftskultur	14	-816 428	-2%	-1 061 767	-3%
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-52 383	0%	-67 035	0%
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		22 099 637	52%	23 464 010	58%
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-8 350 808	-20%	-8 429 551	-21%
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		13 748 829	33%	15 043 459	37%
Finanzaufwand	15	-7 048 651	-17%	-6 716 942	-17%
Finanzertrag	16	400 541	1%	175 174	0%
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		7 100 719	17%	8 492 691	21%
Gewinnsteuer		-1 192 636	-3%	-1 317 582	-3%
Jahresgewinn		5 908 083	14%	7 175 109	18%

Geldflussrechnung

CHF	2025	2024
Jahresgewinn	5 908 083	7 175 109
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 Rückstellungen	519 101	500 023
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	15 293 774	16 357 053
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 Rechnungsabgrenzungen	375 053	652 926
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	881 382	198 842
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-31 103	-33 921
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	562 031	-74 410
Veränderung Nettoumlaufvermögen	1 755 360	978 139
Cashflow aus Betriebstätigkeit	17 049 134	17 335 192
Investitionen in Sachanlagen	-11 887 166	-25 726 178
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
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10 851 093	-26 076 317
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
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3 403 022	6 051 005
Veränderung der flüssigen Mittel	9 601 063	-2 690 120
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

Eigenkapitalnachweis

CHF	Genossen- schaftskapital	Nicht einbez. Kapital	Übr. Gewinn- reserven	Jahres- gewinn	Total Eigenkapital
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
Stand 1.1.2025	114 549 280	-135 000	37 355 235	7 175 109	158 944 625
Erhöhung Genossenschaftskapital	5 205 700				5 205 700
Veränderung nicht einbez. Genossen- schaftskapital		58 500			58 500
Verwendung Ergebnis Vorjahr			7 175 109	-7 175 109	0
Verzinsung Genossenschaftskapital (Gewinn 24)			-1 933 885		-1 933 885
Jahresgewinn				5 908 083	5 908 083
Stand 31.12.2025	119 754 980	-76 500	42 596 459	5 908 083	168 183 022

Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2025 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 Unternehmungen 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 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 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 31.12.2025 rund CHF 110.3 Mio. (Vorjahr CHF 105.1 Mio.).

Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet mehrheitlich Erträge aus der Vermietung von Liegenschaften. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung der Mieten periodenge-

recht 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 31.12.2025 ungeprüft 116.6 Prozent (31.12.2024 115.6 Prozent). Die Erfolgsrechnung enthält die in einer Periode geschuldeten Beträge an den Vorsorgeträger. Die bezahlten Beiträge betragen CHF 522 037 (Vorjahr CHF 505 882). 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 ist.

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	2025	2024	
1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	87 884	228 954
	Mietforderungen ggü. Genossenschafter*innen	113 484	250 254
	Delkrede	-25 600	-21 300
2	Übrige kurzfristige Forderungen	281 720	104 126
	Guthaben Verrechnungssteuer	50 606	92 944
	Guthaben Steuern	131 596	0
	Geleistete Anzahlungen	99 518	11 183
3	Aktive Rechnungsabgrenzungen	112 288	487 341
	Aktive Rechnungsabgrenzungen	31 995	17 046
	Aufgelaufene Kosten für HK/NK	5 684 265	9 233 817
	Vereinnahmte Akontozahlungen HK/NK	-5 603 972	-8 763 523
4	Finanzanlagen	17 016 791	18 344 990
	Wertschriften	6 638 790	6 623 490
	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
	Darlehen	5 238 001	5 518 000
	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
	Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	5 140 000	6 203 500
	Darlehen Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	100 000	3 115 500
	Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	4 660 000	2 708 000
	Darlehen Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL)	380 000	380 000
5	Beteiligungen	732 346	922 916
	ewl Areal AG, Kapital- und Stimmenanteil 33.3% , Nom. CHF 2 Mio.	732 346	922 916
	KIL, Kapital- und Stimmenanteil 20%, Nominal CHF 0	0	0
	Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse 59%, Nominal CHF 0	0	0
6	Sachanlagen	625 262 351	620 545 189
	Liegenschaften	611 806 112	598 514 623
	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
	Liegenschaften im Bau	11 068 239	19 508 465
	Himmelrich 3, Ersatzneubau	236 574	150 142
	Obermaihof, 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

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF	2025	2024
Heizungersatz	0	29 556
Untergrund 8, Fenster-, Fassadensanierung	0	146 115
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
Mobile Sachanlagen	2 388 000	2 522 100
Der Anlagenspiegel findet sich am Schluss des Anhangs, sowohl für die Sachanlagen als auch für die immateriellen Anlagen.		
7 Fremdkapital	502 502 059	499 408 208
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	7 244 223	5 190 464
gegenüber Dritten	7 130 192	4 991 900
gegenüber Nahestehenden	114 031	198 564
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	70 738 900	68 202 724
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
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	705 611	736 713
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	668 959	661 246
Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter*innen	36 652	75 468
Passive Rechnungsabgrenzungen	766 370	286 983
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	766 370	286 983
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	415 971 930	418 435 400
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 Institute	46 600 000	38 000 000
Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten	486 710 830	486 638 124
Fällig innerhalb von 1–5 Jahren	326 479 930	321 923 224
Fällig nach 5 Jahren	160 230 900	164 714 900
Rückstellungen (Rückstellungsspiegel am Ende des Anhangs)	7 075 025	6 555 924
8 Genossenschaftskapital	119 754 980	114 549 280
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	105 095 280	102 849 110
Abnahme/Zunahme	5 193 200	2 246 170
Genossenschaftsanteile am Jahresende	110 288 480	105 095 280

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF	2025	2024
Genossenschaftskapital netto	119 678 480	114 414 280
Nicht einbezahlte Pflichtanteile	1 500	3 300
Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	75 000	131 700
9 Mietzinseinnahmen	41 651 689	40 601 578
Ertrag aus Wohnliegenschaften	36 802 305	35 825 030
Ertrag aus Geschäftsliegenschaften	2 345 764	2 342 127
Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	2 453 643	2 381 131
Ertrag aus Nebenräumen	49 977	53 290
10 Übrige Erträge	790 275	881 073
Ertrag aus Gästewohnungen	52 193	49 030
Ertrag aus Weiterverrechnung	95 060	93 175
Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	124 260	107 763
Diverse Erträge	384 329	480 696
Erträge aus Dienstleistungen	134 434	150 409
11 Liegenschaftsaufwand	-12 704 927	-9 289 473
Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-4 583 345	-4 798 667
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
12 Personalaufwand	-5 348 292	-5 126 649
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
13 Sonstiger Betriebsaufwand	-1 196 155	-1 403 800
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	-145 722	-135 267
Kapitalsteuern	-67 514	-245 149
14 Kommunikation und Genossenschaftskultur	-816 428	-1 061 767
Kommunikation und Anlässe	-403 690	-728 207
Genossenschaftskultur	-409 218	-289 581
Statutenrevision	-3 520	0
Urabstimmung	0	-43 979

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF		2025	2024
15	Finanzaufwand	-7048651	-6716942
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-4751703	-4767797
	Zinsaufwand Depositenkasse	-1790232	-1740989
	Sonstiger Finanzaufwand	-11447	-16299
	Wertberichtigung Finanzanlagen	-495269	-191857
16	Finanzertrag	400541	175174
	Finanzertrag	215483	4862
	Wertschriftenertrag	144590	136461
	Zinsertrag Darlehen	40469	33851

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2025	2024
Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	-5 046	-27
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
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 Depositenkassen-Anlagen	175 910 830	171 438 124
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	45 726	43 624
Honorar für andere Dienstleistungen	24 666	15 675
Anzahl Vollzeitstellen und Personalaufwand		
Anzahl Vollzeitstellen	41.7	38.5
Anzahl Lernende	3	4
Nicht inkludiert sind Hilfskräfte im Stundenlohn (Entschädigung in CHF total)	198 300	198 700
Passive latente Steuern		
Genossenschaftsfonds	2 026 353	2 058 689
Erneuerungsfonds	47 596 919	43 523 805
Total temporäre Bewertungsdifferenzen	49 623 272	45 582 494
Steuersatz	13%	13%
Passive latente Steuerrückstellungen	6 451 025	5 925 724
Total Steuern	1 192 636	1 317 582
Direkte Steuern (inkl. latente Steuern):		
Laufende Steuern	667 335	568 053
Latente Steuern	525 301	749 529
Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft für Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	830 000	830 000
Gebr. Amberg Bauunternehmung AG	0	525 281
Solidarhaftung Einfache Gesellschaft Obere Bernstrasse	p.m.	p.m.
Zusagen		
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 Aktionärsdarlehen zu zeichnen.		
Ausserbilanzgeschäfte		
Aktionärsdarlehen und AK-Erhöhung ewl Areal AG	3 955 723	1 384 000
Darlehen Charakterköpfe GmbH	0	100 000
Wertbeeinträchtigungen/Schätzungsänderungen		
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
Abbschreibung 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.		

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF 2025 2024

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	20 575	14 823
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) gewährt und konnten zu folgenden Konditionen abgeschlossen werden:

CHF 8 600 000 zu 1.030%

CHF 2 000 000 zu 1.750%

CHF 6 000 000 zu 2.125%

CHF	Basislandwerte zur Baurechts- zinsberechnung	2025	2024
-----	----------------------------------------------------	------	------

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	52 848	60 795
--------------------------------------------	--------------------	--------	--------

Hypothekarischer Referenzzinssatz × Basislandwert

Hergiswil Mülibach

Laufzeit bis 2071/jährlicher Baurechtszins	535/m ²	35 697	38 443
--------------------------------------------	--------------------	--------	--------

Hypothekarischer Referenzzinssatz × Basislandwert

Stadt Luzern/Bernstrasse

Laufzeit bis 2095/jährlicher Baurechtszins	528/m ²	82 000	59 292
--------------------------------------------	--------------------	--------	--------

Zinssatz 2.5% × Basislandwert (Anpassung alle 10 Jahre erstmals ab 2030)

2024: reduzierter Baurechtszins während Bauphase (bis 30.5.2024)

Stadt Luzern/Kooperation Industriestrasse (KIL)

Laufzeit bis 2096/Einmalzahlung Baurechtszins/Jährl. Amortisation	1 492/m ²	40 513	40 513
-------------------------------------------------------------------	----------------------	--------	--------

Zinssatz 2.25% × Basislandwert

Langfristige Verträge

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 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 1.4.2026 vom Vorstand der abl genehmigt.

Anlagespiegel Sachanlagen

CHF	Bebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Mobile Sachanlagen	Total
Anschaffungswerte					
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	19508464	4549260	745789199
<hr/>					
Stand 1.1.2025	31724023	690007456	19508465	4549260	745789199
Zugänge	2538000	18813630	0	90035	21441665
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	0	0
Abgänge	0	-24541	-8440225	0	-8464766
Reklassifikationen	0	-807000	0	0	-807000
Stand 31.12.2025	34262023	707989545	11068239	4639295	757959098
<hr/>					
Wertberichtigungen					
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
<hr/>					
Stand 1.1.2025	8428464	-131645320	0	-2027160	-125244011
Planmässige Abschreibungen	0	-7510846	0	-224135	-7734981
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	282245	0	0	282245
Stand 31.12.2025	8428464	-138873921	0	-2251295	-132696747
<hr/>					
Nettobuchwert per 31.12.2024	40152487	558362136	19508465	2522100	620545188
<hr/>					
Nettobuchwert per 31.12.2025	42690487	569115625	11068239	2388000	625262351

Anlagespiegel immaterielle Werte

CHF	Software	Baurechtszinsen*	Total
Anschaffungswerte			
Stand 1.1.2024	1 200 064	0	1 200 064
Zugänge	6 465	0	6 465
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0
Abgänge	-28 974	0	-28 974
Reklassifikationen	0	2 916 898	2 916 898
Stand 31.12.2024	1 177 555	2 916 898	4 094 453
<hr/>			
Stand 1.1.2025	1 177 555	2 916 898	4 094 453
Zugänge	7 427	0	7 427
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0
Stand 31.12.2025	1 184 982	2 916 898	4 101 880
<hr/>			
Wertberichtigungen			
Stand 1.1.2024	-889 393	0	-889 393
Planmässige Abschreibungen	-104 189	-40 513	-144 702
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0
Abgänge	28 974	0	28 974
Reklassifikationen	0	0	0
Stand 31.12.2024	-964 608	-40 513	-1 005 121
<hr/>			
Stand 1.1.2025	-964 608	-40 513	-1 005 121
Planmässige Abschreibungen	-91 073	-40 513	-131 586
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0
Stand 31.12.2025	-1 055 681	-81 026	-1 136 707
<hr/>			
Nettobuchwert per 31.12.2024	212 946	2 876 385	3 089 331
<hr/>			
Nettobuchwert per 31.12.2025	129 300	2 835 872	2 965 172
<hr/>			

* Abschreibungen der Baurechtszinsen wurden als Aufwand Baurechtszinsen KIL verbucht.

Rückstellungsspiegel

CHF	Rückstellung latente Steuern	Überzeit/ Ferien/Steuern	Total
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
Stand 1.1.2025	5 925 724	630 200	6 555 924
Bildung	525 301	538 000	1 063 301
Verwendung	0	-378 000	-378 000
Auflösung	0	-166 200	-166 200
Stand 31.12.2025	6 451 025	624 000	7 075 025