



2023

Geschäftsbericht

Libérale Baugenossenschaft Luzern
www.lbg.ch



Libérale Baugenossenschaft Luzern

Hirtenhofstrasse 61 | 6005 Luzern

T 041 360 58 60 | info@lbg.ch

www.lbg.ch

66. ordentliche Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Luzern

Mittwoch, 15. Mai 2024, 18.30 Uhr

Hochschule Luzern – Wirtschaft, Auditorium, Zentralstrasse 9, 6002 Luzern

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir laden Sie herzlich zu unserer 66. ordentlichen Generalversammlung ein und lassen Ihnen vorliegend den Jahresbericht und die Rechnung des Geschäftsjahres 2023 zukommen.

Traktanden

1. Protokoll der Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Luzern vom 16.05.2023
2. Jahresbericht des Präsidenten
3. Orientierung über den Stand des Projektes Kooperation Industriestrasse Luzern
4. Rechnung 2023
5. Zinsfussfestsetzung des freien Genossenschaftskapitals
6. Bericht und Antrag der Revisionsstelle
7. Ersatzwahl des Vorstandes für 2024
8. Orientierung über Bau- und Renovationsvorhaben
9. Diverses

Wir freuen uns sehr, Sie an der GV begrüßen zu dürfen. Nach dem geschäftlichen Teil sind Sie zu einem Apéro eingeladen.

Als Stimmrechtsausweis für die GV gilt der vorliegende Geschäftsbericht. Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie, sich mit beiliegender Karte oder per E-Mail anzumelden.

Freundliche Grüsse
Der Vorstand

Vorstand

Präsident

Daniel Burri, lic. iur.
Tel. 041 420 00 18, d.burri@lbg.ch

Bau und Unterhalt

Luca Blaser, dipl. Techniker HF Hochbau
Tel. G. 041 242 19 21, Tel. 076 372 19 21
l.blaser@lbg.ch

Finanz- und
Rechnungswesen
inkl. Verwaltung Darlehen
und Anteilsscheine

Armin Suppiger, dipl. Experte Rechnungslegung
und Controlling/MWST-Experte FH
Tel. G. 041 226 40 61, a.suppiger@lbg.ch

Liegenschaftsverwalter

Pius Adler, Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Tel. 079 866 93 36, p.adler@lbg.ch
zuständig für Hirtenhofring 10/12/14,
Kellerstrasse 25a, Unterlachenstrasse 14/16/18,
Schährütistrasse 42, Imfangring 5

Liegenschaftsverwalterin

VATAR AG, Larissa Fernandes
Tel. G. 041 226 40 60, larissa.fernandes@vatar.ch
zuständig für Hirtenhofstrasse 58/60, 62/64, 61/63

Liegenschaftsverwalterin

Vanessa Mosimann, Immobilienbewirtschafterin mit
eidg. FA
Tel. 078 221 29 87, v.mosimann@lbg.ch
zuständig für Hirtenhofring 1/3, 5/7, 11/13,
Würzenbachhalde 15/17, Hochrütiring 17

Liegenschaftsverwalterin

Corinne Ottiger, Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA
Tel. 078 225 18 65, c.ottiger@lbg.ch
zuständig für Hirtenhofstrasse 3/5, 11/13, 15/17,
Hirtenhofweg 2/4, 8, 10/12, Auf Hirtenhof 6/8

Administration

Fernanda Schürmann, Betriebswirtschafterin
Tel. 079 275 63 86, f.schuermann@lbg.ch

Hauswarte

Liegenschaften	Hauswarte	Bereich	Verwalter/in
HR 1/3, 5/7	Josef u. Sofie Bächler Hirtenhofring 5 078 816 49 06 / 041 360 32 67	innen & aussen	Vanessa Mosimann
HR 10/12/14	Sven Schnüriger Hirtenhofring 14 079 379 27 82	innen	Pius Adler
HRR 17	Peter u. Elsbeth Ott Hochrütiring 17 079 742 36 71 / 041 310 88 94	aussen	Vanessa Mosimann
WH 15/17	Natalie Garnier Würzenbachhalde 15 041 370 21 94/079 382 77 71	innen & aussen	Vanessa Mosimann

Externe Hauswarte:

Liegenschaften	Hauswarte	Bereich	Verwalter/in
AH 6/8 HW 2/4 HW 8, 10/12 HS 11/13, 15/17	Lihoma GmbH 041 501 95 95	innen & aussen	Corinne Ottiger
HR 10/12/14		aussen	Pius Adler
US 14/16/18, KS 25a		innen & aussen	
HR 1/3, 5/7	Stocker Unterhalt GmbH 079 745 45 60 076 395 09 31 (Pikett-Nr.)	innen & Schneeräumen	Vanessa Mosimann
HR 11/13		aussen	
HRR 17		innen	
HS 58/60, 62/64		innen & aussen	VATAR AG
HS 61/63		innen & aussen	VATAR AG
HS 3/5		innen & aussen	Corinne Ottiger
SS 42		innen & aussen	Pius Adler
IR 5		Ralph Koller 076 370 05 05	innen & aussen

Protokoll der 65. Generalversammlung vom 16. Mai 2023

Hochschule Luzern – Wirtschaft, Zentralstrasse 9, Luzern, 18.30 Uhr

Der Präsident Daniel Burri eröffnet die Generalversammlung und begrüsst die rund 130 Anwesenden ganz herzlich zur 65. ordentlichen Generalversammlung zum zweiten Mal an der Hochschule Luzern – Wirtschaft.

Der Präsident bedankt sich im Namen des Vorstandes für das zahlreiche Erscheinen und die Treue zur Genossenschaft.

Daniel Burri richtet einen speziellen Willkommensgruss an die Vertreterinnen und Vertreter der folgenden Institutionen und Unternehmen: Kooperation Industriestrasse Luzern, Kurt Bühlmann, ex Präsident der früheren LBG Seeburg, Habitas Sursee, abl, Forster Küchen, STS Elektro AG, Burri & Achermann Gartenbau und Luzerner Kantonalbank.

Besonders freut sich Daniel Burri, dass auch sechs ehemalige Vorstandsmitglieder anwesend sind.

Gestützt auf die Statuten hält der Präsident zu Beginn des geschäftlichen Teils fest,

- dass der Termin für die Generalversammlung – gemäss Art. 15 der Statuten in der ersten Jahreshälfte – eingehalten wurde,
- dass der Geschäftsbericht fristgerecht 30 Tage vor der GV zugestellt wurde,
- dass er zum Abstimmungs- und Wahlverfahren gemäss Art. 17 Abs. 2 der Statuten eine offene Abstimmung vorschlägt,
- dass die Generalversammlung beschlussfähig ist.

Als Stimmenzähler stellen sich Franz Hochstrasser und Maurus Scheuber zur Verfügung. Das Protokoll führt Fernanda Schürmann.

Traktandum 1: Protokoll der 64. Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Luzern vom 19.05.2022

Das Protokoll der 64. Generalversammlung vom 19. Mai 2022 ist im Geschäftsbericht 2022 abgedruckt.

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Traktandum 2: Jahresbericht des Präsidenten

Daniel Burri leitet das Traktandum 2 mit einem Bild des LBG-Vorstandes von der Jahresklausur vom März 2023 ein, denn bekanntlich sagen Bilder mehr als Worte. Auf dem Bild ist ein Vorstand zu sehen, der Anlauf nimmt, dynamisch unterwegs ist und bereit ist für neue Herausforderungen. Der Präsident ist stolz auf den jungen Vorstand mit der neuen personellen Zusammensetzung.

Daniel Burri verzichtet wie gewohnt auf das Vorlesen des Jahresberichtes und verweist auf den aktuellen Geschäftsbericht mit ein paar mündlichen Ergänzungen zum erfolgreichen LBG-Jahr 2022.

Bau- und Renovationsvorhaben:

Die Bau- und Renovationsvorhaben konnten im vergangenen Jahr trotz vielen Hindernissen und gewissen Verzögerungen, die auf die Engpässe der Lieferketten zurückzuführen waren, grösstenteils umgesetzt werden. Im Zentrum stand die Gesamtanierung am Imfangring 5. Leider sind dort die Baukosten im Vergleich zur ersten Kostenschätzung aus verschiedenen Gründen, welche im Geschäftsbericht bereits dargelegt wurden, in die Höhe geschossen. Die Liegenschaft wurde durch die Investitionen von nahezu CHF 900'000 stark aufgewertet. Für die lange Bauphase und die damit verbundenen Umtriebe zeigte sich die LBG mit einer Rückvergütung eines Monatszinses erkenntlich.

Auch auf die heftigen Gewitter und die damit verbundenen Überschwemmungen kommt der Präsident zu sprechen. Der Schaden, welcher der Wassereinfall im letzten Jahr in Liegenschaften im Hirtenhofgebiet angerichtet hat, war immens und rief nach besonderen Massnahmen, welche auch umgesetzt wurden. Davor ist die LBG auch in Zukunft nicht gefeilt.

Im Jahr 2022 hat die LBG rund CHF 2.5 Millionen für den Unterhalt ihrer Liegenschaften investiert, was zusammen mit den insgesamt 22 Wohnungswechseln aufzeigt, dass der Vorstand sehr aktiv war.

Energie sparen:

Daniel Burri hat bereits im Geschäftsbericht darauf hingewiesen, dass die Mieterinnen und Mieter der LBG in der Winterzeit keine kalten Füsse haben werden. Aber der Präsident betont nochmal, dass die Energie teurer ist und Engpässe in Zukunft nicht ausgeschlossen sind. Deshalb mache es durchaus Sinn, Strom zu sparen. Die Mieterinnen und Mieter bezahlen die Heiz- und Nebenkosten selber. Der LBG ist es deshalb ein

Anliegen, auch in Zukunft für Energieeffizienz zu sorgen und sich für eine Abkehr von fossilen Heizungen zu engagieren.

Der Präsident appelliert, im Wohnhaus Heiz- und Stromkosten zu sparen, versichert aber, dass für die LBG keine zwangsweise Senkung der Heizkurve in Frage kommt. Die LBG will auch bei diesem Thema liberal und fortschrittlich agieren – ohne Zwang, aber mit Eigenverantwortung.

Keine Mietzinsaufschläge im Jahr 2023:

In naher Zukunft werden gleich mehrere Steigerungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes erwartet. An den Generalversammlungen der letzten Jahre hat der Präsident Daniel Burri immer wieder darauf hingewiesen, dass die geringfügigen Senkungen des Referenzzinssatzes keinen Einfluss auf die bestehenden Mietverträge haben. So gelang es der LBG, die nötigen Investitionen in den Gebäudeunterhalt zu tätigen. Die eher restriktive Mietzinspolitik haben die Mieterinnen und Mieter der LBG mitgetragen und sollen jetzt dafür profitieren können. Der Vorstand hat auf Antrag des Präsidenten beschlossen, dass die Mietzinse mit Sicherheit bis Ende Jahr stabil bleiben.

Zum Abschluss des Jahresberichts begrüsst Daniel Burri die neuen Genossenschaftsmitglieder in der LBG und gedenkt den im letzten Jahr verstorbenen Mieterinnen und Mieter.

Der Präsident bedankt sich bei den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler für die Treue und Unterstützung. Ein besonderer Dank gilt auch den Hauswarten und den Vorstandskolleginnen und -kollegen.

Es gibt keine Fragen zum Jahresbericht des Präsidenten. Die Generalversammlung genehmigt den Jahresbericht 2022 einstimmig.

Traktandum 3: Orientierung über den Stand des Projektes

Kooperation Industriestrasse Luzern

Daniel Burri macht die Einleitung zum Gesamtprojekt Kooperation Industriestrasse und zeigt Bilder zur Veranschaulichung. Die LBG setzt sich bekanntlich für folgende Werte ein:

- Familien (hoher Anteil an Familienwohnungen, ein Kindergarten im Erdgeschoss)
- Individuelle Freiheiten mit Mobilität (20 Auto-Parkplätze und Elektro-Anschlüsse)
- Experiment Flexibles Wohneigentum

Der Präsident zeigt folgende Fakten des Gesamtprojektes auf:

- › Kompakt bebautes Areal mit 14 Gebäuden
- › Alle Neubauten sind Holz- oder Hybridbauten (Gemischtbauweise Holz und Beton)
- › Insgesamt 151 Wohnungen mit diversen Wohnungstypen
- › Rund 3'000 m2 Gewerbefläche
- › Aussenraum mit vier Begegnungsplätzen
- › 2000-Watt-Areal mit Zertifizierung
- › Wärmeenergie durch Seewassernutzung, Photovoltaik-Anlagen
- › 27 Auto-Parkplätze, 670 Velo-Abstellplätze, Spezialveloparkplätze, Carsharing
- › Kultur- und Aussenraumfonds

Vor sieben Jahren wurde das Wettbewerbsprogramm zusammengestellt. Der Zeitplan musste jedes Jahr aufgrund von Verzögerungen angepasst werden und sieht Stand heute wie folgt aus:

Mitte November 2022	Eingabe Baugesuch
Februar 2023	Genehmigung Gestaltungsplan durch Stadtrat
Sommer 2023	Installation Baustelle und Abbrucharbeiten
September 2023	Erwartete Baubewilligung
Herbst 2023	Auszug der Mieterschaft (Zwischennutzung) und Beginn Baustelleneinrichtung
Ab Ende 2025	Bezug erste Häuser
ev. Sommer 2026	Bezug der beiden LBG-Häuser 8 und 9
Ende 2026	Bezug letzte Häuser

Daniel Burri versichert den Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dass sich die LBG stark dafür engagiert, dass das komplexe Projekt möglichst effizient abgewickelt werden kann ohne dieses mit unnötigen Kosten zu belasten. Das Ziel der LBG ist gute und preisgünstige Wohnungen anbieten zu können.

Der Präsident gibt das Wort an Christian Maeder von roma Rööslı & Maeder Architekten. Christian Maeder informiert die Generalversammlung über den aktuellen Stand des Projektes bei den LBG Häuser 8 und 9 vor allem durch Veranschaulichung von Bildern mit verschiedenen Perspektiven.

Eine Genossenschafterin ergreift das Wort und fragt nach, wie die Vergabekriterien der Wohnungen sind. Daniel Burri antwortet, dass die LBG vor allem Familien eine Wohnung anbieten möchte. Der Präsident betont, dass eine Familie durchaus auch ein Elternteil mit einem Kind sein kann.

Traktandum 4: Rechnung 2022

Armin Suppiger, als Verantwortlicher für das Finanz- und Rechnungswesen, übernimmt das Wort und freut sich, wieder eine gute und gesunde Jahresrechnung 2022 präsentieren zu dürfen. Er erläutert die Bilanz und Erfolgsrechnung 2022 und zieht ein positives Fazit: Die LBG verfügt weiterhin über gesunde Finanzen.

Traktandum 5: Zinsfussfestsetzung des freien Genossenschaftskapitals

Der Verwalter der Darlehen und Anteilscheine, Armin Suppiger, schlägt der Generalversammlung vor, einen unveränderten Zinsfuss von 2.5 % zu genehmigen.

Traktandum 6: Bericht und Antrag der Revisionsstelle

PwC hat die Jahresrechnung geprüft und bestätigt, dass die Revision gemäss Gesetz und Statuten durchgeführt wurde. Armin Suppiger verweist auf den Revisionsbericht im Geschäftsbericht und führt die Abstimmung zur Genehmigung der Jahresrechnung sowie den Gewinnvorschlag 2022 durch. Die Generalversammlung genehmigt die Jahresrechnung 2022 sowie die Gewinnverwendung 2022 einstimmig und mit Applaus. Der Zinsfuss von 2,5% auf das freie Genossenschaftskapital wird ebenfalls ohne Gegenstimme bestätigt.

Traktandum 7: Ersatzwahl des Vorstandes für die Restdauer 2023–2024

Die Vakanz durch den unerwarteten Todesfall von Iwan Krummenacher konnte mit Vanessa Mosimann besetzt werden, einer sehr versierten, kompetenten und teamfähigen Persönlichkeit. Leider ist Vanessa Mosimann auslandabwesend und kann sich nicht persönlich vorstellen. Deshalb übernimmt der Präsident die Vorstellung. Vanessa Mosimann wird von der Generalversammlung einstimmig gewählt.

Die zweite Ersatzwahl für die Vakanz des Bauchefs findet noch nicht statt. Markus Mühlebach stellt einen längeren Übergang sicher, damit die Ablösung etappenweise erfolgen kann. Nach vielen Gesprächen mit sehr guten Kandidaten hat sich der Vorstand für eine Person entschieden. Da diese Persönlichkeit sich aber noch im Vorstand vorstellen wird und sich in den LBG-Alltag einleben soll, wird die Nachfolge von Markus Mühlebach noch nicht der Generalversammlung vorgestellt. Die Wahl ist auf die nächste GV geplant.

Die Generalversammlung stimmt dem Vorgehen einstimmig zu, womit sie dem Vorstand die Kompetenz erteilt, die Nachfolge in den nächsten Monaten aktiv zu regeln.

Traktandum 8: Orientierung über Bau- und Renovationsvorhaben.

Der Bauchef Markus Mühlebach begrüsst die Anwesenden und informiert über die vergangenen sowie künftig geplanten Renovationen und Bauvorhaben:

Rückblick 2022:

- Im Hirtenhofweg 2+4 wurde die Heizung erneuert (Erdsonden) und die Boilieranlagen ersetzt.
- Im Imfangring 5 wurden die Nasszellen (Küche/Bad) saniert und die Fenster und Türen ersetzt.
- Im Hirtenhofweg 10/12 und in der Hirtenhofstrasse 10/12/14/16 gab es neue Balkonbeläge und die Abdichtung der Vordächer wurde erneuert.
- In sämtlichen Liegenschaften wurden grössere Wohnungsanierungen und Unterhaltsarbeiten im gewohnten Rahmen durchgeführt.

Ausblick 2023:

- Im Imfangring 5 werden noch die Balkonbeschichtungen gemacht.
- Im Hirtenhofweg 2+4 wird die Heizung erneuert (Einbau Heizung und Warmwasserboiler). Der Termin ist fixiert und die Mieterinnen und Mieter werden noch informiert.
- Im Hirtenhofweg 10/12 und in der Hirtenhofstrasse 10/12/14/16 folgt die Beschichtung der Hauszugänge.
- In der Hirtenhofstrasse 61/63 werden die Küchen ersetzt.
- In diversen Liegenschaften werden Fassadensanierungen mit Fensterersatz geplant und die Baueingabe vorbereitet. Weitere zwei Heizungsanlagen sollen ersetzt werden.
- Es finden Abklärungen und Analysen von PV-Anlagen statt.
- Weitere Unterhaltsarbeiten bewegen sich im gewohnten Rahmen.

Ausblick 2024:

- Im Hochrütiring 17 soll die Heizung mit angepassten Energieträgern ersetzt werden.
- In der Schädritstrasse 42 ist eine Fassadensanierung mit Fensterersatz vorgesehen.
- In der Würzenbachhalde 15/17 ist ein Heizungsersatz mit angepassten Energieträgern sowie eine Fassadensanierung mit Fensterersatz angedacht.
- An der Klausur im April 2023 wurden weitere Investitionen bis 2025 beschlossen.

Der Präsident Daniel Burri ergreift das Wort und dankt dem Bauchef für sein grosses Engagement. Die Versammlung anerkennt seine Arbeit mit einem Applaus.

Traktandum 9: Diverses

Es gibt eine Wortmeldung. Ein Mieter fragt nach, wie die Nachfolge im Restaurant Tribtschen aussieht. Daniel Burri erläutert, dass die LBG zurzeit mit einer Person im Gespräch ist. Es braucht noch einige Investitionen, deshalb wird das Restaurant nicht nahtlos weitergeführt. Angedacht ist, dass das Restaurant wie bisher als Quartiertreffpunkt auch für Vereine genutzt werden kann und nicht umfunktioniert wird in eine Bar.

Um 19.45 Uhr schliesst der Präsident die 65. Generalversammlung offiziell und führt zum gemütlichen Teil über.

Luzern, 16. Mai 2023

Der Präsident
Daniel Burri

Die Protokollführerin
Fernanda Schürmann

Jahresbericht 2023

2023 war ein intensives Jahr mit anhaltenden globalen Herausforderungen, wovon auch die Schweiz betroffen war. Obwohl die Auswirkungen von COVID-19 allmählich abzubebben scheinen, sind die gesellschaftlichen Folgen der Pandemie weiterhin spürbar. Auch andere grosse Herausforderungen bleiben trotz weltweiten intensiven Bemühungen bestehen. Massnahmen für einen effektiveren Klimaschutz werden dringlicher. Und globale Konflikte intensivieren sich weltweit, wie der andauernde Krieg in der Ukraine und die beunruhigenden Ereignisse im Nahen Osten, welche die Medien beherrschen. Die aufrüstende Tendenz in verschiedenen Regionen erhöht politische Spannungen und stellt langfristige Fragen nach Frieden und Stabilität.

Für die LBG Luzern war 2023 ein Übergangs- bzw. Zwischenjahr, vor allem bedingt durch den Wechsel des Amtes des Bauchefs von Markus Mühlebach zu Luca Blaser. Nach intensivem Studium des breiten Kandidatenfeldes waren wir von Luca Blaser als passende Nachfolge für Markus Mühlebach überzeugt. Ab Mitte September 2023 begleitete Luca Blaser regelmässig die Vorstandssitzungen, um einen reibungslosen Übergang sicherzustellen. Ende Dezember 2023 kam es zum Handwechsel. Markus Mühlebach nahm damals als Bauchef offiziell zum letzten Mal an der Vorstandssitzung teil, womit die Verantwortung im Baubereich auf den Jahreswechsel hin definitiv an Luca Blaser überging. In dieser Übergangsphase konnte der neue Bauchef richtig Tritt fassen und neue Ideen und Projekte initiieren. Wichtig war, dass die Schnittstellen und Verantwortlichkeiten zuerst geklärt wurden. Aus nachvollziehbaren Gründen kam es im vergangenen Berichtsjahr infolge des Handwechsels zu Verzögerungen in der Abwicklung der Projekte. Gewisse Renovationen mussten auf das nächste Jahr verschoben werden. Dementsprechend fällt diesmal die Berichterstattung über die Bau- und Unterhaltsarbeiten recht kurz aus.

Heizanlage am Hirtenhofweg 2 und 4

Mit Verzögerung wurden die Heizanlagen am Hirtenhofweg 2 und 4 ersetzt, wobei die Erdsondenbohrungen bereits ein Jahr zuvor ausgeführt worden waren. So wurden die ersten Arbeiten im November 2022 noch plangemäss gestartet. Wegen der Pandemie konnten dann aber die Heizkomponenten nicht geliefert werden. Zum Glück konnte der Heizersatz im letzten Jahr nach den Sommerferien, als sich die Lieferketten weltweit wieder normalisiert hatten, endlich realisiert werden. Allerdings kam es infolge eines Leitungslecks bei der Inbetriebnahme zu neuen Problemen, wovon jedoch die Heizungen und Boileranlagen in den Liegenschaften nicht betroffen waren. Wie bei analogen Investitionen in den Vorjahren werden die Mietzinse verzögert leicht angepasst, wobei die Mieterschaft in den nächsten Jahren von tieferen Heiznebenkosten profitieren kann.

Geplante Projekte für 2024

Gleich drei grosse Projekte kommen im nächsten Jahr zur Ausführung. Der Küchenerersatz an der Hirtenhofstrasse 61 und 63 wurde aus den oben erwähnten Gründen vom Herbst 2023 auf den Frühling 2024 verschoben. Ebenfalls im nächsten Jahr stehen zwei grosse Sanierungen an, so die Fassaden- und Dachsanierung mit Fensterersatz an der Schädritstrasse 42 und umfassende Renovationsarbeiten an der Würzenbachhalde 15 und 17. Dort sind eine wärmetechnische Sanierung des Steildachs mit Ersatz der Lukarnen sowie der Ersatz der Ölheizung geplant. In beiden Projekten werden mit der Dachsanierung Photovoltaikanlagen montiert.

Weitere Projekte wie die Analyse der Eignung von PV-Anlagen bei allen Liegenschaften und die E-Mobilität in Tiefgaragen wurden ebenfalls initiiert. Darüber wird der neue Bauchef an der Jahresversammlung berichten.

Anstieg der Wohnungswechsel

Viel Arbeit fiel in der Liegenschaftsverwaltung an. Gegenüber dem Vorjahr hatten wir deutlich mehr Wohnungswechsel zu verzeichnen. Die Gesamtzahl der Wohnungswechsel belief sich im Berichtsjahr auf total 34 Mutationen (2022: 22 Mutationen; 2021: 27 Mutationen). Dank der Attraktivität der Wohnungen und den günstigen Mietzinsen blieben wir von höheren Leerständen verschont. Unsere Wohnungen werden auch in Zukunft begehrt sein, was die hohe Zahl von Reaktionen auf die Wohnungsinserate hin belegt.

Restaurant Tribschen

Nach fast 40 Jahren in der Gastrobranche und 23 Jahren im Restaurant Tribschen ist das Wirtepaar Uschi und Roni Roth Ende Mai des vergangenen Jahres in die wohl verdiente Pension gegangen. Wir bedanken uns an dieser Stelle nochmals herzlich für die langjährige gute Zusammenarbeit. Uschi und Roni Roth bleiben uns zumindest als langjährige Genossenschafter und LBG-Mieter erhalten.

Nach einer sanften Renovation ist es uns gelungen, neue Pächter für den Betrieb des Restaurants zu gewinnen. Gepachtet hat das Restaurant die Hasa Trading und Gastro GmbH. Sie ist bereits gastronomisch im Kanton Nidwalden tätig. Das Unternehmen und dessen Belegschaft stehen dafür ein, dass der gewohnte Charakter des «Tribschen» als Quartierbeiz mit bodenständiger und wärschafter Küche – Stichwort «Cordon bleu» – erhalten bleibt.

Was das bedeutet, lesen Sie auf Seite 25.



Restaurant Tribschen

Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL)

Mit dem KIL-Projekt geht es mit viel Engagement behutsam, aber stetig vorwärts. Als Präsident habe ich in den letzten Jahren stets darüber berichtet, da die LBG seit acht Jahren als eine von fünf Baugenossenschaften an diesem Projekt aktiv beteiligt ist. An der Industriestrasse entsteht bis im Jahr 2027 ein neues lebendiges Quartier mit 151 Wohnungen und 3'000 m² Arbeitsraum mit unterschiedlichen Angeboten wie traditionellen und innovativen Wohnformen, Gemeinschaftsräumen sowie Raum für Gewerbe, Dienstleistungen und Kultur. Zukunftsweisende und umweltfreundliche Bebauungs-, Gebäude- und Nutzungsstrukturen sowie eine partizipative Prozessgestaltung sind zentrale Elemente des Projekts. KIL nimmt mit dieser Art der Projektrealisation eine Vorreiterrolle ein. Ermöglicht hat diese Überbauung ein Baurechtsvertrag mit der Stadt Luzern. Nun ist das Projekt in der Realisierungsphase. Die Baubewilligung wurde Ende Oktober 2023 rechtsgültig erteilt! Und bereits 10 Tage später fuhren auf dem Areal die Bagger auf. Endlich konnte man mit den ersten Abbrucharbeiten starten.



Spatenstich der KIL-Verwaltungsmitglieder

Der Spatenstich war am 6. Dezember 2023. Als Präsident der LBG durfte ich stellvertretend für die ganze Kooperation ein paar Worte an die Teilnehmenden des festlichen Anlasses richten. Dabei bekräftigte ich mit Freude, dass wir rund sieben Jahre nach dem Projektwettbewerb endlich eine Baustelle haben. Die Wege bis zum Bezug der Wohnungen sind zwar noch weit und beschwerlich, aber wir haben viele Hürden

gemeistert und schaffen jetzt auch noch den Rest, voraussichtlich bis Ende Oktober 2026. Dann sollen die ersten LBG-Mieterinnen und -Mieter in unsere beiden Häuser in der Mitte des Areals einziehen. Die Komplexität des Projektes führte zu vielen Verzögerungen, da viel Abstimmungs- und Koordinationsbedarf unter den fünf Baugenossenschaften bestand: Fünf BauherrInnen mit einer zentralen Verwaltung, drei Architekten-Teams, aber eine gemeinsame Bauleitung, viele Kommissionen, zudem eine zentrale Steuerungsgruppe, eine Geschäftsstelle mit einer Geschäftsführerin und einem Projektleiter. Dem zugrunde liegt ein Regelwerk, das uns die Richtung vorgibt, aber unsere Herkulesaufgaben nicht wirklich einfacher macht. Dazu ein paar Stichworte: Nutzungsvielfalt, Offenheit, Nachhaltigkeit, Diversität, 2000-Wattgesellschaft und Spezialprojekte mit Kindern und Baumbepflanzungen. Viel komplexer kann ein Projekt nicht sein, gerade weil wir ja über die letzten acht Jahre auch noch personelle Wechsel in der Projektleitung und in der Geschäftsleitung zu verkraften hatten. Jetzt blicken wir aber mit viel Zuversicht vorwärts. Es geht nun darum, in der Realisierungsphase Probleme zu lösen und nicht noch zusätzliche Probleme zu schaffen, kritisch, konstruktiv, aber auch fokussiert und zielstrebig. Gemeinsam verfolgen wir das Ziel, eine nachhaltige, attraktive Siedlung zu schaffen, die erschwinglichen Wohn- und Arbeitsraum und viel Platz für Mitgestaltung bietet.



Die beiden geplante LBG-Häuser
in der KIL-Überbauung

Mit der Entwicklung der Überbauung Industriestrasse will die Kooperation Raum für Menschen und Projekte anbieten, die sich für genossenschaftliches Zusammenleben engagieren und nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit leben. Dabei engagiert sich die LBG Luzern vor allem für günstige Familienwohnungen, eine familienfreundliche Umgebung mit Kindergarten, die Möglichkeit für individuelle Mobilität und ein Pionierprojekt für flexibles Wohneigentum.

Über all diese Themen habe ich an der jährlichen Generalversammlung regelmässig berichtet. Auch an der nächsten Generalversammlung wird über den aktuellen Stand Rechenschaft abgelegt.

Aktuelle Mietzinsentwicklung

Im vergangenen Jahr ist der Referenzzinssatz in einem halben Jahr gleich zweimal angehoben worden, so im Juni 2023 von 1,25 auf 1,5 Prozent und im Dezember auf 1,75 Prozent. Dieser markante Zinsanstieg führte bei vielen Mieterinnen und Mietern zu einer spürbaren Erhöhung des Mietzinses. Die LBG Luzern hat bewusst darauf verzichtet, bereits 2023 die Mietzinse an die aktuelle Zinsentwicklung anzupassen. Der Vorstand wird jedoch an der Jahresklausur 2024 die weitere Zinsentwicklung analysieren und allfällige Massnahmen prüfen. An der Generalversammlung werde ich im Jahresbericht des Präsidenten darauf zu sprechen kommen.

Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften

Am 22. September 2023 ging im KKL Luzern wiederum das alle zwei Jahre stattfindende Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften über die Bühne. Das Treffen der Schweizer Baugenossenschaften stand unter dem Titel «Bauen neu denken». Damit traf man den Zeitgeist vorzüglich. Das «Knacknuss-Trilemma», welches uns heute beschäftigt – Klima, Kreislauf und Kosten – ist eine dieser grossen Herausforderungen, die ich als Verbandspräsident von WOHNEN SCHWEIZ bei der Begrüssung vor vielen Teilnehmenden aus der ganzen Schweiz thematisierte. Als Akteure im gemeinnützigen Wohnungsbau tragen wir alle eine ganz besondere Verantwortung. Wie schaffen wir den Spagat zwischen Kosteneffizienz und Nachhaltigkeit?

Die Städte heizen sich immer mehr auf, Bauen und Wohnen verbrauchen enorm viel Energie, Ressourcen und Fläche und gleichzeitig werden die Mietkosten für immer mehr Haushalte zum Problem. Wie müssen wir bauen, damit Bauten hitzemindernd wirken, weniger Ressourcen verbrauchen und doch bezahlbar sind?



Daniel Burri und Corinne Ottiger vertreten «schweizerisch» die LBG-Luzern

Als Pioniere des nachhaltigen Bauens haben die Baugenossenschaften in den letzten Jahren mit mutigen Projekten immer wieder Akzente für die Zukunft gesetzt. So haben wir auch schon in der Vergangenheit den Beweis erbracht, dass innovatives Bauen und preisgünstiges Bauen keine Gegensätze sind. Und das ist gut so, denn wir brauchen definitiv mehr preisgünstige Wohnungen in dicht bebauten Siedlungsgebieten. Dafür engagieren wir uns auch in Zukunft mit Herzblut.

Die Baubranche muss es schaffen, nachhaltiger zu werden, ohne dass dies die Wohnkosten weiter in die Höhe treibt. Wohnbaugenossenschaften sind prädestiniert, hier einen Beitrag zu leisten, schliesslich waren sie schon immer Vorreiter für besonders nachhaltiges Bauen und bezahlbaren Wohnraum. Dies das Fazit des Forums zum Thema «Bauen neu denken: Knacknüsse Klima, Kreislauf, Kosten». Der grosse Ansturm auf die Tagung zeigte, dass sich die Wohnbaugenossenschaften Gedanken machen über die aktuellen Herausforderungen der Baubranche. Vor einer Rekordkulisse von über 500 Vertreterinnen und Vertretern von Wohnbaugenossenschaften aus der ganzen Schweiz, Behördenvertretungen, Unternehmen sowie zahlreichen Fachleuten war das Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften ein grosser Erfolg.

Wohnungsknappheit oder Wohnungskrise in der Schweiz?

Diese Frage lässt sich nicht klar beantworten. Aus gesamtschweizerischer Sicht, so wie es der Bundesrat sieht, spricht man eher von einer Wohnungsknappheit. Aus Sicht der Bewohnenden in grossen Städten oder Agglomerationen kann man durchaus auch von einer Wohnungskrise sprechen. Stellt man sich die Frage, wie es zur aktuell bedrohlichen Wohnungsknappheit gekommen ist, stehen drei Hauptgründe im Vordergrund: Erstens werden zu wenig Wohnungen gebaut. Das Angebot vermag die Nachfrage nicht zu befriedigen. Zweitens haben wir aufgrund der demografischen Entwicklung immer mehr Singlehaushalte und einen zunehmend höheren Wohnflächenverbrauch pro Person. Und drittens ist die Zuwanderung ungebrochen stark.

Egal wie man Verknappung an bezahlbarem Wohnraum in der Schweiz bezeichnet, handelte es sich im letzten Jahr wohnungspolitisch um das zentrale Thema, das in den Medien allgegenwärtig war und noch längst nicht ausgestanden ist. Bundesrat Guy Parmelin und das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) beschäftigen sich schon seit zwei Jahren mit dem Thema. Der Bundesrat macht sich echte Sorgen über die Verknappung auf dem Wohnungsmarkt wie auch über die Rolle der Wohnbaugenossenschaften.

Als Präsident des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ und somit als Vertreter der Schweizer Wohnbaugenossenschaften habe ich eine klare Haltung: Erstens braucht es mehr Wohnungen. Zweitens braucht es vor allem mehr preisgünstige Wohnungen. Und drittens braucht es die preisgünstigen Wohnungen am richtigen Ort – bedarfsgerecht eben! Nur so können wir mit vereinten Kräften der Krise in den grossen Städten entgegenwirken und neuen günstigen Wohnraum schaffen, und zwar dort, wo es Sinn macht, nicht nur, aber vor allem in den Zentren.

Am 12. Mai 2023 trafen sich auf Einladung von Bundesrat Guy Parmelin zahlreiche Vertreterinnen und Vertreter der Kantone, Städte und Gemeinden, der Bau- und Immobilienbranche sowie weitere Akteure zum Runden Tisch in Bern. Das Ziel des Treffens war es, ein gemeinsames Verständnis für die Herausforderung und die Rollen der Akteure und Akteurinnen zu finden sowie sich einen Überblick über die Ursachen der Wohnungsknappheit zu verschaffen.

In meiner Funktion als Verbandspräsident war ich zuvor bereits in verschiedenen Gremien zu diesem Thema sehr aktiv. So beispielsweise im Rahmen der vom BWO regelmässig einberufenen Kontaktgruppe Mietrecht. In diesem wichtigen Gefäss tauschen sich diverse Bundesparlamentarier und wichtige Institutionen regelmässig und intensiv aus. Zudem tagte im Kanton Luzern auch ein Runder Tisch zum Thema

Wohnungsmarkt, welcher vom Hauseigentümergebiet Luzern ins Leben gerufen wurde. Auch daran nahmen wir teil.

Am wirkungsvollsten ist in diesem Zusammenhang aber unsere Arbeit mit dem Politischen Beirat in Bundesbern. Zusammen mit meinem Geschäftsführer des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ, Adrian Achermann, treffe ich mich regelmässig – mindestens einmal pro Session – mit den Mitgliedern dieses Gremiums, um die Bedürfnisse unserer Mitglieder und die Interessen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf der Basis bürgerlich-liberaler Grundwerte zu vertreten. Im letzten Jahr bin ich gleich mehrmals nach Bern zu den Bundesparlamentariern gepilgert.

Nicht nur unsere bürgerlichen Politikerinnen und Politiker, sondern auch die Expertinnen und Experten sind sich einig, dass eine sinnvolle innere Verdichtung insbesondere in urbanen Gebieten gefördert werden muss. Aus diesem Grund haben wir über unseren Beirat und FDP-Ständerat des Kantons Zug, Matthias Michel, eine Motion im Parlament eingereicht, welche den Bundesrat beauftragt, die gesetzlichen Grundlagen anzupassen und weitere Massnahmen im Rahmen der Zuständigkeit des Bundes zu treffen, damit die Kantone in ihren Richtplänen Gebiete für eine verstärkte Verdichtung im Siedlungsgebiet mit entsprechenden Instrumenten sowie Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau, eventuell sogar mit entsprechenden Ausnützungsboni bezeichnen.



Ständeratspräsidentin Eva Herzog (wbg Schweiz) und Daniel Burri (WOHNEN SCHWEIZ) am Forum



Runder Tisch «Wohnungsknappheit» in Bern

Zudem wirken die langwierigen Baubewilligungsverfahren investitionshemmend und beschäftigen unsere Mitglieder, welche neuen Wohnraum schaffen wollen. Aus diesem Grund hat Kurt Fluri, früherer FDP-Nationalrat aus Solothurn und Mitglied des Politischen Beirats von WOHNEN SCHWEIZ, in Absprache mit uns eine Interpellation eingereicht, in welcher der Bundesrat aufgefordert wird, die folgenden Fragen zu beantworten:

- Welche Möglichkeiten sieht der Bundesrat, die Baubewilligungsverfahren zu beschleunigen?
- Wie kann der Bund die raumplanerischen Rahmenbedingungen so setzen, dass die Verfahren auf Kantons- und Gemeindeebenen beschleunigt werden?
- Wie können missbräuchliche Einsprachen im Baubewilligungsverfahren verhindert werden, ohne die demokratischen Prinzipien und Partizipationsrechte auszuhebeln?
- Wie sieht der Bundesrat die Möglichkeit, für Projekte des preisgünstigen bzw. gemeinnützigen Wohnungsbaus ein beschleunigtes Baubewilligungsverfahren zu definieren?

Wie aus diesen politischen Aktivitäten ersichtlich ist, sind wir im Thema Wohnungskrise sehr aktiv – sowohl sichtbar wie auch hinter den politischen Kulissen. Letzteres wird zwar in der Öffentlichkeit weniger wahrgenommen, ist aber vielfach um einiges wirkungsvoller als markige Sprüche mit utopischen Forderungen vor Mikrofonen und in Medienmitteilungen. Wir wollen mit realistischen und mehrheitsfähigen Forderungen

auf politischer Ebene etwas bewirken. Letztlich sind wir uns alle einig: Es braucht mehr bezahlbaren Wohnungsbau. Lösungsansätze sind vorhanden, und es braucht alle Akteure im Wohnungsbau, damit wir den aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen gerecht werden können.

Personelles

Wie bereits mehrfach angekündigt, konnte Markus Mühlebach nach seiner schon vor bald drei Jahren angekündigten Demission sein Vorstandsamt per Ende 2023 niederlegen. Als Bauchef und späterer Vizepräsident darf er auf nahezu 23 Jahre Vorstandstätigkeit zurückblicken. Da Markus Mühlebach als Mitinhaber der SHB-Architekten noch in diverse Renovationsvorhaben für 2024 involviert ist und zudem in verschiedenen Funktionen die LBG im KIL-Projekt unterstützt, wird die Zusammenarbeit auf die Generalversammlung hin nicht abrupt beendet. Hingegen erfolgt auf diesen Zeitpunkt hin eine würdige Verabschiedung aus dem Vorstand.



Markus Mühlebach



Luca Blaser

Wir alle sind froh, dass wir mit Luca Blaser (designierter Bauchef) die Lücke im Baubereich adäquat und zu unserer vollen Zufriedenheit schliessen konnten. Luca Blaser ist 33 Jahre alt, verheiratet und in Luzern aufgewachsen. Als ausgebildeter Bauzeichner und Bauleiter konnte er sich während sechs Jahren als Bau- und Projektleiter bei der Firma Horat & Partner und seit anfangs April 2020 im elterlichen Betrieb Blaser Schütz GmbH bestens bewähren. Selbstverständlich wird das neu zur Wahl stehende Vorstandsmitglied an der Generalversammlung persönlich vorgestellt.



v.l. Luca Blaser, Vanessa Mosimann, Fernanda Schürmann, Pius Adler, Daniel Burri, Armin Suppiger

Schlusswort

Gerade in hektischen und unruhigen Zeiten von grossen Herausforderungen und Veränderungen soll der Dank an die Vorstandskolleginnen und Vorstandskollegen für die tatkräftige und engagierte Unterstützung keine Floskel sein. Als Präsident darf ich mich glücklich schätzen, mit einem tollen Team grosse Projekte zu initiieren und erfolgreich abzuschliessen. Das ist nur möglich, wenn die Rollen optimal zugewiesen sind und jedes Teammitglied seine Verantwortung nutzbringend wahrnimmt. Hierarchie ist Nebensache. Wir haben einen vorzüglichen Teamspirit und blicken gerne auch über den Tellerand hinaus, um uns gegenseitig zu unterstützen. Gemeinsam wollen wir mit einem stark verjüngten Team auch in Zukunft Erfolg haben. Die genossenschaftliche Idee, wie sie bei uns im Vorstand und hoffentlich auch in den Liegenschaften gelebt wird, bekommt mit frischen Kräften neue Perspektiven. Kontinuität im Wandel ist gefragt.

Dank gebührt deshalb auch allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Unterstützung. Unsere Vision lebt weiter. Mit einer soliden Finanzlage und guten zukunftstauglichen Projekten wollen wir auch in den nächsten Jahren einen substantiellen Beitrag zugunsten des genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaus leisten. Packen wir es ohne Scheuklappen und mit einer offenen liberalen Haltung an!

Daniel Burri, Präsident

Restaurant Tribschen – ein Abschied und ein Neuanfang

Die beliebte Quartierbeiz an der Kellerstrasse hat einen Pächterwechsel hinter sich. Neue Leitung, bewährtes Konzept – auch das berühmte Cordon bleu gibt's im «Tribschen» weiterhin.

Urchig und gemütlich, Säli inklusive: Das ist das «Tribschen», jenes Restaurant an der Kellerstrasse, das für seine währschafte Küche über die Grenzen der Stadt Luzern hinaus bekannt ist. Gross war im Frühsommer 2023 die Verunsicherung bei den zahlreichen Stammgästen, als das Lokal seine Pforten schloss und sich das Wirtepaar Uschi und Roni Roth nach 23 Jahren «Tribschen» in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedete. Was würde kommen?

Neue Pächterin

Als Eigentümerin der Liegenschaft stellte sich diese Frage auch der Liberalen Baugenossenschaft Luzern LBG. Die Suche nach einer geeigneten Nachfolge gestaltete sich nicht ganz einfach, klar war für die LBG aber immer: Was gut war, ist gut, soll gut bleiben. Heisst: Keine grossen Veränderung in der Ausrichtung des Lokals als Quartierbeiz, weiterhin eine überschaubare Menükarte, weiterhin bezahlbare und gutbürgerliche Küche. Nach einer sanften Renovation konnte das «Tribschen» schliesslich im September seine Türen wieder öffnen. Neu für den Betrieb verantwortlich zeichnet die Hasa Trading und Gastro GmbH, die bereits im Kanton Nidwalden gastronomisch tätig ist.

Cordon bleu bleibt

Die neue Pächterin setzt weiterhin auf eine gutschweizerische Küche im bezahlbaren Rahmen. Und wie von einer echten Quartierbeiz gewohnt, kommt stets genügend auf den Teller! Was insbesondere Stammgäste freuen dürfte, ist aber die Tatsache, dass der absolute «Tribschen»-Klassiker nach wie vor auf der Karte steht: Das Cordon bleu in allen möglichen Varianten! Und auch im Säli mit seinen 60 Plätzen soll – geht es nach den neuen Betreibern – wieder vermehrt Leben einziehen.

Restaurant Tribschen
Kellerstrasse 25a
6005 Luzern
041 360 02 03



Das Cordon bleu – Eine Legende aus der Pfanne

Um die Entstehung des Menüklassikers Cordon bleu rankt sich eine ganze Reihe von Mythen. Die wichtigste Frage gilt dessen Herkunft. Verbürgt ist dahingehend nichts – je nach Quelle wurde die schmackhafte Kombination von Kalbfleisch, Schinken, Käse und Panade am französischen Hofe entwickelt und dessen Erfinder mit einem «Cordon bleu», also einem blauen Band für besondere Verdienste, ausgezeichnet.

Eine weitere Legende berichtet von einem Schweizer Koch, der am Herd eines deutschen Überseedampfers stand, als dieser 1929 gerade eine Rekordfahrt über den Atlantik hingelegt hatte. Für diese Leistung erhielten Schiff und Crew ebenfalls ein blaues Band im Sinne einer Auszeichnung verliehen. Und aus der Kombüse gab's zur Feier des Tages Kalbsfleisch mit Schinken und Käse – eben auch hier: «Cordon bleu».

Natürlich kennt auch die Schweiz ihre Entstehungslegende bezüglich des Cordon bleu. Vor zweihundert Jahren nämlich soll es sich im Wallis zugetragen haben, dass zwei Festgesellschaften von je 30 Personen im Restaurant gleichzeitig Anspruch auf Schweinscarrée erhoben. $2 \times 30 = 60$. Dummerweise hatte die Köchin aber nur 30 Koteletts vorrätig. Kurzerhand zerschnitt sie diese, klopfte die nunmehr 60 Plätzli flach und bestückte sie mit Schinken und Käse, wendete sie im Paniermehl und briet sie im Fett aus. Die Gäste waren begeistert. Der Wirt wiederum, angetan vom Einfallsreichtum seiner Angestellten, wollte die kreative Köchin mit einem Orden ehren. Diese aber lehnte die Ehrbekundung mit einem blauen Band ab und meinte, man solle stattdessen doch einfach ihre Kreation «Cordon bleu» nennen.

Ob nun Frankreich, Deutschland oder Schweiz, ob mit Auszeichnung oder ohne: Einmal auf dem Teller, schmeckt das Cordon bleu so oder so ausgezeichnet.



Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Libérale Baugenossenschaft Luzern Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 30-35) der Libérale Baugenossenschaft Luzern für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung, die Führung des Genossenschafterverzeichnisses sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

PricewaterhouseCoopers AG



Remo Waldispühl
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Mario Fischbacher

Luzern, 28. März 2024

PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Strasse 2, Postfach, 6002 Luzern
Telefon: +41 58 792 62 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Personelles

Als Neumieterinnen und Neumieter dürfen wir in unseren Liegenschaften folgende Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich begrüssen:

Mitglied	Liegenschaft
Bernet Manuel	HR 5
Boog Vivienne	HR 7
Britschgi Edgar	HR 1
Bruhin Mathias und Hanisch Svea	AH 8
Bucher Philipp und Wasser Daria	HW 8
Eugster Noah	KS 25a
Gabriel Lars	HS 58
Haefliger Thomas	SS 42
Herzog Samantha	US 18
Imfeld Urs	HR 3
Imhof Gina	HR 7
Jatsch Jasna und Tichelaar Mara	US 16
Käch Michael	HR 7
Koller Michael	US 16
Kummer Anita	SS 42
Maloca Nadia	KS 25a
Marbacher Larissa	HS 3
Meier Carmen	HS 58
Portillo Walter	HR 3
Schafer Daniela	HW 4
Schnetzler Karin und von Arb Roger	HS 58
Siegrist Sarina und Ruiz Kevin	HR 3
Sigrist Sandro	HS 62

Mitglied	Liegenschaft
Stettler Line	US 18
Teuber Christina	WH 15
Widmer Vanessa	US 18

Aus der Gemeinschaft der Mieterinnen und Mieter ist im vergangenen Geschäftsjahr verstorben:

22.03.2023	Brunner Franz	AH 8
07.04.2023	Bachmann Walter	AH 6
12.05.2023	Zimmermann Margaretha	HS 3
09.07.2023	Stirnimann Liselotte	HS 15
24.08.2023	Meier Hedy	HW 2
09.02.2024	Thalman Heidi	HW 2

Den Hinterbliebenen entbieten wir unsere herzliche Anteilnahme.

Bilanzen per 31. Dezember 2023 und Vorjahr

AKTIVEN	31.12.2023		Vorjahr
	CHF		CHF
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		1'292'282	1'860'050
Übrige Forderungen			
- Heiz- und Nebenkostenzahlungen	383'183	404'653	
- Verrechnungssteuer	2'461	49	
- Andere Forderungen	10'646	197'264	601'966
Aktive Rechnungsabgrenzungen		0	23'800
Total Umlaufvermögen		1'688'572	2'485'816
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
- Darlehen / Wertschriften		409'002	410'002
- Baurechtszins Industriestrasse		1'758'605	1'782'918
- Beteiligung Kooperation Industriestrasse		100'000	100'000
Sachanlagen			
Mobililiar, Hard- und Software		1	1
Liegenschaften			
Auf Hirtenhof 6/8	1'672'000	1'697'000	
Hirtenhofring 1/3	2'262'000	2'296'000	
Hirtenhofring 5/7	2'466'000	2'504'000	
Hirtenhofring 11/13	2'005'000	2'036'000	
Hirtenhofring 10/12/14	2'785'000	2'827'000	
Hirtenhofstrasse 3/5	1'962'000	1'992'000	
Hirtenhofstrasse 11/13	1'886'000	1'915'000	
Hirtenhofstrasse 15/17	1'586'000	1'610'000	
Hirtenhofstrasse 58/60	2'494'000	2'532'000	
Hirtenhofstrasse 61/63	2'919'000	2'979'000	
Hirtenhofstrasse 62/64	2'553'000	2'592'000	
Hirtenhofweg 2/4	3'862'000	3'921'000	
Hirtenhofweg 8	1'947'000	2'003'000	
Hirtenhofweg 10/12	1'461'000	1'483'000	
Hochnütting 17	1'261'000	1'280'000	
Kellerstrasse 25a	623'000	623'000	
Untlerachenstrasse 14/16/18	1'086'000	1'086'000	
Würzenbachhalde 15/17	1'918'000	1'947'000	
Imfangring 5	2'303'000	2'338'000	
Schährütistrasse 42	764'000	776'000	40'437'000
Liegenschaften in Bau			
Industriestrasse: Projektierungskosten KIL	673'809	674'766	
Neubau MFH/Wohnatelier	1'046'264	571'959	1'246'725
Total Anlagevermögen		43'802'681	43'976'645
TOTAL AKTIVEN		45'491'253	46'462'461

Bilanzen per 31. Dezember 2023 und Vorjahr

PASSIVEN	31.12.2023		Vorjahr
	CHF		CHF
FREMDKAPITAL			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen		495'923	854'849
Verzinsliche Verbindlichkeiten (kfr. Hyp./Darl.)		106'200	294'200
Übrige Verbindlichkeiten			
- Mietverbindlichkeiten	713'881	665'031	
- Verrechnungssteuer	8'778	7'682	
- Emissionsabgaben	8'199	8'199	680'912
Passive Rechnungsabgrenzungen		784'082	391'829
Total kurzfristiges Fremdkapital		2'117'063	2'221'790
Langfristiges Fremdkapital			
Darlehen			
- Hypothekendarlehen	27'011'000	28'617'200	
- Andere Darlehen	3'541'500	4'073'000	32'690'200
Kautionen		5'890	6'570
Rückstellungen und Fonds			
- Rückstellung Tankrevision	14'990	14'230	
- Rückstellung Grosssanierung	1'719'870	1'321'720	
- Rückstellung übrige	540'000	540'000	
- Reparaturfonds	4'030'000	3'470'000	
- Mietzinsverlust-/Härtefallfonds	100'000	100'000	5'445'950
Total langfristiges Fremdkapital		36'963'250	38'142'720
Total Fremdkapital		39'080'313	40'364'510
GENOSSENSCHAFTSVERMÖGEN			
Anteilscheinkapital		4'738'500	4'605'000
Gesetzliche Gewinnreserve		447'000	437'000
Freie Gewinnreserve		640'000	640'000
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	316'143	227'387	
Jahresgewinn	269'297	585'440	415'951
Total Genossenschaftsvermögen		6'410'940	6'097'951
TOTAL PASSIVEN		45'491'253	46'462'461

Erfolgsrechnungen 2023 und Vorjahr

	1.1. bis 31.12.2023		Vorjahr
	CHF		CHF
Liegenschaftsertrag			
Mietzinseinnahmen		4'433'063	4'363'694
Subventionen/Zinsbeihilfen		11'200	0
Übriger Liegenschaftsertrag		8'000	16'915
Nettoerlös aus Leistungen		4'452'263	4'380'609
Liegenschaftsaufwand			
Unterhalt und Reparaturen	-1'553'287	-2'434'172	
Versicherungsaufwand	-53'691	-47'316	
Übriger Liegenschaftsaufwand/Projekte	-109'885	-20'083	-2'501'571
Veränderung Rückstellungen/Fonds			
Bildung Rückstellung Grosssanierung	-958'150	-793'370	
Auflösung Rückstellung Grosssanierung	0	526'100	-267'270
Verwaltungsaufwand		-418'318	-359'155
Übriger Ertrag		112	148
Betriebsgewinn vor Abschreibungen		1'359'044	1'252'761
Abschreibung Liegenschaften		-622'000	-632'000
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		737'044	620'761
Finanzaufwand			
Hypothekarzinsen	-241'587	-248'621	
Darlehenszinsen	-25'074	-21'948	
Baurechtszinsen	-65'463	-65'463	
übriger Finanzaufwand	-1'633	-333'757	-338'135
Finanzertrag			
Ertrag flüssige Mittel	6'855	0	
Zinsertrag Wertschriften/Darlehen	100	140	
übriger Finanzertrag	400	7'355	390
Betriebsgewinn vor a.o. Erfolg/Steuern		410'642	283'016
Steueraufwand		-141'345	-94'452
Jahresgewinn		269'297	188'564

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	2023	Vorjahr
Gewinnvortrag aus dem Jahre 2022	316'143	227'387
Jahresgewinn 2023	269'297	188'564
Zur Verfügung der Generalversammlung	585'440	415'951
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	20'000	10'000
2.5 % Zins auf das freie Anteilscheinkapital pro 2023	93'415	89'808
Vortrag auf neue Rechnung	472'025	316'143
Gewinnverwendungsvorschlag 2023	585'440	415'951

Anhang zur Jahresrechnung 2023 und Vorjahr

Firma oder Name, Rechtsform, Sitz

Libérale Baugenossenschaft Luzern, Hirtenhofstrasse 61, 6005 Luzern

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht über 10.

Angewandte Bewertungsgrundsätze, soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Bewertung Liegenschaften

Die Liegenschaften werden jeweils zum Anschaffungswert oder zu den Anlagekosten zuzüglich wertvermehrende Investitionen bilanziert. Jährlich werden nach Möglichkeit die Abschreibungen zu den steuerlichen Maximalsätzen oder betriebsnotwendigen Wertberichtigungen vorgenommen.

Details zu den Liegenschaften

		2023 (CHF)	2022 (CHF)
Liegenschaften	Buchwert	39'815'000	40'437'000
	Katasterwert	71'995'200	71'995'200
	Pfandsumme	36'224'000	36'224'000
	Hypotheken (kfr. CHF 106'200)	27'117'200	28'771'400

Bilanzierung der Darlehen

Die Darlehen werden gesamthaft unter dem langfristigen Fremdkapital ausgewiesen. Die Bilanzierung entspricht der wirtschaftlichen Betrachtungsweise und ist in Übereinstimmung mit der langfristigen Finanzplanung der Genossenschaft. Die innerhalb eines Jahres auslaufenden Hypotheken und andere Darlehen werden jeweils refinanziert oder soweit möglich amortisiert.

Die Darlehen setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

	2023 (CHF)	2022 (CHF)
a) Hypothekendarlehen (davon kfr. CHF 106'200)	27'117'200	28'771'400
b) Andere Darlehen	3'541'500	4'213'000

Erläuterungen zur Bilanz/Erfolgsrechnung

- Der Baurechtsvertrag für die Überbauung Industriestrasse konnte mit der Stadt Luzern abgeschlossen werden. Die innert 80 Jahren fälligen Baurechtszinsen wurden abdiskontiert und konnten im Dezember 2016 einmalig bezahlt werden. Der anteilige Baurechtszins von CHF 1.945 Mio. wurde aktiviert und wird über die geschätzte Nutzungsdauer der Liegenschaft jährlich im Aufwand verbucht. Die jährliche Belastung beträgt CHF 24'312.50 und ist im Aufwandkonto Baurechtszinsen enthalten.
- Als eine der fünf Baugenossenschaften, welche die Überbauung Industriestrasse Luzern vornehmen, haben wir uns am Genossenschaftverband Kooperation Industriestrasse mit Sitz in Luzern (Genossenschaftskapital z.Z. CHF 500'000) zu 20%, d.h. mit CHF 100'000 und z.Z. 2 von 10 Stimmen beteiligt.

Personalaufwand (im Verwaltungsaufwand enthalten)

	2023 (CHF)	2022 (CHF)
Der Personalaufwand beläuft sich auf:	113'659	109'682

Liberale Baugenossenschaft Luzern

Hirtenhofstrasse 61 | 6005 Luzern

T 041 360 58 60 | info@lbg.ch

www.lbg.ch