



Liberaler
Bauernverband
Kriens

68.

**JAHRES-
BERICHT
2024**



EINLADUNG

ZUR 68. GENERALVERSAMMLUNG

Freitag, 13. Juni 2025, 19.00 Uhr
Im Zentrum Bruder Klaus, Kriens

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Wir freuen uns, Sie zu unserer 68. Generalversammlung einzuladen. Um 19.00 Uhr wird ein Nachtessen serviert, anschliessend erfolgt der geschäftliche Teil.

Zu unserer Generalversammlung heissen wir Sie herzlich willkommen. Bitte Stimmrechtsausweis nicht vergessen.

Für Ihre Teilnahme benötigen wir Ihre Anmeldung. Bitte stellen Sie uns die Anmeldekarte bis spätestens **3. Juni 2025** zu.

*Libérale Baugenossenschaft Kriens
Der Vorstand*

Wir machen darauf aufmerksam, dass an der Generalversammlung fotografiert wird. Ein Teil der Bilder wird auf unserer Website oder evtl. in anderen Publikationen veröffentlicht. Falls Sie wünschen, dass kein Fotomaterial, auf welchem Sie deutlich zu erkennen sind, verwendet werden soll, bitten wir Sie, uns dies bis spätestens an der Veranstaltung mitzuteilen.

TRAKTANDENLISTE GV DES 68. GESCHÄFTSJAHRES

1. Begrüssung, Feststellungen und Konstituierung
2. Protokoll der 67. Generalversammlung
3. Jahresbericht 2024 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2024
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen
 - a) Wiederwahl der bisherigen Vorstandsmitglieder (Ralph Bucher, Stefan Bucher, Jeanine Schaller, Jörg Schumacher und Marcel Wirz) für eine weitere Amtsperiode von vier Jahren
 - b) Wiederwahl von Stefan Bucher als Präsident für eine weitere Amtsperiode von vier Jahren
 - c) Wahl von PricewaterhouseCoopers AG als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr
8. Neuste Informationen über das Bauprojekt Bell-Areal
9. Anträge von Genossenschaftern
10. Verschiedenes

PROTOKOLL DER 67. GV VOM 7. JUNI 2024

der 67. Generalversammlung der Liberalen Baugenossenschaft Kriens (LBK), vom Freitag, 7. Juni 2024, im Pfarreizentrum Bruder Klaus, Kriens

Traktandenliste

1. Begrüssung, Feststellungen und Konstituierung
2. Protokoll der 66. Generalversammlung
3. Jahresbericht 2023 des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2023
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahlen
 - Wahl von Pricewaterhouse Coopers AG als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr
8. Anträge von GenossenschaftlerInnen
9. Verschiedenes

1. Begrüssung, Feststellung und Konstituierung

Um 20.20 Uhr eröffnet Stefan Bucher die Generalversammlung und heisst alle Anwesenden Willkommen. Zuerst erhält Erich Peterer und seine Crew – wie bereits die letzten Jahre – ein grosses Dankeschön für die Verköstigung an der Veranstaltung. Einmal mehr fehlte es an nichts. Neben einigen Entschuldigungen, welche nicht namentlich erwähnt wurden, begrüsst Stefan Bucher insbesondere die folgenden Personen:

- Finanzchef Roger Erni, Stadtrat Kriens
- Hans Kaufmann von der LUKB (vielen Dank für das Kaffee-Sponsoring!)
- Mario Fischbacher von der PricewaterhouseCoopers AG
- Leo Hofmann von der FBK
- Krienser Handwerkvertreter
- ehemalige Vorstandsmitglieder und Hauswarte

In Erinnerung an den kürzlich verstorbenen ehemaligen Präsidenten der LBK – Kari Walker – sowie an die anderen LBK-Mitglieder, welche in diesem Jahr verstorben sind, wird eine Gedenkminute abgehalten. Der Vorsitzende stellt fest, dass die Einladungen zusammen mit der Traktandenliste und dem Geschäftsbericht frist- und statutengerecht zugestellt wurden. 83 stimmberechtigte GenossenschaftlerInnen sind anwesend. Das absolute Mehr beträgt 42 Stimmen. Es sind keine Geschäfte traktandiert, welche ein qualifiziertes Mehr benötigen. Die Versammlung ist somit beschlussfähig. Der Präsident Stefan Bucher führt von Amtes wegen durch die Versammlung. Protokollführer ist Ralph Bucher. Als Stimmzähler werden Franz Krummenacher und Hansjörg Röthlisberger gewählt. Gegen die vorgenannten Feststellungen und Konstituierung werden keine Einwände vorgebracht.

2. Protokoll der 66. Generalversammlung im Pfarreizentrum Bruder Klaus

Das Protokoll der 66. Generalversammlung vom 2. Juni 2023 wird ohne

Wortmeldungen unter Verdankung an den Verfasser (Ralph Bucher) einstimmig gutgeheissen.

3. Jahresbericht 2023 des Präsidenten

Stefan Bucher nimmt Bezug auf den schriftlichen Jahresbericht, welcher vorgängig an alle GenossenschaftlerInnen versandt wurde. Er verweist auch dieses Jahr explizit auf unsere Website – insbesondere auf die Rubrik «Aktuelles».

Neben aktuellen Themen wurde dort seit ein paar Wochen eine neue Unter-Rubrik «zu Besuch bei...» ins Leben gerufen, bei welcher ausgewählte Mieterinnen und Mieter näher vorgestellt werden. Da die Nachfrage nach einer Hauszeitung immer mal wieder an den Vorstand gelangt, bezieht Stefan Bucher explizit zu diesem Thema Stellung. Neben dem umfangreichen Aufwand und den sehr hohen Kosten ist die «Aktuelles-Rubrik» der Hauptgrund, weshalb eine Hauszeitung bei der LBK wenig Sinn macht.

Viele Themen, welche in einer Hauszeitung thematisiert würden, publizieren wir ohnehin schon auf unserer Website. Stefan Bucher dankt den Krienser Handwerkern sowie unseren Bank-Partnern für die stets gute Zusammenarbeit. Ein besonderes Dankeschön erhalten sämtliche Hauswärter und Hauswärtinnen (festangestellt und nebenamtlich) sowie alle Personen, welche im Dienste der LBK aktiv sind. Nur dank den vielen freiwilligen Helferinnen und Helfern und den guten Seelen ist es möglich, dass der Zustand unserer Liegenschaften so top ist. Dies wird auch von den festangestellten Hauswärtern sehr geschätzt. Nicht zuletzt dankt Stefan Bucher sämtlichen

Mieterinnen und Mietern für die stets pünktliche Zahlung des Mietzinses. Nur deshalb ist ein guter Abschluss überhaupt möglich. Am Schluss dankt Stefan Bucher schliesslich auch noch seiner Vorstandskollegin und seinen Vorstandskollegen für die konstruktive Zusammenarbeit. Der Jahresbericht 2023 wird einstimmig genehmigt.

4. Jahresrechnung 2023

Der Finanzverantwortliche Marcel Wirz informiert kurz über die Zahlen der Bilanz und Erfolgsrechnung, welche im Jahresbericht publiziert wurden. Er gibt die entsprechenden Erläuterungen (Kommentare) dazu ab, welche bereits im Jahresbericht abgedruckt wurden. Im Gegensatz zum letzten Jahr wurde mehr Fremdkapital benötigt, was ebenfalls einen höheren Zinsaufwand zur Folge hatte. Trotz dieser beiden einflussreichen Faktoren war auch das diesjährige Ergebnis, mit einem Reingewinn von CHF 1'082'871.21, sehr gut. Speziell erwähnt Marcel Wirz auch die Auszahlung der Treueprämien über CHF 41'000.–, welche er sehr gerne vorgenommen hat, da langjährige Mieterinnen und Mieter davon profitieren können. Auch Marcel Wirz bedankt sich an dieser Stelle nochmals für die stets pünktliche Überweisung der Mieten, wodurch seine Arbeit erheblich erleichtert wird. Mario Fischbacher (PriceWaterhouse-Coopers AG) beantragt die Jahresrechnung 2023 zu genehmigen, was anschliessend einstimmig erfolgt.

5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Aufgrund des Beschlusses der letzten Generalversammlung wird, neben den Anteilscheinen, neu auch das Pflichtkapital verzinst. Aufgrund eines Vorstandbeschlusses wurde der Zins für dieses Jahr von 2.0 % auf 2.5 % erhöht. Auf Antrag des Vorstandes beschliesst die Generalversammlung einstimmig den Bilanzgewinn von CHF 15'111'700.01 wie folgt zu verwenden:

Gesetzliche Gewinnreserven

CHF 600'000.00

Ausschüttung Anteilscheinzins 2.5 %

CHF 44'191.20

Vortrag auf neue Rechnung

CHF 14'467'508.81

Total Bilanzgewinn

CHF 15'111'700.01

6. Entlastung des Vorstandes

Mario Fischbacher von der PricewaterhouseCoopers AG beantragt die Déchargeerteilung für den Vorstand. Dem Vorstand wird die beantragte Décharge einstimmig erteilt. Stefan Bucher dankt für das Vertrauen und der PriceWaterhouseCoopers für die Mitarbeit.

7. Wahlen

7.1 Revisionsstelle

Die PricewaterhouseCoopers AG wird als Kontrollstelle für das Geschäftsjahr 2024 einstimmig wiedergewählt.

8. Anträge von GenossenschafterInnen

Innerhalb der statutarisch vorgeschriebenen Frist sind keine Anträge von GenossenschafterInnen eingegangen.

9. Verschiedenes

Der traditionelle Grillabend für die Liegenschaften Emanuel-Müllerstrasse, Rosenstrasse, Grossfeldstrasse und Horwerstrasse findet in einem Restaurant in Kriens statt. Nähere Informationen folgen.

- Die nächste Generalversammlung wird am Freitag, 13. Juni 2025 im Pfarreizentrum Bruder Klaus durchgeführt.
- Die glücklichen Gewinner des Schätzwettbewerbs sind:
 1. Rang: Beat Portmann
 2. Rang: Ernst Meier
 3. Rang: Beat VogelHans Kaufmann (LUKB) erhält als Trostpreis ein Sudoku-Buch zum Üben.

Bevor Stefan Bucher die Generalversammlung schliesst, teilt er allen Anwesenden mit, dass sämtliche Konsumationen vom heutigen Abend von der Genossenschaft bezahlt werden.

Mit einem Dank an die Anwesenden schliesst der Präsident die Versammlung um 21.05 Uhr.



Ralph Bucher / Der Protokollführer



Stefan Bucher / Der Vorsitzende

JAHRESBERICHT 2024

Die LBK-Generalversammlung ist ein Erlebnis

Bei vielen Institutionen stellt man zunehmend fest, dass die Teilnehmerzahl an der Generalversammlung sinkt und dessen Durchschnittsalter gleichzeitig steigt. Diese Entwicklung ist auch bei der LBK zu beobachten. Viele Leute sind mit dem Vorurteil belastet, dass an den Jahresversammlungen nur trockene und langweilige Kost vorgetragen wird. Stimmt dieses Gefühl wirklich?

Gemäss den gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen muss die LBK zwingend jedes Jahr eine Generalversammlung mit vorgeschriebenen Traktanden durchführen. Pflichtbewusst befolgen wir selbstverständlich diese Vorschrift und legen Rechenschaft über das abgeschlossene Geschäftsjahr ab. Ohne auf die notwendige Transparenz zu verzichten, versuchen wir hingegen, die Traktanden möglichst schlank und in lockerer Haltung abzuarbeiten.

Neben dem Vermitteln von transparenten und offenen Informationen über die Entscheidungen und Entwicklung unserer Organisation ist es uns ebenso wichtig, einen geselligen Abend im Rahmen der LBK-Familie zu verbringen. Die LKB-Generalversammlung ist gewissermassen ein Familienfest, an welchem bei einem leckeren Essen und einem guten Glas Wein spannende und interessante Gespräche mit Gleich-



gesinnten geführt werden können. Mit etwas Wettbewerb-Glück ist es zudem möglich, mit einem volleren Portemonnaie nach Hause zu kommen. Der persönliche Geldbeutel kann allerdings so oder so zu Hause gelassen werden. Sämtliche Konsumationen am Abend werden von der LBK übernommen.

Stammgäste der LBK-Generalversammlung wissen, dass dieser Anlass wirklich ein Erlebnis ist. Gerade so unterhaltsam wie ein Disco-, Kino- oder Fernsehabend und erst noch gratis. Der LBK-Vorstand freut sich auf eine rege Beteiligung an der diesjährigen Generalversammlung.

2024 – Ein aktives Jahr

Obwohl im 2024 keine grossen Sanierungen in unseren Liegenschaften durchgeführt wurden, war es ein aktives Jahr. An zwölf Sitzungen hat der Vorstand das Tagesgeschäft geführt und nebenbei einige zukunftsgerichtete Vorarbeiten geleistet. Welche Themen uns im vergangenen Jahr beschäftigt haben, sind nachstehend festgehalten.

Administratives

Über Jahre hat sich in der Bilanz der LBK nachrichtenloses Vermögen wegen nicht mehr auffindbaren Genossenschaftlern angesammelt. Der Vorstand hat entschieden, das verjährte Anteilscheinkapital im Gesamtbetrag von CHF 22'000 an vier wohltätige Institutionen zu überweisen. Damit hat man nicht nur die Bilanz von alten Positionen befreit, sondern auch das brachliegende Geld einem guten Zweck zugewiesen.

Vermietungssituation

Die Mietzinseinnahmen sind im Jahr 2024 gegenüber der Vorperiode knapp 3 % angestiegen. Dieser Effekt ist insbesondere auf die nach der Sanierung erfolgten Mietzinsanpassungen und die Vollvermietung der Liegenschaften Mittlerhusweg zurückzuführen. Auch in den anderen Quartieren gab es praktisch keine Leerstände zu verzeichnen.

Liegenschaftsbestand

Der Liegenschaftsbestand der LBK blieb im Jahr 2024 unverändert. Mit über 330 Wohnungen bleibt die Genossenschaft ein stabiler Akteur auf dem regionalen Wohnungsmarkt.

Mitte 2024 hat der Krienser Einwohnerrat den Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung für das Bell-Areal einstimmig genehmigt. Dabei wurde gleichzeitig der in diesem Quartier geplante Gewerbeanteil von 25 auf 20 % herabgesetzt. Seit diesem Zeitpunkt führten wir zusammen mit unseren Partnergenossenschaften von Kriens

intensive Gespräche mit der Grundeigentümerin des Bell-Areals, der Logis Suisse AG, bezüglich Übernahme von gesamthaft rund 100 Wohnungen mit einem möglichst kleinen Gewerbeanteil auf dem künftigen Baufeld. In der Folge haben wir anfangs Januar 2025 gemeinsam ein entsprechendes Bewerbungsdossier eingereicht. In der Zwischenzeit wurde uns signalisiert, dass wir nur Chancen für einen Baufeldzuschlag haben werden, wenn wir bereit sind, einen substanziellen Gewerbeanteil zu übernehmen. Bis zum Abfassen dieses Berichtes haben wir von der Logis Suisse AG aber noch kein konkretes Angebot für den möglichen Kauf einer Bauparzelle erhalten. Trotz der nicht einfachen Rahmenbedingungen ist unser Interesse an einem Investitionsengagement im Bell-Areal nach wie vor gross und wir werden eine allfällige Anlage selbstverständlich eingehend prüfen.

Ebenfalls mehrere und intensive Gespräche haben wir mit der Firma LIKA-Group AG bezüglich des Kaufs einer Baulandparzelle im Gebiet Obere Sackweid (ehemals Talmud-Hochschule) geführt. Betreffend Konditionen und Baurealisierung bestehen noch Differenzen. Wir sind guten Mutes, dass wir mit der Grundeigentümerin eine faire Lösung finden können. Weitere Gespräche sind terminiert.

Von der Stadt und Schulverwaltung Kriens wurde uns mitgeteilt, dass die Kindergartenräumlichkeiten Houelbach (Josef-Schryberstrasse 4a) flächenmässig und in Bezug auf die Infrastruktur

nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen. Nach mehreren Begehungen und Gesprächen wurde uns mitgeteilt, dass die Kindergärten voraussichtlich mittelfristig auf das Schulhausareal Meiersmatt umgesiedelt werden. Sobald wir über dieses Vorhaben definitiv Bescheid wissen, werden wir uns über die künftige Nutzung des Gebäudes Gedanken machen.

Wie jedes Jahr haben wir auch im Jahr 2024 verschiedene Kaufangebote von Liegenschaften geprüft. Da die Marktpreise nach wie vor sehr hoch sind, gingen wir nicht auf die Offerten ein.

Unterhalts-/Erneuerungstätigkeiten

Nach der umfassenden Liegenschaftsanierung Mittlerhusweg wurden im Jahr 2024 keine grossen Unterhalts-/Erneuerungsarbeiten durchgeführt. Hingegen wurden einige Planungsarbeiten für zukünftige Projekte aufgenommen.

Wir wissen schon seit einiger Zeit, dass die Liegenschaft Obernauerstrasse 37/37a dermassen ins Alter gekommen ist, dass dort kurz- bis mittelfristig Investitionen getätigt werden müssen. Aus diesem Grund wurde eine Zustands-/Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Gleichzeitig wurden Gespräche mit den Grundstücksnachbarn über den Kauf deren Parzellen aufgenommen. In der Machbarkeitsstudie wurde die komplette Sanierung der bestehenden Gebäude, ein Ersatzneubau auf der vorhandenen Parzelle und ein Neubau-

projekt unter Einbezug der Nachbarnparzellen vorgestellt. Diese Varianten wurden auch der Stadt Kriens bzw. der baulichen Fachkommission unterbreitet. Da die Liegenschaft Obernauerstrasse 37/37a im entsprechenden kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft ist und die bestehende Bausubstanz noch als gut befunden wird, hat sich die Behörde in einer ersten Äusserung gegen einen Neubau ausgesprochen. Gemäss einer ersten Schätzung übersteigen leider die Kosten für eine umfassende Sanierung diejenigen eines Ersatzneubaus bei Weitem. Aufgrund dieser Sachlage hat sich der Vorstand entschieden, die Erneuerungspläne für die Liegenschaft Obernauerstrasse 37/37a nochmals zu überdenken und mögliche Alternativvarianten zu prüfen.

Auch in unseren ältesten Liegenschaften am Gärtnerweg stehen bald erhebliche Instandhaltungskosten an. Mit diesem Wissen und aufgrund der Sistierung des Sanierungsvorhabens an der Obernauerstrasse 37/37a haben wir die Planung für die Bauerneuerung Gärtnerweg vorgezogen. Dafür haben wir die vor rund 15 Jahren erstellte Studie hervorgehoben und von einem Architekten überarbeiten lassen. Schon bald sind wir zur Auffassung gelangt, dass die drei Gebäude nicht sinnvoll saniert werden können, sondern durch Neubauten ersetzt werden müssen. Seit Anfang 2025 werden nun dafür detaillierte Planungsarbeiten durchgeführt. Es ist vorgesehen, im Verlauf

des Jahres 2027 mit den Neubauarbeiten zu beginnen. Die heutigen Mieter der Liegenschaften Gärtnerweg wurden schon frühzeitig über dieses Vorgehen informiert. Bereits heute bieten wir ihnen an, in eine andere LBK-Liegenschaft umzuziehen.

Neben den üblichen Unterhaltsaufwendungen für Kleinreparaturen in unseren Häusern mussten auch grössere Instandstellungsarbeiten gemacht oder initiiert werden. So wurden beispielsweise die Liftanlagen in den Liegenschaften Josef-Schryberstrasse 4, 6 und 8 vom Lieferanten als sanierungsbedürftig erklärt. Nach Einholung einer Zweitmeinung haben wir den Ersatz dieser Einrichtungen in Auftrag gegeben. Eine grosse Herausforderung ist dabei die Lifterneuerung im Hochhaus Josef-Schryberstrasse 4. Mit dem Anbringen von Handläufen und Aufstellen von Stühlen im Treppenhaus haben wir den Komfort für das Treppensteigen, insbesondere für die älteren Mieter, etwas verbessert. Ich danke allen betroffenen Mietern in dieser Liegenschaft für das Durchhalten des unfreiwilligen Fitnessprogrammes.

Ärgerlich nahmen wir von der böswilligen Beschädigung des Aufenthalts-pavillon in der Liegenschaft Mittlerhusweg Kenntnis. Es ist uns unverständlich, dass Menschen mutwillig Schäden an fremdem Eigentum verursachen.

Wie in den Vorjahren betragen die Unterhaltskosten im Jahr 2024 rund CHF 1.8 Mio. Mit diesen beträchtlichen Ausgaben stellen wir sicher, dass unsere Wohnungen und Liegenschaften stets in einem funktionalen und guten Zustand sind.

Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens (GWAK)/Poseidon Finanz AG

Im Zusammenhang mit der Übernahme des Alten Gemeindehauses hat die LBK ihre Beteiligung an der GWAK um CHF 300'000 aufgestockt und ist nun mit CHF 2'300'000 bzw. einem Kapitalanteil von 26.18 % an dieser Genossenschaft beteiligt. Im Herbst 2024 haben die Sanierungsarbeiten im Alten Gemeindehaus (Umnutzung von Büroräumlichkeiten in Wohnungen) begonnen und werden Mitte 2025 abgeschlossen sein. Nach sechs Jahren Leerstand wird dann wieder Leben in das ehrwürdige Gebäude einziehen. Für die Krienser Bevölkerung fand am 17. Mai 2025 ein Tag der offenen Tür statt, an welchem die acht entstandenen Wohnungen besichtigt werden konnten. Trotz der finanziellen Belastungen im Zusammenhang mit der Sanierung hat die GWAK im Jahr 2024 wiederum ein positives Geschäftsergebnis erzielt.

Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Sperrfristen kann die definitive Auflösung der Poseidon Finanz AG und die Löschung im Handelsregister erst im Jahr 2025 vollzogen werden.

Generalversammlung/ Gesellschaftliches

Die LKB förderte auch im Jahr 2024 den Austausch und das Miteinander durch verschiedene Veranstaltungen.

Am 7. Juni fand die 67. ordentliche Generalversammlung statt. Alle Anträge des Vorstandes wurden dabei gutgeheissen. Einmal mehr haben ein leckeres Essen und ein spannender Wettbewerb für das Rahmenprogramm des gemütlichen Abends gesorgt.

Ende August wurde der alljährliche Grillabend für unsere kleinen Liegenschaften Rosenstrasse, Emanuel-Müller-Strasse und Horwerstrasse durchgeführt. Aufgrund der kleinen Teilnehmerzahl fand der Anlass nicht wie üblich in einem Quartier, sondern im Restaurant Schwyzerhüsli statt. Bei sommerlichen Temperaturen konnten die Gäste feine Grilladen aus Peter Bürgissers Küche geniessen.

Traditionsgemäss fand im November wiederum das Hauswartessen im Restaurant Hofmatt statt. Die Hauswarte wurden dabei für ihren Einsatz zugunsten der LBK mit einem guten Essen belohnt. Interessante Gespräche unter Gleichgesinnten haben den gemütlichen Abend abgerundet.

Wiederum ein voller Erfolg war der Adventsapéro bei der Liegenschaft Josef-Schryberstrasse 4. Bei trockener und angenehmer Witterung wurde mit der ersten Einschaltung der Weihnachts-

beleuchtung an der imposanten Tanne auf die Adventszeit eingestimmt. Gegen 100 Personen haben den Anlass mit Glühwein und Gebäck genossen.

Hauswartung

Bekannterweise haben wir ab Anfang 2024 neben unserem Hauswarte-Team mit Fränzi Gerber und Simon Gafner externe Unternehmen für die Erledigung der Umgebungsarbeiten beauftragt. Dies führte zu gutem, aber auch schlechtem Erfolg. Da die Arbeiten nicht nach unseren Vorstellungen ausgeführt wurden, mussten wir das Auftragsverhältnis mit einer Firma schon nach kurzer Zeit auflösen und durch eine andere Unternehmung ersetzen.

Eine erneute Suche nach einer Verstärkung des eigenen Hauswarte-Teams war wiederum erfolglos. So sind wir gezwungen die Hauswartung bis auf Weiteres mit der aktuellen Organisation sicherzustellen.

Aussichten auf das Jahr 2025

Im Jahr 2025 wird uns sicher die Planung des Ersatzneubaus Gärtnerweg beschäftigen. Aber auch das Abwägen, ob wir bei den Projekten Bell-Areal und Obere Sackweid mitmachen oder nicht, wird noch die eine oder andere interne Diskussion in Anspruch nehmen.

Selbstverständlich wird uns auch das Tagesgeschäft wiederum einige Herausforderungen bringen. Mit grosser Motivation gehen wir weiterhin unseren Aufgaben nach.

Schlusswort und Dank

Zum Schluss bedanke ich mich bei Allen, welche sich für die LBK in irgendeiner Form engagiert haben. Nur dank der Zusammenarbeit aller Beteiligten konnten wir unsere Aufgaben erfüllen und die gesteckten Ziele erreichen.

Ein spezieller Dank gebührt meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen für ihre tatkräftige und engagierte Unterstützung, dem ganzen Hauswarts-Team für ihren unermüdblichen Einsatz in den Liegenschaften und allen Genosschaftsmitgliedern, egal ob als Mieter oder als Beteiligte, für das entgegengebrachte Vertrauen in unsere Arbeit.

2024 war ein weiteres herausforderndes Jahr. Das erreichte Resultat und die vielen Wertschätzungen, welche immer wieder dem Vorstand entgegengebracht werden, lassen die Arbeiten, die Sorgen und Probleme aber schnell vergessen.

Stefan Bucher, Präsident





BILANZ PER 31. DEZEMBER 2024

	Laufendes Jahr / CHF	Vorjahr / CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	834'267	807'983
Übrige kurzfristige Forderungen	33'225	147'436
Aktive Rechnungsabgrenzung	11'434	7'862
Total Umlaufvermögen	878'926	963'281
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	13'031	11'031
Beteiligungen	2'700'000	2'400'000
Mobile Sachanlagen	8	8
Immobilien	48'725'800	49'213'851
Total Anlagevermögen	51'438'839	51'624'890
TOTAL AKTIVEN	52'317'765	52'588'171
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'379'295	1'238'025
Passive Rechnungsabgrenzung	402'750	309'000
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'782'045	1'547'025
Langfristiges Fremdkapital		
Hypotheken/Bankschulden	23'626'300	25'637'250
Rückstellungen	8'306'001	7'741'346
Total langfristiges Fremdkapital	31'932'301	33'378'596
Eigenkapital		
Freies Anteilkapital	950'450	934'850
Pflichtkapital	1'121'000	1'116'000
Gesetzliche Gewinnreserven	1'100'000	500'000
Vortrag	14'467'509	14'028'829
Jahresgewinn	964'460	1'082'871
Total Eigenkapital	18'603'419	17'662'550
TOTAL PASSIVEN	52'317'765	52'588'171

KOMMENTAR ZUR BILANZ 2024

PER 31. DEZEMBER 2024

AKTIVEN

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel

Die stets ausreichende Liquidität erlaubt uns, die Hypotheken regelmässig zu amortisieren.

Anlagevermögen

Beteiligungen

Unsere Beteiligung bei der GWAK haben wir um CHF 300'000 erhöht.

Mobile Sachanlagen

Sämtliche mobile Sachanlagen sind vollständig abgeschrieben.

Immobilien

Die Veränderung resultiert einerseits aus einer Rest-Aktivierung von Sanierungskosten und andererseits wiederum von den vorgenommenen Maximalabschreibungen.

PASSIVEN

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten weiterhin zu einem grossen Teil Verbindlichkeiten gegenüber der Poseidon Finanz AG. Bei den Transitivischen Passiven ist vor allem die ausstehende Schlussabrechnung der Steuern für das Jahr 2024 erfasst.

Langfristiges Fremdkapital

Im vergangenen Jahr haben wir Hypotheken im Betrag von CHF 2'010'950 amortisiert. Der Hypothekaranteil beträgt im Verhältnis zu den: Immobilienbuchwerten 48,49 % Katasterwerten 26,04 %

Die Rückstellungen wurden um CHF 564'655 erhöht.

Eigenkapital

Mit dem Jahresergebnis von CHF 964'460 und nach erfolgter Gewinnverteilung beträgt das neue Eigenkapital CHF 18'562'590.

ERFOLGSRECHNUNG 2024

	Laufendes Jahr / CHF	Vorjahr / CHF
ERTRAG		
Liegenschaftsertrag		
Mietzinseinnahmen	4'765'316	4'627'443
TOTAL ERTRAG	4'765'316	4'627'443
AUFWAND		
Aufwand Liegenschaften		
Laufender Unterhalt	1'888'772	1'772'936
Versicherungen	88'617	91'581
Abschreibungen	760'900	724'900
Uebrigter Aufwand		
Verwaltung/Sitzungen	193'814	198'638
Generalversammlung	22'902	24'814
Übriger Aufwand	52'450	40'495
Betriebsergebnis vor Zinsen & Steuern	1'757'861	1'774'079
Finanzerfolg		
Zinsaufwand Hypotheken/Darlehen	492'826	498'841
Bankzinsen/Spesen	11'761	10'764
Zins & Dividendenertrag	10'015	10'021
Jahresergebnis vor Steuern	1'263'289	1'274'495
Steuern	298'829	191'624
Jahresgewinn	964'460	1'082'871

6010 KRIENS, 31. DEZEMBER 2024

KOMMENTAR ZUR ERFOLGSRECHNUNG 2024

AUFWAND

Betriebsaufwand

Hypothekar- und Darlehenszinsen

Unsere Immobilien finanzieren wir nach wie vor hauptsächlich mit SARON-Hypotheken. Der Gesamtzinsaufwand ist mit 2,09 % leicht angestiegen. Voraussichtlich sollten die Zinskosten im nächsten Jahr wieder sinken.

Unterhaltsarbeiten

Die Kosten für die Unterhaltsarbeiten waren leicht höher als im Vorjahr. Durch die Anpassungen der Rückstellungen hat sich der Gesamtaufwand erhöht.

Abschreibungen

Die maximal zulässigen Abschreibungen wurden mit Total CHF 760'900.– vorgenommen.

Steuern

Die Steuerbelastung fällt in diesem Jahr wieder höher aus, da die Entlastung aus dem Vorjahr entfällt.

ERTRAG

Betriebsertrag

Mietzinsen

Durch die gute Vermietungssituation der Liegenschaften haben sich die Mietzinseinnahmen nochmals leicht gesteigert.

Auch im Jahr 2024 durften wir diverse MieterInnen mit einer Treueprämie belohnen. Wir konnten rund CHF 38'000.– an langjährige, treue MieterInnen auszahlen.

Allgemeines

Von unserer Beteiligung bei der GWAK konnten wir einen Zinsertrag verbuchen.

Die LBK kann kurzfristig weiter mit positiven Ergebnissen rechnen. Die regelmässigen Amortisationen der Hypotheken werden fortgesetzt, um für zukünftige Projekte die Eigenkapitalbasis weiter zu stärken

*Marcel Wirz
Finanzen*

ANHANG ZUR JAHRES- RECHNUNG PRO 2024

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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. Liegenschaften und Beteiligungen wurden nach Anschaffungskosten bilanziert.

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Mitarbeitern.

Beteiligungen

Die Beteiligung bei der Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens», Kriens beträgt CHF 2'300'000.–. 26.18% Kapitalanteil/1 Stimmanteil

Poseidon Finanz AG, in Liquidation, Kriens: CHF 400'000.– Aktienkapital 100 % Kapitalanteil/100 % Stimmanteil

Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Parteien

Poseidon Finanz AG in Liquidation
2024 CHF 632'147.–
2023 CHF 622'805.–

Belastung von Aktiven

Am Bilanzstichtag waren mit Ausnahme der Liegenschaften keine Aktiven verpfändet oder zugunsten Dritter abgetreten. Im Weiteren waren keine Aktiven mit einem Eigentumsvorbehalt belegt. Für die Hypotheken bestehen Grundpfandtitel und Grundpfandverschreibungen.

Die Grundpfandtitel sind teils über mehrere Grundstücke erstellt. Für die Hypothekendarlehen sind teils mehrere Grundpfandverschreibungen als Sicherheit hinterlegt. Es ist deshalb nur der Gesamtbestand der Hypothekendarlehen aufgeführt.

Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Hypotheken/Darlehen
2024 CHF 23'626'300.–
2023 CHF 25'637'250.–

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vorstand beantragt folgende
Verwendung des Bilanzgewinnes:

	Laufendes Jahr / CHF	Vorjahr / CHF
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	14'467'508.81	14'028'828.80
Jahresgewinn	964'460.18	1'082'871.21
Zur Verfügung der Generalversammlung	15'431'968.99	15'111'700.01
Gesetzliche Gewinnreserven	-	-600'000.00
Ausschüttung Anteilscheinzins 2 %	-40'829.40	-44'191.20
Vortrag auf neue Rechnung	15'391'139.59	14'467'508.81



Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Liberale Baugenossenschaft Kriens, Kriens

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Liberale Baugenossenschaft Kriens für das am 31. Dezember 2024 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

PricewaterhouseCoopers AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Waldispühl'.

Remo Waldispühl
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yanick Fuchs'.

Yanick Fuchs

Luzern, 11. April 2025

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

PricewaterhouseCoopers AG, Robert-Zünd-Strasse 2, 6005 Luzern
Telefon: +41 58 792 62 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



UNSERE LIEGENSCHAFTEN IM ÜBERBLICK

FOLGENDE LIEGENSCHAFTEN WAREN GRUNDPFANDRECHTLICH BELASTET

ALLE BETRÄGE IN CHF

Geb. Nr.	Grd. Nr.	Lage	Katasterwert	Buchwert	Grundpfand
2268	761	Sackweidhöhe 1/3/5, Einstellhalle	11'246'500	4'736'800	5'250'000
1324	2892	Gärtnerweg 12	2'297'600	531'000	1'200'000
1325	2894	Gärtnerweg 14	2'266'800	530'000	800'000
1377	403	Gärtnerweg 16, Garagen	2'451'700	543'000	1'100'000
1484	3109	Josef Schryberstrasse 3	5'157'600	2'319'000	1'900'000
1655	3113	Josef Schryberstrasse 4, Garagen	5'866'000	1'932'600	3'120'000
2015	3719	Josef Schryberstrasse 4a Kindergarten	916'000	205'800	365'000
1485	3110	Josef Schryberstrasse 5	5'138'400	2'233'500	1'400'000
1682	3115	Josef Schryberstrasse 6/8, Garagen	4'994'700	1'280'500	2'700'000
1501	3111	Josef Schryberstrasse 7	4'973'400	2'222'000	1'905'000
1892	3116	Josef Schryberstrasse 9	2'247'400	503'600	1'350'000
3564	4153	Josef Schryberstrasse 11, Einstellhalle	4'798'500	2'919'000	3'170'000
1743	2576	Rosenstrasse 12	1'085'900	199'000	644'000
3301	4723	Mittlerhusweg 1, Einstellhalle	5'957'700	4'460'000	3'900'000
3041	4722	Mittlerhusweg 5	3'174'800	-	2'600'000
3042	4500	Mittlerhusweg 9/11	6'112'600	7'000'000	4'140'000
2435	3913	Eichenspesstrasse 8/10, Einstellhalle	8'091'600	4'267'000	3'500'000
1678	3405	Grosshaslistrasse 4	2'395'500	2'203'000	1'430'000
1083	892	Emanuel-Müller-Str. 4	1'086'700	717'000	850'000
	Div.	STWEG Sackweid Auto/Moto EHP	35'000	2'400	-
356	474	Horwerstrasse 8	1'675'900	993'600	1'000'000
489	604	Obernauerstrasse 37 & 37a	871'100	1'594'000	1'633'000
727	274	Luzernerstrasse 36	828'300	-	325'000
727	272	Grossfeldstrasse 3	938'800	888'300	390'000
431	273	Luzernerstrasse 34	612'200	561'700	430'000
2452	4319	Buchenweg 3	2'658'300	2'941'500	2'200'000
2453	4388	Buchenweg 5	2'848'800	2'941'500	2'200'000
Total			90'727'800	48'725'800	49'502'000

UNSERE MIETOBJEKTE

Liegenschaft	Anzahl	Typ	Anzahl	Typ	Total
Gärtnerweg 12	4	3-Zimmer-Wohnung	8	4-Zimmer-Wohnung	12
Gärtnerweg 14	4	3-Zimmer-Wohnung	8	4-Zimmer-Wohnung	12
Gärtnerweg 16	4	3-Zimmer-Wohnung	8	4-Zimmer-Wohnung	12
Rosenstrasse 12	3	3-Zimmer-Wohnung	3	4-Zimmer-Wohnung	6
Josef Schryberstrasse 3	4	2½-Zimmer-Wohnung	2	3½-Zimmer-Attikawohnung	
	8	3½-Zimmer-Wohnung			14
Josef Schryberstrasse 4	16	3-Zimmer-Wohnung	16	4-Zimmer-Wohnung	32
Josef Schryberstrasse 5	4	2½-Zimmer-Wohnung	4	4½-Zimmer-Wohnung	
	4	3½-Zimmer-Wohnung	2	3½-Zimmer-Attikawohnung	14
Josef Schryberstrasse 6	4	2-Zimmer-Wohnung	6	4-Zimmer-Wohnung	
	4	3-Zimmer-Wohnung			14
Josef Schryberstrasse 7	4	2½-Zimmer-Wohnung	4	4½-Zimmer-Wohnung	
	4	3½-Zimmer-Wohnung	2	3½-Zimmer-Attikawohnung	14
Josef Schryberstrasse 8	4	2-Zimmer-Wohnung	6	4-Zimmer-Wohnung	
	4	3-Zimmer-Wohnung			14
Josef Schryberstrasse 9	4	3-Zimmer-Wohnung	8	4-Zimmer-Wohnung	12
Josef Schryberstrasse 11	1	3½-Zimmer-Wohnung	11	4½-Zimmer-Wohnung	12
Mittlerhusweg 1	8	2½-Zimmer-Wohnung	8	4½-Zimmer-Wohnung	
			2	4½-Zimmer-Attikawohnung	18
Mittlerhusweg 5	4	4½-Zimmer-Wohnung	4	5½-Zimmer-Wohnung	8
Mittlerhusweg 9/11	4	3½-Zimmer-Wohnung	12	4½-Zimmer-Wohnung	16
Eichenspesstrasse 8/10	10	3½-Zimmer-Wohnung	20	4½-Zimmer-Wohnung	30
Sackweidhöhe 1	8	2½½-Zimmer-Wohnung	2	3½-Zimmer-Attikawohnung	
	8	3½-Zimmer-Wohnung	8	5½-Zimmer-Wohnung	26
Sackweidhöhe 3/5			16	4½-Zimmer-Wohnung	16
Grosshaslistrasse 4	3	2-Zimmer-Wohnung	6	4½-Zimmer-Wohnung	9
Emanuel-Müllerstr. 4	6	3-Zimmer-Wohnung			6
Horwerstrasse 8	1	2½-Zimmer-Wohnung	3	4½-Zimmer-Wohnung	
	1	3½-Zimmer-Wohnung			5
Obernauerstr. 37a	4	4-Zimmer-Wohnung	4	3½-Zimmer-Wohnung	8
Grossfeldstr. 3	3	4-Zimmer-Wohnung	1	Büroraum	4
Luzernerstr. 34/36	3	3-Zimmer-Wohnung	2	Ladenlokal/Gewerberaum	5
Buchenweg 3/5	6	3½-Zimmer-Wohnung	1	5½-Zimmer-Attikawohnung	
	2	2½-Zimmer-Attikawohnung	6	4½-Zimmer-Wohnung	15
Total Mietobjekte	151		183		334

KONTAKT

**Geschäftsstelle/
Verwaltung** Edcon Treuhand AG
Rainacherstrasse 12, 6012 Obernau
Tel. 041 322 25 11

Postadresse Liberale Baugenossenschaft Kriens
Rainacherstrasse 12, 6012 Obernau

Vorstand Präsident
Bucher Stefan

Finanzen
Wirz Marcel

Bauwesen
Schumacher Jörg

Liegenschaftsverwaltung
Schaller Jeanine

Kommunikation/Marketing
Bucher Ralph

Kontrollstelle PricewaterhouseCoopers AG
Robert-Zünd-Strasse 2
6002 Luzern

Leitender Revisor
Waldispühl Remo



