



LIBERALE BAUGENOSSENSCHAFT
EMMEN

GESCHÄFTSBERICHT



Einladung zur 61. ordentlichen Generalversammlung	3
Protokoll der 60. ordentlichen Generalversammlung	4 – 6
Begrüssung und Bestellung des Büros	
Protokoll der 59. Generalversammlung vom 25. April 2024	
Jahresbericht 2024	
Jahresrechnung 2024	
Wahlen	
Verschiedenes	
Jahresbericht des Präsidenten	7 – 10
Lieblingsort Emmen	11 – 13
Jahresrechnung 2025	14 – 20
Bilanz	
Erfolgsrechnung	
Geldflussrechnung	
Anhang	
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	
Bericht der Revisionsstelle	21

EINLADUNG ZUR 61. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG DER LIBERALEN BAUGENOSSENSCHAFT EMMEN

Ort: Restaurant Schlemmerei, Betagtenzentrum Emmenfeld,
Kirchfeldstrasse 27, 6032 Emmen

Zeit: Donnerstag, 30. April 2026, 18.30 Uhr

1.	Begrüssung und Bestellung des Büros
2.	Protokoll der 60. Generalversammlung vom 9. Mai 2025
	Antrag des Vorstandes: Protokoll der GV vom 9. Mai 2025 genehmigen
3.	Jahresbericht 2025
	Antrag des Vorstandes: Jahresbericht 2025 genehmigen
4.	Jahresrechnung 2025
4.1	Bericht des Finanzchefs
4.2	Bericht der Revisionsstelle
	Antrag des Vorstandes: Jahresrechnung 2025 genehmigen
4.3	Festsetzung des Zinsfusses auf das Genossenschaftskapital
	Antrag des Vorstandes: 4 % Zins auf Genossenschaftskapital
4.4	Gewinnverteilung
	Antrag des Vorstandes: siehe Geschäftsbericht Seite 20
4.5	Entlastung des Vorstandes
	Antrag des Vorstandes: Entlastung für das Geschäftsjahr 2025
5.	Wahlen
5.1	Wahl der Revisionsstelle (für 2026)
	Antrag des Vorstandes: OPES AG, Luzern
6.	Verschiedenes
6.1	Grussworte
6.2	Varia

Anträge an die Generalversammlung können bis am 23. April 2026 schriftlich an die Geschäftsstelle LBE, Ober-Kapf 1a, 6020 Emmenbrücke, oder per E-Mail, d.pfister@lbe-emmen.ch, eingereicht werden.

Im Anschluss an die Generalversammlung laden wir Sie zu einem feinen Nachtessen ein.

Freundliche Grüsse

Libérale Baugenossenschaft Emmen



Daniel Pfister, Vizepräsident

PROTOKOLL

DER 60. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Freitag, 9. Mai 2025

Traktanden

1. Begrüssung und Bestellung des Büros
2. Protokoll der 59. Generalversammlung vom 25. April 2024
3. Jahresbericht 2024
4. Jahresrechnung 2024
 - 4.1 Bericht des Finanzchefs
 - 4.2 Bericht der Revisionsstelle
 - 4.3 Festsetzung des Zinsfusses auf das Genossenschaftskapital
 - 4.4 Gewinnverteilung
 - 4.5 Entlastung des Vorstandes
5. Wahlen
 - 5.1 Wahl der Revisionsstelle (für 2025)
6. Verschiedenes
 - 6.1 Grussworte
 - 6.2 Varia

1. Begrüssung und Bestellung des Büros

Der Präsident Tom Kaufmann begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, den Vorstand, die Gäste und die Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle.

Speziell willkommen geheissen werden Ralf Scholze, Einwohnerratspräsident der Gemeinde Emmen, Gemeindepräsidentin Ramona Gut-Rogger, welche etwas später eintrifft, die Einwohnerräte Matthias Lingg und Philipp Niederberger, Daniel Burri als Vertreter und Präsident von Wohnen Schweiz, Othmar Aregger als Vertreter der Revisionsstelle (OPES AG, Luzern) und die anwesenden ehemaligen Vorstandsmitglieder der LBE.

Es sind 78 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter anwesend. Das absolute Mehr liegt somit bei 40 Stimmberechtigten. Als Zeichen der Ehrerbietung wird zum Gedenken an die seit der letzten Generalversammlung im Jahr 2024 verstorbenen Genossenschafter eine Schweigeminute eingelegt. Besonders gedenken wir in dieser Minute dem ehemaligen Vorstandsmitglied Frieda «Fritzli» Berchtold und den Gründungsvätern der LBE.

Präsident Tom Kaufmann hält fest, dass die Zustellung der Einladung gesetzeskonform als auch statuten- und termingerecht erfolgt ist und die Versammlung beschlussfähig ist. Protokoll, Jahresbericht des Präsidenten, Jahresrechnung, Geldflussrechnung, Anhang zur Jahresrechnung sowie der Bericht der Revisionsstelle wurden im Geschäftsbericht 2024 veröffentlicht und den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern mit der Einladung vom 15. April 2025 zugestellt. Bis zum 2. Mai 2025 sind keine Anträge von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern eingegangen.

Präsident Tom Kaufmann übernimmt gemäss Statuten den Vorsitz der Generalversammlung. Als Stimmenzähler werden einstimmig und dankend gewählt: Guido Omlin, Rolf Willmann und Oliver Furrer. Aktuarin Pamela Hächler wird von der Versammlung einstimmig als Protokollführerin gewählt.

2. Protokoll der 59. Generalversammlung vom 25. April 2024

Das Protokoll der letzten Generalversammlung wurde vom Vorstandsmitglied Pamela Hächler verfasst. Der Präsident dankt Pamela Hächler dafür. Anschliessend wird das Protokoll der 59. Generalversammlung mit folgendem Resultat genehmigt:

> Das Protokoll 2024 wird mit 78 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

3. Jahresbericht 2024

Der Präsident trägt den Jahresbericht 2024 vor und illustriert mit einigen Bildern das vergangene Jahr 2024 aus Sicht der Genossenschaft und des Vorstands.

Anschliessend übernimmt Daniel Pfister (Vizepräsident) das Wort, er verdankt die Arbeit von Tom Kaufmann als Präsident der LBE und lässt anschliessend die Versammlung über den Jahresbericht 2024 des Präsidenten abstimmen, mit folgendem Resultat:

> Der Jahresbericht 2024 wird mit 78 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

Der Präsident verdankt die Genehmigung des Jahresberichts.

4. Jahresrechnung 2024

4.1 Bericht des Finanzchefs

Der Finanzchef Daniel Zumbühl trägt den Bericht zur Jahresrechnung 2024 vor. Dabei verweist er auf den Geschäftsbericht und die Seiten 14 bis 20, auf welchen die Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, der Anhang und der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes abgebildet sind.

Neben den mündlichen Ergänzungen zur Jahresrechnung 2024 erläutert der Finanzchef auch die äusserst moderate Mietzinsentwicklung der LBE im Vergleich zum Mietpreisindex und der Jahreststeuerung. Weitere Ergänzungen betreffen das Budget 2025 und die Finanzplanung 2025-2029 der LBE.

Anschliessend übergibt Daniel Zumbühl das Wort an die Revisionsstelle OPES AG und deren Vertreter Othmar Aregger.

4.2 Bericht der Revisionsstelle

Othmar Aregger äussert sich zur erfolgten Prüfung unter Verweis auf den Revisionsbericht der OPES AG, welcher im Geschäftsbericht auf der Seite 21 abgebildet ist. Danach lässt Othmar Aregger über die Jahresrechnung 2024 abstimmen, welche mit folgendem Resultat genehmigt wird:

> Die Jahresrechnung 2024 wird mit 78 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

4.3 Genehmigung der Festsetzung des Zinsfusses von 4 % auf das Genossenschaftskapital

Stellvertretend für den Vorstand beantragt der Finanzchef der Versammlung eine unverändert nachhaltige Verzinsung von 4 %, analog den Vorjahren. Diesem Antrag stimmt die Versammlung wie folgt zu:

> Die Verzinsung von 4 % wird mit 78 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

4.4 Gewinnverteilung

Infolge der unter Traktandum 4.3 genehmigten Verzinsung von 4 % schlägt der Vorstand folgende Gewinnverwendung der Versammlung vor (siehe Seite 20 des Geschäftsberichtes):

Gewinnsaldo	CHF 2'226'822 CHF
./. Zins 4 % auf Genossenschaftskapital	212'329 CHF
./. Zuweisung gesetzliche Reserve	15'800 CHF
Gewinnvortrag	1'998'693 CHF

Die Versammlung genehmigt die Gewinnverteilung mit folgendem Ergebnis:

> Die Gewinnverteilung wird mit 78 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen genehmigt.

4.5 Entlastung des Vorstandes

Für die Entlastung des Vorstandes übergibt der Finanzchef das Wort nochmals an Othmar Aregger von der OPES AG, welcher die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 beantragt.

> Die Generalversammlung erteilt die Decharge an den Vorstand mit 72 Ja-Stimmen, 6 Enthaltungen (durch die Vorstandsmitglieder) und 0 Gegenstimmen.

Im Anschluss an die Abstimmung über die Entlastung des Vorstandes übernimmt der Präsident wieder das Wort und dankt der Versammlung im Namen des gesamten Vorstands für das geschätzte Vertrauen.

5. Wahlen

5.1 Wahl der Revisionsstelle (2025)

Die Revisionsstelle wird jährlich für eine Amtsperiode gewählt. Der Vorstand schlägt wiederum die OPES AG, Luzern, vor.

> Die OPES AG, Luzern, wird als Revisionsstelle mit 78 Ja-Stimmen, 0 Enthaltungen und 0 Gegenstimmen bestätigt.

Der Präsident dankt der Versammlung auch für die Zustimmung zu diesem Traktandum und freut sich auf die konstruktiv-kritische Zusammenarbeit mit der OPES AG bei der kommenden Prüfung.

6. Verschiedenes

6.1 Grussworte

Da es keine Wortmeldungen aus der Versammlung gibt und auch keine Anträge eingegangen sind, übergibt der Präsident das Wort an den höchsten Emmer, den Einwohnerratspräsidenten Ralf Scholze (SVP Emmen), sowie danach an den Präsidenten von Wohnen Schweiz, Daniel Burri. Beide richten das Wort an die Anwesenden, gratulieren der LBE zum Jubiläum und bedanken sich bei der LBE für die Arbeit und die Erschaffung bzw. den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum im liberalen Sinne.

6.2 Varia

Aufgrund des Jubiläums der LBE wurde mit den beiden ehemaligen Präsidenten Hansruedi Bucheli und Bruno Rogger gemeinsam mit Tom Kaufmann ein Interview abgehalten, siehe auch im Geschäftsbericht auf den Seiten 11 bis 13. Zum Dank dürfen die beiden Anwesenden nach vorne kommen und gemeinsam ein Präsent auspacken. Zum Vorschein kommt ein Modellbau der Liegenschaft an der Sedelstrasse 18 in Emmenbrücke, welche die LBE Ende April erworben hat. Der Kaufvertrag war bei Abschlusserstellung noch nicht unterzeichnet und ist deshalb weder im Budget noch im Geschäftsbericht abgebildet.

Den beiden ehemaligen Präsidenten wird ein Geschenkkorb überreicht zum Dank für ihre Arbeit und das Interview. Der Präsident verweist auf die nächste Generalversammlung, welche gemäss Planung am Donnerstag, 30. April 2026, stattfinden soll.

Wie jedes Jahr wird das Nachtessen inklusive Wein und Getränke durch die LBE beziehungsweise in wirtschaftlicher Hinsicht durch alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter offeriert. Kaffee, Tee und Digestifs werden freundlicherweise durch die Raiffeisenbank Emmen, Christian Ries, übernommen.

Um 19.05 Uhr wird die Versammlung geschlossen.

Emmen, 9. Mai 2025

Liberale Baugenossenschaft Emmen



Tom Kaufmann
Präsident



Pamela Hächler
Aktuarin

JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Emmen, mein Lieblingsort, in 100 Wörtern

«Emmen(brücke) ist für mich mein liebster Ort, weil hier Natur, Bewegung, ein angenehmes urbanes Flair und dennoch echter Dorfcharakter zusammenkommen – man kennt sich, begegnet sich und fühlt sich verbunden. Die Reuss, vom Nordpol bis Waldibrücke, schenkt Ruhe, Weite und Gelassenheit. Am Rotbach, der sich bis zum Riffigweiher zieht, spüre ich die Nähe zur Natur und den Wandel der Jahreszeiten. Die Sportanlage Gersag bringt Energie, Begegnung und Leben in meinen Alltag. Und im Mooshüsli zeigt sich Emmens sommerliche Leichtigkeit. Diese Mischung macht Emmen zu einem Ort, der sich rundum nach zu Hause anfühlt.»

Die Kampagne wurde 2023 von der Gemeinde Emmen lanciert und stellt den roten Faden des Geschäftsberichts 2025 der Liberalen Baugenossenschaft Emmen (LBE) dar. Alle Vorstandsmitglieder als auch die Gemeindepräsidentin stellen im Geschäftsbericht 2025 auf den Seiten 11 bis 13 ihren ganz persönlichen Lieblingsort vor ... und ich muss Sie bereits im Voraus mit einer Enttäuschung konfrontieren: Bei aller Verbundenheit zu unserer Genossenschaft hat niemand vom Vorstand die Geschäftsstelle der LBE als den persönlichen Lieblingsort gewählt.

Gerade in den unsteten Zeiten, in welchen wir uns leider immer noch befinden und welche von Präsidenten mit möglicherweise narzisstischen Zügen geprägt werden, gilt es, sich auf uns zu konzentrieren und auf das, was wir als kleine Schweiz, als Kanton, als Gemeinde und als Individuen beeinflussen können. Aber was können wir beeinflussen, was können wir machen? Meine Antwort: Nehmen Sie sich ein Vorbild an den genossenschaftlichen Werten der LBE! Wir pflegen lokale Nähe. Wir fordern Leistung, sind aber bereit, einen fairen, angemessenen Preis dafür zu bezahlen – sei es bei den Handwerkern, Dienstleistern, aber auch bei unseren Hauswarten und Angestellten. Jeder, der sich im lokalen Fachgeschäft informiert und dann online im Ausland bestellt, sollte sich fragen, wohin die Wertschöpfung fliesst. Eine Internet-

adresse mit .ch am Ende ist dabei noch lange keine Gewähr, dass die Wertschöpfung in der Schweiz bleibt. Will ich damit protektionistische Massnahmen preisloben? Nein, auf keinen Fall, gesunder Wettbewerb gehört dazu. Sich neuen Entwicklungen zu verwehren, führt dazu, dass man als Unternehmen zum Auslaufmodell wird und irgendwann schliessen muss. Ich prangere jedoch die Billig-Mentalität an, wenn man z. B. dauernd bei Temu oder ähnlichen (ausländischen) Onlineplattformen bestellt. Kritiker könnten mir jetzt entgegenhalten, auch Zara oder H & M haben «Billigkleider». Zumindest jedoch bleibt ein Teil deren Wertschöpfung durch steuerliche Ausscheidungen und die Arbeitsstellen in der Region. Über die Belastung für unseren (einzigen) Planeten durch Onlineplattformen wie Temu oder ähnliche wollen wir gar nicht sprechen. Deshalb erlaube ich mir ein Votum für die Berücksichtigung der lokalen Händler und Dienstleister – und damit meine ich natürlich in erster Linie das «Ämmer» Gewerbe, aber vielmehr noch das Gewerbe in der Schweiz. Oder stellen Sie sich mal eine Welt vor, in der alle nur noch auf Temu bestellen ... mein persönlicher Albtraum.

Nun zurück zum Slogan «Pionier Emmen – mein Lieblingsort.» Ein Lieblingsort benötigt auch gewisse Möglichkeiten für Einkauf, Bezug von Dienstleistungen usw. Wenn wir alle ein wenig bewusster, lokaler und nachhaltiger einkaufen, können wir alle einen kleinen Beitrag für ein prosperierendes Gewerbe leisten, welches schlussendlich uns allen wieder zugutekommt. Ganz am Ende über Arbeitsplatzmöglichkeiten und Steuern, welche wiederum der Gemeinde gezielte Investitionen erlauben und so den Mehrwert unseres Lieblingsortes Emmen steigern!

Machen wir es wie ein bestimmter weltbekannter Narzisst (sofern er einer ist ...): Stellen wir Emmen, Luzern und die Schweiz an die erste Stelle.

Wir wünschen Ihnen wie jedes Jahr viel Spass beim Studium des Geschäftsberichts und freuen uns über Ihre persönliche Teilnahme an der Generalversammlung.

Konstant gute Finanzlage ...

Wie in den Vorjahren darf sich die LBE auch im Geschäftsjahr 2025 glücklich schätzen. Unsere finanziellen Zahlen zeigen unverändert ein ausgezeichnetes Bild. Seit dem Jahr 2016 konnten wir die Verzinsung der Anteilsscheine jedes Jahr mit 4 % beschliessen, so auch für das Geschäftsjahr 2025. Der Gewinn liegt dabei bei 684 TCHF (Vorjahr 315 TCHF).

Aus dem operativen Betrieb konnten wir 2025 einen Geldfluss von 1'846 TCHF verbuchen (Vorjahr 1'161 TCHF).

Weitere Ausführungen zur allgemeinen finanziellen Lage finden Sie nachfolgend im Abschnitt Rechnungsabschluss (in Prosa) oder in der Jahresrechnung auf den Seiten 14 bis 20 des Geschäftsberichts. Die LBE kann somit wiederum erfreut sagen, dass die Gemeinde Emmen bzw. der Kanton auch aus dem Geschäftsjahr 2025 wieder einen beachtlichen «Steuerbatzen» (Kantons- und Staatssteuern und Direkte Bundessteuern: 107 TCHF, Vorjahr 61 TCHF) von uns erhalten wird.

Vorstandsarbeit

Im Kalenderjahr 2025 traf sich der Vorstand wie üblich zu vier Sitzungen, um sich mit den vielfältigen operativen Belangen zu beschäftigen. Daneben gab es Anfang Juli einen Sondertermin, welcher begleitet war von vielen vorgängigen und nachlaufenden Gesprächen. Um was handelte es sich dabei? Die Wohnbaugenossenschaft Littau (WGL) und die LBE trafen sich zu einem ganztägigen Workshop, um ergebnisoffen und im gegenseitigen Vertrauensverhältnis über mögliche Kooperationen zu sprechen und auch um gegenseitig voneinander zu lernen.

Mit vielen gegenseitigen Erkenntnissen konnten die Gespräche im Frühwinter 2025 abgeschlossen werden und man wird sich zukünftig gegenseitig situativ unterstützen (z.B. bei Kapazitätsengpässen und Personalausfällen). Gleichzeitig sicherte man sich gegenseitig zu, der bevorzugte Partner zu sein, falls ein Projekt für eine der beiden Genossenschaften als zu gross erscheint. Wieso mit der WGL? Die WGL ist ebenfalls liberal und faktisch das Gegenstück zur LBE auf Luzerner bzw. Littauer Boden. Wie schnell sich aus den Gesprächen Realität ergab, dazu nachfolgend am Ende dieses Abschnittes...

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die LBE bzw. die Geschäftsstelle und der Vorstand im Wesentlichen auf die operativen Aspekte fokussiert als auch natürlich auf den Kauf der Sedelstrasse 18, welcher anlässlich der letzten Generalversammlung verkündet werden konnte.

Erfreuliche News gab es für unsere Geschäftsstelle bzw. für Milena Kähr, welche Anfang 2026 Zuwachs in ihrer Familie erhalten hat. Dies wiederum führte dazu, dass wir die Stellvertretung auf der Geschäftsstelle organisieren mussten. Hier erwies es sich als glückliche Fügung, dass wir im Austausch mit der WGL waren, welche uns via Ihre Verwaltung (Albisser Treuhand AG, Luzern/Littau) eine adäquate und kompetente Stellvertretung zur Verfügung stellen konnte. Dies notabene mit dem Hinweis, dass viele angefragte Immobiliendienstleister unter Verweis auf Kapazitätsengpässe von einer Offerte abgesehen hatten.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital lag per Ende 2025 nahezu unverändert bei 5,3 Mio. CHF (Vorjahr 5,3 Mio. CHF). Eine Erhöhung ist vorbehältlich von neuen Projekten unverändert zum Vorjahr aktuell nicht vorgesehen.

Der Vorstand der LBE beantragt, den Zins bei unverändert attraktiven und nachhaltigen 4 % zu belassen (siehe dazu Seite 20, Antrag zur Gewinnverwendung).

Die LBE zählte per 31. Dezember 2025 356 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (Vorjahr 368). Der Vorstand bedankt sich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Liegenschaftsverwaltung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden total 33 (Vorjahr 31) neue Mietverträge ausgestellt, 10 Verträge für Wohnungen (Vorjahr 14), 23 Verträge für Parkplätze, Garagen und Einstellhallenplätze (Vorjahr 17) sowie keine Verträge für Hobbyräume (Vorjahr 0).

Die Leerstandskosten im Jahr 2025 betrugen 19 TCHF (Vorjahr 42 TCHF). Die Leerstandsquote ist damit äusserst erfreulich und es waren nur einzelne Parkplätze frei. Im Vorjahr waren im Zusammenhang mit dem Renovationsprojekt in der Listrighalde einzelne Wohnungen frei, welche nun wieder vollständig vermietet sind.

Rechnungsabschluss

Das Geschäftsjahr 2025 schliesst mit einem Reingewinn von 684 TCHF (Vorjahr 315 TCHF). Der Hauptgrund für die Abweichung zum Vorjahr liegt in den tieferen Unterhaltskosten von insgesamt 735 TCHF. Damit sind die Unterhaltskosten nach den intensiven Jahren 2024 und 2023 wieder etwas gesunken. 2024 betrugen die Unterhaltsaufwendungen 1'085 TCHF. Die Abnahme ist insbesondere mit dem Abschluss des Sanierungsprojektes Listrighalde im Vorjahr zu begründen.

Das Unterhaltsbudget für das Jahr 2025 konnte eingehalten werden. Die LBE hat neben dem üblichen Wohnungs- und Liegenschaftsunterhalt wiederum Investitionen in die ökologische Weiterentwicklung der Liegenschaften getätigt. So konnte die Liegenschaft Untere Halten an die Fernwärmeleitung angeschlossen werden, und in der Kasernenstrasse wurde eine Dachsanierung inklusive Photovoltaikanlage realisiert. Die Mieterträge sind angestiegen von 3'122 TCHF auf 3'321 TCHF. Diese Erhöhung ist jedoch hauptsächlich auf die neue Liegenschaft Sedelstrasse 18 zurückzuführen. Die LBE hat per 1. Februar 2026 eine Mietzinsreduktion auf den aktuellen Referenzzinssatz von 1,25 % durchgeführt.

Der übrige betriebliche Aufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 62 TCHF angestiegen. Dies ist zu einem Grossteil auf das Projekt neue Liegenschaftsverwaltungssoftware zurückzuführen. Per 1. Januar 2026 konnte die LBE erfolgreich und ohne Verzögerung Abalmo als neue Software in Betrieb nehmen. Damit werden wir unsere Bewirtschaftungs- und Buchhaltungsprozesse besser strukturieren und digitalisieren können. In diesem Zusammenhang sind 2025 neben dem Erwerb der Software insbesondere Kosten für Konzeption, Datenmigration und Schulung angefallen.

Es resultiert ein beachtlicher Betriebsgewinn vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern von 1'973 TCHF (Vorjahr 1'528 TCHF), was 59% (Vorjahr 48%) vom Bruttoertrag entspricht.

Die effektiven Debitorenverluste lagen dank gutem Mahnwesen unserer Geschäftsstelle bei ca. 0 TCHF (Vorjahr 0 TCHF). Dies entspricht mathematisch der formidablen Zahl von 0,0 % des Bruttoertrags (Vorjahr 0,0 %). Die Anzahl Mahnungen und Kündigungsandrohungen war im Jahr 2025 jedoch unverändert hoch. Erstmals in der Amtszeit des aktuellen Präsidenten musste ein langwieriges Ausweisungsverfahren angestrebt werden, welches mit dem Auszug der Mieterschaft Anfang 2026 endete. Die rechtliche Verzögerungstaktik der säumigen Mieterschaft endete vor Bundesgericht (!), erwartungsgemäss ohne Erfolg für die Gegenpartei.

Die Abschreibungen betragen 805 TCHF und sind damit zum Vorjahr (761 TCHF) angestiegen. Die höheren Abschreibungen resultieren aus dem Kauf der Sedelstrasse 18.

Die Zinsaufwendungen sind im Vorjahresvergleich weiter leicht gesunken und betragen 378 TCHF (Vorjahr 392 TCHF). Der Rückgang ist mit der Amortisation von Hypotheken und den weiter sinkenden variablen Zinssätzen zu begründen. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz der LBE beträgt 1,05 % (Vorjahr 1,14 %) und ist damit gesunken. Ohne den Kauf der Liegenschaft Sedelstrasse 18 wäre der Finanzaufwand sogar noch stärker rückläufig gewesen.

In der Bilanz per 31. Dezember 2025 fällt insbesondere der Kauf der Liegenschaft Sedelstrasse für 3'925 TCHF inklusive Nebenkosten auf. Die LBE hat diesen Kaufpreis mit der Aufnahme von Hypotheken in der Höhe von 3'485 TCHF finanziert, konnte jedoch im Verlauf des Jahres wieder 1'025 TCHF amortisieren, wodurch das verzinsliche Fremdkapital im Vergleich zum Vorjahr um netto 2'460 TCHF angestiegen ist. Das Genossenschaftskapital ist um 28 TCHF gesunken. Die Bilanzsumme ist im Vorjahresvergleich um 3'309 TCHF auf 47'630 TCHF angestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt stabile 18%.

Der Vorstand beantragt, den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für das Geschäftsjahr 2025 das Genossenschaftskapital, im Sinne einer langfristigen Gewinnausschüttungs- bzw. Verzinsungspolitik, weiterhin mit 4 % zu verzinsen. Der Reingewinn inklusive Gewinnvortrag von 2'682 TCHF soll somit wie folgt verwendet werden:

Zuweisung an die gesetzlichen Reserven	-34 TCHF
4 % Zins auf das Genossenschaftskapital	-211 TCHF
Gewinnvortrag	2'437 TCHF

Hinsichtlich Detailzahlen zur Gewinnverwendung sei auf Seite 20 des vorliegenden Geschäftsberichts verwiesen.

Kia ora

Als Präsident der LBE bedanke ich mich wie jedes Jahr bei meiner Vorstandskollegin und meinen Vorstandskollegen für ihre einmal mehr wertvolle und tatkräftige Unterstützung in meinem neunten Präsidialjahr. Vor allem danke ich dem Vorstand für die offene und konstruktive Diskussion, besonders aber auch für die für einmal vielen kurzfristigen Sitzungen, digitalen Calls usw. – vor allem begründet durch die Gespräche mit der WGL, aber vor allem auch infolge des Liegenschaftskaufs im Frühling 2025. Ein sehr geschätztes und nicht selbstverständliches Engagement, welches teilweise auch zu späterer Abendstunde, über Mittag oder frühmorgens stattfand.

Dem Team der Geschäftsstelle, Milena Kähr (Liegenschaftsverwalterin) und Conny Frey (Liegenschaftsbuchhaltung), und dem Bauverantwortlichen, Daniel Pfister, danke ich für ihren unermüdlichen Einsatz und den guten Kontakt zu unseren Mieterinnen und Mietern.

Dem Finanzchef, Daniel Zumbühl, und unserem rechtlichen Berater, Christian Näpflin, danke ich für die stets kompetente Beratung im Vorstand. Insbesondere Christian Näpflin hatte infolge des vermehrten Bedarfs an rechtlichen Beratungen (Kauf Liegenschaft, mietrechtliche Verfahren) vermutlich sein strengstes Jahr im Vorstand. Thomas Häusler danke ich für seinen Einsatz in fachlicher und zeitlicher Hinsicht im Rahmen der diversen geprüften Objekte und Projekte sowie Pamela Hächler für ihren Einsatz als Beisitzerin und Verwalterin des Genossenschaftskapitals.

Ein grosser Dank geht wie alljährlich ebenfalls an die Hauswartinnen und Hauswarte sowie die Rasen- und Platzwarte für ihren täglichen Einsatz für Ordnung und Sauberkeit in unseren Liegenschaften.

Schliesslich bedanke ich mich wie immer im Namen des gesamten Vorstandes bei den Genossenschafterinnen und Genossenschäftern für das wiederum entgegengebrachte Vertrauen.

Ausblick 2026

Das Geschäftsjahr 2026 wird nochmals durch die Projekte im Bereich der EDV (Software) geprägt sein und von der Umsetzung der weiteren Teilprojekte der Strategie 65.

2026 wird auch anders gestaltet sein, als dass die Generalversammlung des Geschäftsjahres 2025 unter der Leitung von Daniel Pfister steht. Wie im Vorjahr angekündigt, habe ich das Vergnügen, bis Mitte Juni 2026 mit meiner Familie in Neuseeland zu sein. Dort haben meine Kinder aktuell die Möglichkeit, eine lokale Primarschule zu besuchen, und ich arbeite partiell digital. Ich bin jedoch voller Überzeugung, dass Daniel Pfister Sie erfolgreich durch die Generalversammlung führen wird.

So beende ich diese Zeilen – welche in Neuseeland verfasst wurden (den Beweis finden Sie nachfolgend) – und werde nun meine Kinder von der Schule abholen...

Für die LBE



Liberale Baugenossenschaft Emmen

Tom Kaufmann, Präsident



LIEBLINGSORT EMMEN

Die Kampagne «Mein Lieblingssort Emmen» der Gemeinde Emmen hat auf den Punkt gebracht, was viele Menschen hier empfinden: Emmen ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Ort zum Leben, Ankommen und Zu-Hause-Sein. Genau dieses Gefühl prägt auch die Arbeit der Liberalen Baugenossenschaft Emmen.

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie die Lieblingsorte in Emmen der Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle sowie der Vorstandsmitglieder der Liberalen Baugenossenschaft Emmen.

Christian Näpflin

Mein Lieblingssort in Emmen vereint den Duft blühender Sträucher im Frühling, Schatten spendende Bäume im Sommer und die Farbenpracht des bunten Laubes im Herbst. Der Planetenweg entlang der Reuss ist zu allen

Jahreszeiten ein wahrer Kraftort. Hier kann ich joggend Energie tanken, auf einem Plauderbänkli gemütlich verweilen (bzw. dehnen), dem beruhigenden Rauschen des Wassers lauschen und die kunstvollen Holzskulpturen bestaunen.

Ramona Gut-Rogger, Gemeindepräsidentin Emmen

Lieblingsorte haben oft etwas Unspektakuläres – und sind gerade deshalb etwas Besonderes. Es sind Orte, an denen man nicht viel erklären muss. Man ist einfach da. Für mich ist ein solcher Ort der Mooshüsli-Park. Ein Ort, an dem sich das Leben in all seinen Facetten zeigt: spielende Kinder, Menschen in Bewegung, Gespräche auf einer Parkbank, Ruhe unter Bäumen. Je nach Tageszeit und Jahreszeit verändert sich die Stimmung. Und doch fühlt sich der Ort immer vertraut an.

Wenn die Gemeinde Emmen mit dem Slogan «Pionier Emmen – mein Lieblingssort» arbeitet, dann genau aus diesem Grund. Wir glauben, dass eine Gemeinde dann lebenswert ist, wenn Menschen ihren ganz persönlichen Lieblingssort darin finden. Lieblingsorte lassen sich nicht verordnen. Sie entstehen durch Qualität, Offenheit, Begegnung und durch den Mut, Dinge weiterzudenken. Sie sind Ausdruck von Identifikation und damit der eigentliche Kern von Lebensqualität.

Der Mooshüsli-Park steht exemplarisch für diesen Ansatz. Die Öffnung der Anlage über die Freibadsaison hinaus, die schrittweise Entwicklung zu einem ganzjährig nutzbaren Begegnungsraum und das bewusste Zusammenspiel von Bewegung, Erholung und Gemeinschaft zeigen, wie öffentlicher Raum neu gedacht werden kann: Als lebendiger Ort, der mit den Bedürfnissen der Menschen wächst.

Solche Lieblingsorte entstehen nicht im Alleingang. Sie sind das Resultat von Partnerschaften, von langfristigem Engagement und von Organisationen, die Verantwortung übernehmen. In diesem Sinne leistet auch die Liberale Baugenossenschaft Emmen einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität in unserer Gemeinde. Mit ihrem Fokus auf bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum schafft sie Orte, an denen Menschen nicht nur wohnen, sondern ankommen können. Orte, die Nachbarschaft ermöglichen und Verbindlichkeit schaffen. Kurzum: Orte mit Lieblingssort-Potenzial.

Emmen war schon immer eine Gemeinde mit Pioniergeist. Dieser zeigt sich nicht nur in grossen Entwicklungsprojekten, sondern gerade auch in den vielen kleinen und grossen Lieblingsorten, die unseren Alltag prägen. Wenn wir diese Orte pflegen, weiterentwickeln und im Herzen tragen, dann gestalten wir gemeinsam eine Gemeinde, in der man gerne lebt.



Milena Kähr

Ganz klar – das Emmen Center!

Zugegeben, es klingt im ersten Moment nach einer rein praktischen Wahl, aber tatsächlich vereint das Emmen Center für mich alles, was den Alltag leichter und schöner macht: Einen Ort, an dem ich in Rekordzeit alle wichtigen Besorgungen erledigen kann, mein Sohn bei spannenden

Kinderaktionen bastelt oder Neues entdeckt und wir am Ende gemeinsam beim Bachmann landen. Dort kann er malen und spielen, während ich meinen Cappuccino in Ruhe genieesse.

Für mich ist das Emmen Center also weniger Shoppingtempel als vielmehr ein kleiner Familienalltag de luxe, den wir uns ab und an mal gönnen.

Daniel Zumbühl

Wenn man an die Gemeinde Emmen denkt, kommt den meisten wohl zuerst das Bild einer urbanen Agglomerationsgemeinde in den Sinn. Das Ortsbild ist geprägt von Wohnsiedlungen aus den 1950er- und 1960er-Jahren, die mit modernen Neubauten einhergehen. Daneben präsentieren sich die Industrie- und Gewerbezone, welche teilweise ebenfalls noch Zeitzeugen des wirtschaftlichen Aufschwungs dieser Jahrzehnte sind. Dabei gerät das «ländliche» Emmen, das ebenso ein fester Bestandteil der Gemeinde ist, oft in Vergessenheit.

Abseits des geschäftigen Treibens findet man in Emmen ausgedehnte Landwirtschaftszonen, Felder, Wiesen, Wälder und wertvolle Naherholungsgebiete. Gerade diese ländlichen Gebiete sind mir besonders vertraut, da ich im Wolfisbühl, an der Grenze zu Littau, aufgewachsen bin. Meine Grosseltern führten dort einen Schweinemastbe-



trieb, und das Wohngebäude steht noch immer an seinem Platz. Auch mein Elternhaus befindet sich direkt daneben. Obwohl ich Emmen vor ein paar Jahren verlassen habe, ist für mich mein Lieblingssort nach wie vor das Quartier, in dem ich aufgewachsen bin. Die vertrauten Gebäude, umgeben von Feldern und Wiesen, bieten eine unverbaute freie Sicht auf den Pilatus – ein Anblick, der für mich Heimat bedeutet.



Conny Frey

Einer meiner Lieblingsorte in Emmen ist das Tramhüsli. Die Entscheidung fiel schwer, es gibt einige schöne Orte in Emmen und der Lieblingssort wechselt mit den Jahren und den Jahreszeiten.

Im Zentrum von Emmen: das Tramhüsli. Früher eine Tramwarte mit Kiosk, heute ein Bistro und am Wochenende Barbetrieb mit kulturellem Programm. Das Tramhüsli musste der Hauptstrasse um ein paar Meter weichen und wurde so spektakulär um einige Meter nach hinten versetzt. Es ist ein Bijou in Emmen.

Pam Hächler

Der Riffigweiher in Emmen ist für mich der perfekte Ort, um dem Alltag zu entfliehen und neue Energie zu tanken. Es ist ein Naherholungsgebiet, das sich über das ganze Jahr hinweg in seiner Schönheit verändert und immer aufs Neue begeistert. Die Wege rund um den Weiher bieten nicht nur einen tollen Ausblick, sondern auch vielfältige Möglichkeiten, die Natur auf unterschiedliche Weise zu erleben – sei es zu Fuss, auf dem Pferd oder mit dem Fahrrad.

Im Winter, wenn der Frost die Luft klar und frisch macht, liegt eine fast mystische Ruhe über dem Gebiet. Die Bäume sind kahl und der Weiher spiegelt den grauen Himmel wider, während der Schnee sanft den Boden bedeckt. In dieser Stille fühlt es sich an, als ob die Zeit für einen Moment stillsteht.

Der Frühling bringt eine ganz andere Atmosphäre mit sich: Die ersten warmen Sonnenstrahlen wecken die Natur aus ihrem Winterschlaf und die Vögel beginnen zu singen. Besonders am Riffigweiher sind die jungen Gänse, die den Weg versperren, während sie schnattern und sich in den Gewässern tummeln. Mit etwas Glück kann man auch Rehe oder Füchse beobachten, die in der Dämmerung



durch das Unterholz streifen. Diese Momente sind wie kleine Geschenke, die einem die Augen für die Schönheit der Natur öffnen.

Was den Riffigweiher für mich so besonders macht, ist die Möglichkeit, die Lungen mit frischer Luft zu füllen, den Kopf freizubekommen und einfach mal abzuschalten. Es ist ein Ort, an dem die Seele baumeln kann und der mir hilft, mich wieder zu zentrieren. Egal, ob bei einer schnellen Runde im Sommer oder einem langen Spaziergang im Herbst – der Riffigweiher ist ein Ort, an dem ich immer wieder zur Ruhe komme und mich mit der Natur verbunden fühle.

Daniel Pfister

Die Reuss liegt keine hundert Meter von unserer Haustür entfernt. Ein tolles Naherholungsgebiet und ein Ort für spontane Begegnungen. Für Spaziergänger, Wanderer und Jogger. Einzeln, als Paar, in Familien oder als Gruppe. Für Hündeler, Fischer und Brätler. Badende, Böttler und Brettler. Aber auch für Singvögel, Enten, Möwen und Biber.

Ich schätze die Vielfältigkeit des Uferweges. Im Frühling schmeckt es nach Bärlauch. Im Sommer spenden die Bäume kühlenden Schatten und die Reuss lockt für eine Abkühlung. Im Herbst färben sich die Bäume und die Blätter auf dem Boden bilden einen weichen Untergrund. Im Winter verwandelt sich der Uferweg, wenn auch nicht oft und nur kurzzeitig, in eine tolle Winterlandschaft.

Ruhe und Gelassenheit prägen diesen Ort. Keine Hektik, kein Trubel, keine Events, kein organisierter Megafun. Einer der wenigen Orte in Emmen, an denen ich Kraft und Erholung tanken kann.



Wie lange noch? Das Projekt «Hochwasserschutz und Renaturierung Kleine Emme» verspricht zumindest für meine Generation keine tollen Aussichten.

Der Uferweg entlang der Reuss ist mein Lieblingsort in Emmen.

Das Kafi danach gibt es zu Hause oder sonst auf Ebikonener Boden im Café Rathausen der SSBL.

Thomas Häusler

Wenn ich meine Eltern in Emmen besuche, gibt es einen Ort, der für mich längst zu einem kleinen Herzensplatz geworden ist: den Pumppark. Schon auf dem Weg dorthin spüre ich, wie bei allen die Vorfreude steigt. Die Kinder können es kaum erwarten, ihre Kickboards auspacken und den Track unsicher zu machen. Kaum angekommen, sind sie auch schon unterwegs – sie sausen über die Wellen, rufen sich gegenseitig zu, probieren mutig neue Sprünge aus und strahlen dabei über das ganze Gesicht. Dieses fröhliche Durcheinander aus Lachen, Gesprächen und rollenden Reifen ist einfach ansteckend.

Während die Kinder ihre Runden drehen und zwischendurch über den Spielplatz toben, entsteht für uns Erwachsene ein ganz eigener, ruhiger Moment. Ich stehe mit meinen Eltern am Grill, wir schneiden Brot, richten die Würste her und geniessen dieses einfache Zusammensein,

das man im Alltag viel zu selten hat. Immer wieder schweift unser Blick zu den Kindern hinüber, und jedes Mal erfüllt es mich mit einem warmen Gefühl, sie so frei, mutig und glücklich zu sehen.

Der Pumppark ist für uns weit mehr als nur ein Ausflugsziel. Er ist ein Treffpunkt, an dem Bewegung und Natur sich perfekt verbinden, ein Ort, an dem jeder seinen Platz findet – die Kinder mitten im Abenteuer, wir Erwachsenen mitten in der Gemeinschaft. Für mich ist es ein Platz, der Erinnerungen schafft: an gelöste Nachmittage, an Grillduft in der Luft, an Gespräche mit meinen Eltern und an dieses besondere Gefühl, als Familie ganz nah beieinander zu sein.

Genau diese Momente machen den Pumppark in Emmen zu meinem Lieblingsort – ein Ort, der uns jedes Mal ein Stück näher zusammenbringt.

Tom Kaufmann

Gersag – ein Platz, der trägt.

Wo Wege sich kreuzen, wo Menschen jeden Alters ankommen. Das Mooshüsli daneben – ein leiser Puls von Sommer, Bewegung, Erinnerungen.

Hier öffnet sich der Blick:

Pilatus und Rigi stehen wie zwei vertraute Begleiter, schenken Weite, schenken Ruhe, schenken das Gefühl: Hier ist Emmen.

Zwischen Sport, Begegnung und Momenten des Durchatmens entsteht ein Ort, der mehr ist als Anlage – ein Ort voller Geschichte.

Und das Stadion, ein Bauwerk vergangener Tage, steht stolz, trägt Narben, trägt Geschichten – und wüsste einen wohlverdienten Beauty-Tag zu schätzen.

Gersag bleibt. Ein Ort, an dem Emmen spürbar wird.



JAHRESRECHNUNG 2025

LIBERALE BAUGENOSSENSCHAFT EMMEN

BILANZ

PER 31. DEZEMBER		2025		2024	
		in CHF	%	in CHF	%
Flüssige Mittel		829'720		688'443	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Anhang (21)	16'963		15'994	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	Anhang (22)	502'969		457'444	
Umlaufvermögen		1'349'652	3	1'161'882	3
Finanzanlagen		15'200		15'200	
Sachanlagen	Anhang (23)	46'264'703		43'143'903	
Anlagevermögen		46'279'903	97	43'159'103	97
Aktiven		47'629'555	100	44'320'984	100
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		60'265		60'530	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Anhang (24)	577'500		525'000	
Passive Rechnungsabgrenzungen	Anhang (25)	818'806		578'182	
Fremdkapital kurzfristig		1'456'571	3	1'163'712	3
Hypotheken (verzinslich)		30'335'500		27'928'000	
Anlehensbeteiligung EGW (verzinslich)		5'400'000		5'400'000	
Rückstellungen	Anhang (26)	2'056'100		1'891'650	
Fremdkapital langfristig		37'791'600	79	35'219'650	79
Total Fremdkapital		39'248'171	82	36'383'362	82
Genossenschaftskapital	Anhang (3)	5'268'100		5'295'600	
Gesetzliche Gewinnreserve		431'000		415'200	
Gewinnvortrag		1'998'693		1'911'978	
Jahreserfolg		683'591		314'844	
Eigenkapital		8'381'384	18	7'937'622	18
Passiven		47'629'555	100	44'320'984	100

ERFOLGSRECHNUNG

1. JANUAR – 31. DEZEMBER	2025		2024	
	in CHF	%	in CHF	%
Liegenschaftsertrag	3'321'345		3'122'312	
Übrige Erträge	31'654		43'247	
Bruttoertrag	3'352'999	100	3'165'559	100
Unterhalt	-734'802		-1'084'548	
Veränderung Unterhaltsrückstellungen	-164'450		-128'250	
Versicherungen	-42'579		-47'940	
Nebenkosten zulasten Genossenschaft	-32'686		-33'153	
Übriger Liegenschaftsaufwand	-31'757		-31'881	
Liegenschaftsunterhalt	-1'006'274	-30	-1'325'772	-42
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	2'346'725	70	1'839'787	58
Personalaufwand	-176'946		-164'527	
Verwaltungsaufwand	-121'436		-88'070	
Organkosten	-75'285		-58'765	
Übriger betrieblicher Aufwand	-373'667	-11	-311'362	-10
Betriebsgewinn vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern	1'973'058	59	1'528'425	48
Abschreibungen	-804'507	-24	-760'900	-24
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'168'551	35	767'525	24
Finanzaufwand	-378'234		-392'061	
Finanzertrag	0		47	
Betriebsgewinn vor Steuern	790'317	24	375'511	12
Direkte Steuern	-106'726		-60'667	
Jahreserfolg	683'591	20	314'844	10

GELDFLUSSRECHNUNG

1. JANUAR – 31. DEZEMBER	2025 in CHF	2024 in CHF
Jahreserfolg	683'591	314'844
Abschreibungen	804'507	760'900
Erhöhung Delkredere	2'800	7'800
Bildung Unterhaltsrückstellungen	164'450	128'250
Cashflow	1'655'348	1'211'794
Zunahme Forderungen und aktive Abgrenzungen	-49'294	-45'268
Zu-/Abnahme kurzfristige Verbindlichkeiten und passive Abgrenzungen	240'265	-5'122
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	1'846'319	1'161'404
Investition in Immobilien	-3'925'307	0
Geldfluss aus Investitionen	-3'925'307	0
Amortisation Hypotheken	-1'025'000	-975'000
Neuaufnahme Hypotheken	3'485'000	0
Einzahlungen Genossenschaftskapital	0	1'500
Auszahlungen Genossenschaftskapital	-27'500	-37'000
Anteilscheinzins (effektiv bezahlt)	-212'235	-215'790
Geldfluss aus Finanzierungen	2'220'265	-1'226'290
Zu-/Abnahme netto-flüssige Mittel	141'277	-64'886
Fondsnachweis		
Netto-flüssige Mittel zu Jahresbeginn	688'443	753'329
Netto-flüssige Mittel am Jahresende	829'720	688'443
Zu-/Abnahme netto-flüssige Mittel	141'277	-64'886

Libérale Baugenossenschaft Emmen



Daniel Pfister, Vizepräsident



Daniel Zumbühl, Finanzchef

ANHANG

1. 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.

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 in eigenem Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzie-

rungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die Immobilien werden degressiv abgeschrieben. Die Einrichtung der Geschäftsstelle der LBE wird über die feste Laufzeit des Mietvertrages linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte gegebenenfalls wertberichtigt.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

(21) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2025	31.12.2024
	in CHF	in CHF
Forderungen aus Mietverhältnissen	29'563	25'794
Delkredere (Wertberichtigung)	-12'600	-9'800
Total	16'963	15'994

(22) Aktive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2025	31.12.2024
	in CHF	in CHF
Akontozahlungen Miteigentümergeinschaften	268'684	229'767
Vorauszahlungen Heiz- und Nebenkosten	198'539	209'332
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	35'746	18'345
Total	502'969	457'443

(23) Sachanlagen	31.12.2025	31.12.2024
	in CHF	in CHF
Mobiliar, Einrichtungen und EDV	11'803	23'903
Untere Halten	1'341'600	1'362'000
Chörbli	5'418'400	5'529'000
Lärchenweg (Land)	1'050'000	1'050'000
Lärchenweg (Gebäude)	14'741'500	15'042'000
Kasernenstrasse	1'581'900	1'606'000
Listrighalde	8'178'400	8'303'000
Unter-Spitalhof	10'074'600	10'228'000
Sedelstrasse	3'866'500	0
Total	46'264'703	43'143'903

(24) Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	31.12.2025	31.12.2024
	in CHF	in CHF
Hypotheken	577'500	525'000
Total	577'500	525'000

(25) Passive Rechnungsabgrenzungen	31.12.2025	31.12.2024
	in CHF	in CHF
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten Mieter	273'558	269'413
Vorauszahlungen Mieten	193'102	166'352
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	352'146	142'417
Total	818'806	578'182

(26) Rückstellungen	31.12.2025	31.12.2024
	in CHF	in CHF
Rückstellung für Grossrenovationen	2'056'100	1'891'650
Total	2'056'100	1'891'650

3. Genossenschaftskapital

Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, mit Ausschluss der Reservengemäss Art. 864 Abs. 10R, höchstens jedoch zum Nominalbetrag. Der auszunehmende Betrag wird ein Jahr

nach dem Ausscheiden fällig. Der Vorstand ist indessen berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann der Vorstand, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht der Verrechnung zu.

	31.12.2025	31.12.2024
Genossenschaftskapital nominal	5'268'100	5'295'600
Davon auf ausgetretene Genossenschafter entfallend	0	0

4. Anzahl Mitarbeiter

	31.12.2025	31.12.2024
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	1	1

5. Restbetrag der Verbindlichkeiten aus Mietverpflichtungen, die nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag gekündigt werden können

	31.12.2025	31.12.2024
Fester Mietvertrag Geschäftsstelle bis 28. Februar 2027	19'800	36'771

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 23. Februar 2026 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten,

welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle erwähnt werden müssten.

7. Erläuterungen zu den Liegenschaften inklusive Aktiven
verwendet zur Sicherstellung eigener Verbindlichkeiten

Liegenschaften	Baujahr	Anzahl Wohnungen	Anzahl Gewerbe	Garagen-/ Abstellplätze	Buchwert	Steuerwert	Gebäudeversi- cherung	Grund- pfandrechte nominell	Kredite
Untere Halten	1967	12		15	1'341'600	2'932'300	3'275'309	1'480'000	900'000
Chörbli	1974	38		61	5'418'400	10'244'000	10'952'183	6'950'000	4'850'000
Lärchenweg	2021	40		40	15'791'500	15'952'600	16'829'590	15'300'000	13'153'000
Kasernenstrasse	1982	8		12	1'581'900	2'146'500	1'698'276	1'800'000	1'200'000
Listrighalde	1995/1996	32		53	8'178'400	12'498'500	11'718'480	10'231'000	6'600'000
Unter-Spitalhof	1995	42		50	10'074'600	14'463'300	16'469'280	17'522'000	7'225'000
Sedelstrasse	ca. 1930	8	3	12	3'866'500	3'080'000	3'221'950	2'400'000	2'385'000
Gesamttotal		180	3	243	46'252'900	61'317'200	64'165'068	55'683'000	36'313'000
Total Vorjahr		172	0	231	43'120'000	57'988'500	56'066'324	53'283'000	33'853'000

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

PER 31. DEZEMBER	2025	2024
	in CHF	in CHF
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1'998'693	1'911'978
Jahresgewinn	683'591	314'844
Total verfügbarer Bilanzgewinn	2'682'284	2'226'822
4% Zins auf Genossenschaftskapital	-211'395	-212'329
Zuweisung in die gesetzlichen Reserven	-34'200	-15'800
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	2'436'689	1'998'693

An die Generalversammlung der
Liberale Baugenossenschaft Emmen
Emmenbrücke

OPES AG
Theaterstrasse 1
6003 Luzern
+41 41 210 37 37
info@opes.ch
opes.ch

Luzern, 17. März 2026

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2025

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Liberale Baugenossenschaft Emmen für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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.

OPES AG



Peter Liembd
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Othmar Aregger
Revisionsexperte

Vorstand Liberale Baugenossenschaft Emmen



Tom Kaufmann
Präsident

dipl. Steuerexperte/
dipl. Wirtschaftsprüfer



Daniel Pfister
Vizepräsident

dipl. Architekt ETH/SIA
Bauverantwortlicher



Daniel Zumbühl
Finanzchef

Treuhänder mit FA/
dipl. Wirtschaftsprüfer



Christian Näpflin
Rechtsberater

Rechtsanwalt und Notar



Pamela Hächler
Beisitzerin

Payrollspezialistin



Thomas Häusler
Entwicklung

Architekt/Projektleiter CAS/
eidg. dipl. Bauleiter

Geschäftsstelle



Conny Frey-Arnold

Finanzbuchhaltung



Milena Kähr

Technische Verwaltung

Revisionsstelle
OPES AG, Luzern



