



2024

Baugenossenschaft
Familie Horw

Baugenossenschaft Familie Horw

Geschäftsbericht
2024

Verwaltung und Revisionsstelle

Verwaltung

Baugenossenschaft Familie Horw, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Tel. 041 340 76 44, info@bgfamilie.ch, www.bgfamilie.ch

Vorstand

Präsident	Zemp Thomas, St. Niklausenstrasse 39, 6005 St. Niklausen
Vizepräsident	Schäli Gregor, Herrenwaldstrasse 3, 6048 Horw
Protokollführerin	Müller Moira, Krienserstrasse 1, 6048 Horw
Ressort Finanzen	Bättig Urs, Gartenstrasse 14, 6048 Horw
Ressort Bau und Unterhalt	Fehlmann Marco, Untermattstrasse 36, 6048 Horw
Ressort Soziales	Amado Araújo Isabel, Bachstrasse 6e, 6048 Horw

Geschäftsstelle

Geschäftsführer	Candinas Jessy, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Finanzen/Buchhaltung	Räber-López Noelia, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Facility Management	Hurschler Stefan, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Assistentin Geschäftsstelle	Bättig Gabriela, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw
Junior-Bewirtschafterin	Müller Lou Lilly, Gemeindehausplatz 26, 6048 Horw

Revisionsstelle

Pius Bienz Treuhand- und Revisions-AG, Grosshofstrasse 9, 6010 Kriens

Inhaltsverzeichnis

Einladung GV	Seite	5
Geschäftsbericht 2024	Seiten	6 - 10
Erfolgsrechnung 2024	Seite	11
Bilanz per 31.12.2024	Seiten	12 - 13
Anhang zur Jahresrechnung	Seiten	14 - 15
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite	16
Revisionsbericht	Seite	17
Bauabrechnung Totalsanierung Bachstrasse 16	Seite	18
Kredit Antrag Arealentwicklung Bachstrasse «Serpente»	Seiten	19 - 23
Stand der Mietobjekte	Seite	24
Entwicklung der Genossenschaft	Seite	25

Einladung GV

An die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Baugenossenschaft Familie Horw

79. ordentliche Generalversammlung

Freitag, 25. April 2025, 18:30 Uhr, Restaurant RubINETTE, Horw

Traktanden:

1. Vorwort
2. Protokoll der 78. ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2024
3. Entgegennahme des Geschäftsberichtes 2024 des Vorstandes
4. Abnahme der Erfolgsrechnung 2024 und der Bilanz per 31. Dezember 2024
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahl der Revisionsstelle für 1 Jahr
8. Bauabrechnung Totalsanierung Bachstrasse 16
9. Genehmigung Kreditantrag Arealentwicklung Bachstrasse «Serpente»
10. Verschiedenes

Nach der Generalversammlung wird ein Nachtessen offeriert.

Die Überweisung des Nettozinses pro 2024 für die Genossenschaftsanteile erfolgt bis spätestens Ende Juni 2025.

Horw, 10. April 2025

Freundliche Grüsse

Baugenossenschaft Familie Horw

Präsident: Thomas Zemp
Protokollführerin: Moira Müller

Geschäftsbericht 2024

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschafter

Hiermit unterbreiten wir Ihnen den Geschäftsbericht 2024. Auf den folgenden Seiten finden Sie einen Rückblick auf die Tätigkeiten im vergangenen Geschäftsjahr, die Jahresrechnung 2024 mit Anhang, den Revisionsbericht und den Antrag zur Gewinnverwendung.

1. Geschäftsleitung

Unsere Baugenossenschaft weist in der Rechnung 2024 gerade mal Leerstände von CHF 11'965 aus. Das sind weniger als 0.4% unserer Mieteinnahmen. Das ist einerseits und vor allem der Lohn einer konsequenten und proaktiven Bewirtschaftung unserer Liegenschaften durch unsere Geschäftsstelle. Andererseits ist es aber auch ein Indiz für den angespannten Wohnungsmarkt, insbesondere im Bereich von preisgünstigem Wohnraum. Mit der Arealentwicklung «Serpente» wird unsere Baugenossenschaft an der Bachstrasse rund 160 neue, attraktive Wohnungen schaffen. Das sind knapp 100 Wohnungen mehr als der heutige Bestand. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag.

Neben der ordentlichen Immobilienbewirtschaftung, welche durch das Team unserer Geschäftsstelle das ganze Jahr hindurch zuverlässig und prompt erledigt wurde, lag der Fokus im Projektbereich wie im Vorjahr auf der Kernsanierung der Liegenschaft Bachstrasse 16 und der Arealentwicklung «Serpente».

Das Sanierungsprojekt «Bachstrasse 16» konnte unter Einhaltung der Planungsvorgaben, der Kosten und der Termine erfolgreich abgeschlossen werden. Die Bauabrechnung finden Sie auf Seite 18.

Betreffend die Arealentwicklung «Serpente» haben wir anlässlich der letzten GV über die Schwierigkeiten mit dem Baugrund an der Bachstrasse informiert. Der Vorstand hat sich im Verlauf der weiteren Projektbearbeitung entschieden, auf eine Tiefgarage zu verzichten und die neue Siedlung autofrei zu konzipieren. Zwischenzeitlich konnte das Vorprojekt 2.0 erarbeitet und abgeschlossen werden. Die Kostenschätzung liegt ebenfalls vor. Weitere Informationen zum Projektstand und Kreditantrag finden Sie auf Seite 19 und folgende.

Nach den Gesamterneuerungswahlen anlässlich der letzten Generalversammlung arbeitet der Vorstand in leicht veränderter Zusammensetzung. Die Dossierübergaben von Monika Scala-Studhalter an Moira Müller und von Florentina Huwyler an Isabel Amado Araújo sind reibungslos verlaufen. Die Zusammenarbeit innerhalb des Vorstandes und auch mit der Geschäftsstelle funktioniert bestens.

Gleiches darf über unsere Geschäftsstelle berichtet werden: Das Team unter der Leitung unseres Geschäftsführers Jessy Candinas ist eingespielt und arbeitet engagiert, proaktiv, zuverlässig und mit hoher Kontinuität. Dafür bedankt sich der Vorstand ganz herzlich. Für den Sommer 2025 zeichnet sich eine organisatorische Anpassung ab. Jessy Candinas wird sein Pensum reduzieren. Im Gegenzug konnte zur Unterstützung im Bereich Immobilienbewirtschaftung Lou Lilly Müller als neue Mitarbeiterin gewonnen werden.

Geschäftsbericht 2024

Folgend eine Auflistung wichtiger Ereignisse des vergangenen Geschäftsjahres:

- Ausarbeitung Vorprojekt 2.0 zur Arealentwicklung Bachstrasse
 - > Monatliche Sitzungen im Rahmen der Projektsteuerung
 - > Diverse Besprechungen im Rahmen von Detailabklärungen
- Erfolgreicher Abschluss der Totalsanierung Bachstrasse 16
- Umstellung der Immobilienbewirtschaftungssoftware von «Immotop 1» auf «Immotop 2»
- Durchführung der 78. ordentlichen Generalversammlung.
- Verabschiedung der beiden langjährigen Vorstandsmitglieder
 - > Monika Scala als Protokollführerin
 - > Florentina Huwyler für das Ressort Soziales
- Wahl von zwei neuen Vorstandsmitgliedern
 - > Moira Müller als Protokollführerin
 - > Isabel Amado Araújo für das Ressort Soziales
- Verzicht auf generelle Mieterhöhungen im Jahr 2024, trotz gestiegenem Referenzzinssatz per Ende 2023.
- Die Wiedervermietung freier Wohnungen konnte weitgehend auf Basis der Warteliste und ohne Ausschreibungsaufwand vorgenommen werden.
- Kontinuierlich wachsende Genossenschaftsbasis (sowohl Mitgliederzahl als auch Kapital).
- Der Vorstand hat sich im vergangenen Jahr zu 12 ordentlichen Vorstandssitzungen getroffen und dabei die strategische Führung der Baugenossenschaft wahrgenommen.
- Projektbezogen fanden diverse weitere Arbeitssitzungen statt.
- Stefan Hurschler hat die Weiterbildung zum Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis erfolgreich abgeschlossen.
- Abschluss des Arbeitsvertrags mit Lou Lilly Müller als Bewirtschafterin ab April 2025.

Die Zusammenarbeit im Vorstand und die Zusammenarbeit innerhalb der Geschäftsstelle bereitet uns allen viel Freude. Beide Teams haben sich gut entwickelt. Wir unterstützen uns gegenseitig und können uns aufeinander verlassen. Mit der Arealentwicklung stehen wir vor einem grossen Entwicklungsschritt. Ein einmaliges, interessantes, spannendes, aber auch sehr anspruchsvolles Projekt. Das motiviert uns alle.

Geschäftsbericht 2024

2. Liegenschaften

Auch im vergangenen Jahr wurden bei mehreren Liegenschaften notwendige Unterhalts- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt, um den Wohnkomfort nachhaltig zu sichern.

Bachstrasse 1: Die Rabatten wurden erneuert, alte Pflanzen entfernt und durch pflegeleichte, ansprechende Neubepflanzung ersetzt. Zudem wurden nicht mehr geeignete Topfpflanzen entsorgt.

Bachstrasse 5 & 7: Im Bereich der Zugangswege und Parkplätze wurden Risse im Belag festgestellt. Diese wurden sorgfältig ausgebessert, um Stolperfallen zu vermeiden und die Langlebigkeit der Oberflächen zu sichern.

Bachstrasse 7: Im Erdgeschoss rechts kam es zu einem Wasserschaden durch einen defekten Badewannensiphon. Der Schaden wurde frühzeitig erkannt und behoben, bevor grössere Feuchtigkeitsschäden an der Bausubstanz entstehen konnten.

Bachstrasse 9: Der Gehweg aus Verbundsteinen hatte sich durch natürliche Setzungen im Laufe der Jahre abgesenkt, was zu unebenen Flächen führte. Diese wurden wieder fachgerecht ausgeglichen, um eine sichere Begehrbarkeit zu gewährleisten.

Bachstrasse 6a-e: Bei der Heizung wurde die Kesselpumpe für eine effizientere Wärmeversorgung ersetzt. Grosse Bäume wurden zurückgeschnitten, um Lichtverhältnisse und Sicherheit zu verbessern. Die veraltete Sonnerieanlage (6d/e) wurde modernisiert. In der Einstellhalle wurden Bodenflickerarbeiten durchgeführt und die Türschwelle erneuert.

Bachstrasse 10: Der in die Jahre gekommene Spielturm auf dem Gemeinschaftsspielplatz wurde entfernt, da er nicht mehr den aktuellen Sicherheitsstandards entsprach. Im Anschluss wurde der Bereich mit Rasen angesät, um eine offene und vielseitig nutzbare Grünfläche zu schaffen.

Bachstrasse 12: Neophyten (invasive, nicht heimische Pflanzenarten) wurden entfernt. Diese Massnahme dient dem Erhalt der heimischen Pflanzenwelt und verhindert, dass sich die unerwünschten und oft schnell wachsenden Pflanzen unkontrolliert ausbreiten.

Bachstrasse 14: Zur Verbesserung der Barrierefreiheit wurde am Eingang des Untergeschosses eine Rampe für Personen mit Rollator installiert. Dies ermöglicht älteren oder mobilitätseingeschränkten Personen einen sichereren und bequemerer Zugang.

Krienserstrasse 10: Die bestehenden Rabatten wurden erneuert, um die Aussenanlagen optisch aufzuwerten und pflegeleichter zu gestalten. Dabei wurde darauf geachtet, robuste und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die sowohl optische als auch ökologische Vorteile bieten.

Schulhausstrasse 4: Die alten Spielgeräte wurden entfernt, da sie nicht mehr den Sicherheitsstandards entsprachen. Zudem wurde der Zaun zum Bach erneuert, um die Sicherheit auf dem Grundstück zu gewährleisten. Die Fläche wird im Frühling 2025 mit Rasen angesät, um sie vielseitig nutzbar zu machen.

Gemeindehausplatz 26: Die Akkus der Notlichtanlage RWA und die Notbeleuchtung im Untergeschoss wurden erneuert, um die Betriebssicherheit zu gewährleisten. Ein Flachdach-Service wurde durchgeführt, um Schäden frühzeitig zu erkennen. Zudem wurden Neophyten entfernt, um die natürliche Vegetation zu schützen.

Geschäftsbericht 2024

3. Mietwesen

Im vergangenen Jahr gab es 20 Wohnungswechsel, darunter auch einige im Zuge der Sanierung an der Bachstrasse 16. Nach jeder Wohnungsabnahme wurden die notwendigen Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Dazu gehörte das Streichen von Wänden und Decken, das Schleifen und Versiegeln der Böden, die Überprüfung der Elektroanschlüsse sowie die Instandsetzung der Sanitäranlagen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin hoch. Aufgrund der Vielzahl an Anfragen werden keine Wohnungen mehr öffentlich ausgeschrieben, stattdessen arbeiten wir mittlerweile ausschliesslich mit Wartelisten. Wöchentlich erhalten wir neue Gesuche. Wir bemühen uns, Interessentinnen und Interessenten bestmöglich zu unterstützen.

Um dem Wohnungsmangel in Horw aktiv entgegenzuwirken, planen wir mit dem Neubauprojekt «Serpente» zusätzlichen Wohnraum. Die Mieten werden auf Basis des Modells der Kostenmiete berechnet werden. Wir orientieren uns damit an den tatsächlichen anfallenden Kosten, ohne eine Gewinnmaximierung anzustreben.

Unser Ziel bleibt unverändert: Wir möchten bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten, damit Familien, Paare und Einzelpersonen mit geringerem Einkommen weiterhin ein Zuhause in Horw finden können.

4. Finanzen

Im Geschäftsbericht sind die Vorjahreszahlen festgehalten.

Der Sollmietertrag konnte um CHF 114'000 gesteigert werden, während die Leerstände um knapp CHF 54'000 zurückgegangen sind. Beides ist fast ausschliesslich auf die Sanierung der Liegenschaft Bachstrasse 16 zurückzuführen. Damit nimmt der Nettoerlös um erfreuliche CHF 168'000 oder 5.9 % zu.

Zulasten des Kontos Liegenschaftsunterhalt wurden gesamthaft rund CHF 445'000 verbucht, wobei hier auch die Abnahme der Rückstellung für Grossreparaturen um minus CHF 16'000 sowie die Sanierungskosten Bachstrasse 16 mit plus CHF 234'000 enthalten sind.

Die Personal-, Verwaltungs- und übrigen Aufwände stiegen um rund CHF 7'000 auf gesamthaft ca. CHF 347'000. Die über die Nebenkosten verrechneten Hauswartkosten sind im Lohnaufwand abgezogen. Der Sozialversicherungsaufwand umfasst alle Abgaben für die Hauswart-Entlöhnung wie auch für die im Verwaltungsaufwand verbuchten Entschädigungen des Vorstands. Die Abschreibungen sind mit CHF 1'079'000 leicht höher als im Vorjahr. Zusätzlich zu den nach den ordentlichen Steuersätzen berechneten Abschreibungen wurden noch ausserordentliche Abschreibungen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung von CHF 517'000 gebucht. Weiter sind auf den Projektkosten der Arealentwicklung rund CHF 357'000 wertberichtigt.

Von den Baukosten Bachstrasse 16 wurden weitere ca. CHF 684'000 aktiviert. Zudem konnten aufgrund von Investitionen und damit verbundenen Mietzinsanpassungen rund CHF 24'000 Aktivierungen im Immobilienbestand vorgenommen werden. Von den Projektkosten der Arealentwicklung sind insgesamt CHF 1'139'000 in den Bilanzaktiven verbucht.

Geschäftsbericht 2024

Die verzinslichen Verbindlichkeiten reduzierten sich um die ordentlichen Amortisationen von CHF 52'000 auf CHF 20'146'000. Weder für die Sanierung der Bachstrasse 16 noch für das Projekt der Arealentwicklung mussten Fremdmittel bezogen werden. Der gesamte Finanzaufwand nahm aufgrund dieser Reduktion und der Verlängerung von Festhypotheken zu tieferen Konditionen um knapp CHF 8'300 ab. An direkten Steuern sind rund CHF 107'000 ausgewiesen, gegenüber CHF 91'000 im Jahre 2023.

Der Jahresgewinn beträgt rund CHF 195'000 und hat damit gegenüber dem Vorjahr um knapp CHF 17'000 zugenommen.

Der Vorstand schlägt zuhanden der Generalversammlung vor, das um CHF 631'000 höhere Genossenschaftskapital von CHF 7'699'000 wie im Vorjahr mit 2,50% zu verzinsen.

5. Soziales

In diesem Jahr war Isabel Amado Araújo erstmals für die Baugenossenschaft Familie Horw unterwegs, um unseren Mieterinnen und Mietern eine kleine Freude zu bereiten. Mit viel Engagement und Herzblut setzte sie diese wertvolle Tradition fort und sorgte für schöne Begegnungen. Auch unser Hauswarts- und Reinigungsteam verdient grosse Anerkennung für seinen täglichen Einsatz in unseren Liegenschaften. Als Zeichen der Wertschätzung erhielten sie in diesem Jahr einen Pilatusmarkt-Gutschein sowie eine Auswahl an edler Schokolade. Eine kleine Geste des Dankes für ihre wertvolle Arbeit, die massgeblich zum Wohlbefinden unserer Mieterschaft beiträgt.

6. Dank

Zum Jahresabschluss 2024 danken wir allen, die zu einem erfolgreichen und harmonischen Miteinander beigetragen haben. Unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter stehen der Baugenossenschaft Familie Horw seit Jahren treu zur Seite und schenken dem Vorstand sowie der Geschäftsstelle ihr Vertrauen.

Ein grosser Dank gilt unseren Hauswartinnen und Hauswarten, die mit viel Einsatz für das Wohl unserer Mieterschaft und den Werterhalt der Liegenschaften sorgen. Ebenso schätzen wir das respektvolle Miteinander unserer Mieterinnen und Mieter, die durch Nachbarschaftshilfe und verlässlichen Mietzinszahlungen zu einem angenehmen Wohnklima beitragen.

Nicht zuletzt danken wir unseren Gewerbepartnern und Dienstleistern für die wertvolle und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mit dieser starken Gemeinschaft blicken wir motiviert ins neue Jahr und setzen uns weiterhin engagiert für die Baugenossenschaft Familie Horw ein. Wir freuen uns auf ein weiteres Jahr voller gemeinsamer Erfolge.

Vorstand und Geschäftsstelle
Baugenossenschaft Familie Horw

Erfolgsrechnung 2024

	2024	2023
Sollmietertrag	3'003'637.40	2'889'626.15
- Leerstände	-11'985.65	-65'854.80
Verwaltungsertrag	16'404.25	16'713.32
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	3'008'056.00	2'840'484.67
Liegenschaftsunterhalt	445'402.81	695'230.93
Gebäudeversicherungen (& Haftpflichtversicherung)	47'498.80	46'247.10
Direkter Aufwand	492'901.61	741'478.03
Bruttogewinn I	2'515'154.39	2'099'006.64
Lohnaufwand	233'833.30	199'878.50
Sozialversicherungsaufwand	40'047.30	40'190.65
Personalaufwand	273'880.60	240'069.15
Bruttogewinn II	2'241'273.79	1'858'937.49
Verwaltungs- und Informatikaufwand	43'981.15	77'495.65
Sonstiger Betriebsaufwand	28'974.03	21'862.46
Übriger betrieblicher Aufwand	72'955.18	99'358.11
Betriebserfolg vor Finanzerfolg, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	2'168'318.61	1'759'579.38
Abschreibungen Mobilien, Geräte, Einrichtungen	5'804.10	7'605.95
Abschreibungen Immobilien	1'073'346.94	1'048'667.20
Wertberichtigung Projekte Arealentwicklung	357'450.00	0.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'436'601.04	1'056'273.15
Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	731'717.57	703'306.23
Hypothekarzinsen	347'941.20	356'209.29
Baurechtszinsen	80'836.00	80'836.00
Übriger Finanzaufwand	822.79	847.97
Finanzaufwand	429'599.99	437'893.26
Finanzertrag	38.96	3'703.13
Finanzerfolg	-429'561.03	-434'190.13
Jahresergebnis vor Steuern	302'156.54	269'116.10
Direkte Steuern	-107'310.35	-90'797.90
Jahresgewinn	194'846.19	178'318.20

Bilanz per 31.12.2024 / Aktiven

AKTIVEN	31.12.2024	31.12.2023
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	511'626.00	154'081.93
Forderungen gegenüber Mietern	359.55	2'475.70
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	359.55	2'475.70
Übrige kurzfristige Forderungen	4'203.64	7'775.98
Heizölvorrat	3'290.95	7'830.95
Nicht abgerechnete Nebenkosten	179'565.05	166'739.45
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	182'856.00	174'570.40
Aktive Rechnungsabgrenzungen	12'404.25	23'872.80
Total Umlaufvermögen	711'449.44	362'776.81
Anlagevermögen		
Wertschriften des Anlagevermögens	6'200.00	6'200.00
Finanzanlagen	6'200.00	6'200.00
Mobiliar, Geräte und Einrichtungen	6'907.95	9'210.60
Informatik	4'082.15	6'803.60
Maschinen, Werkzeuge	1'820.00	0.00
Mobile Sachanlagen	12'810.10	16'014.20
Landwerte der bebauten Liegenschaften	2'070'523.00	2'070'523.00
Gebäude auf eigenem Land	16'353'574.90	16'016'286.51
Gebäude im Baurecht	11'504'268.27	11'715'326.80
Immobilien Sachanlagen	29'928'366.17	29'802'136.31
Total Anlagevermögen	29'947'376.27	29'824'350.51
Total Aktiven	30'658'825.71	30'187'127.32

Bilanz per 31.12.2024 / Passiven

PASSIVEN	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27'009.30	254'771.95
Hypothekendarlehen	52'000.00	52'000.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	52'000.00	52'000.00
Anzahlungen Nebenkosten	272'990.00	262'283.35
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	272'990.00	262'283.35
Vorauszahlungen Mieter & NK Rückzahlungen	228'229.15	197'155.25
Passive Rechnungsabgrenzungen	173'651.20	105'113.45
Passive Rechnungsabgrenzungen	401'880.35	302'268.70
Kurzfristiges Fremdkapital	753'879.65	871'324.00
Langfristiges Fremdkapital		
Hypothekendarlehen	20'146'000.00	20'198'000.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	20'146'000.00	20'198'000.00
Rückstellungen für Grossreparaturen	1'334'000.00	1'350'000.00
Langfristige Rückstellungen	1'334'000.00	1'350'000.00
Langfristiges Fremdkapital	21'480'000.00	21'548'000.00
Total Fremdkapital	22'233'879.65	22'419'324.00
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	7'699'000.00	7'068'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	530'000.00	520'000.00
Gewinnvortrag	1'099.87	1'485.12
Jahresgewinn	194'846.19	178'318.20
Bilanzgewinn	195'946.06	179'803.32
Total Eigenkapital	8'424'946.06	7'767'803.32
Total Passiven	30'658'825.71	30'187'127.32

Anhang zur Jahresrechnung

Gesetzliche Pflichtangaben (Art. 959c OR) mit Zusatzinformationen

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 960f) erstellt.

2 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	31.12.2024 CHF/Anzahl	31.12.2023 CHF/Anzahl
2.1 <u>Grundkapital</u>		
Genossenschaftskapital	7'699'000.00	7'068'000.00
Anzahl Genossenschafter	509	482
2.2 <u>Immobilien</u>		
Landwerte der bebauten Liegenschaften	2'070'523.00	2'070'523.00
Gebäude auf eigenem Land	15'214'732.50	15'369'366.46
Gebäude im Bau (Arealentwicklung «Serpente»)	1'138'842.40	646'920.05
Gebäude im Baurecht	11'504'268.27	11'715'326.80
Immobilien gesamt	<u>29'928'366.17</u>	<u>29'802'136.31</u>
Katasterwerte gesamt	44'734'500.00	44'734'500.00
Gebäudeversicherungswerte gesamt	55'386'717.82	55'386'717.82
2.3 <u>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</u>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	29'928'366.17	29'802'136.31
Errichtete und hinterlegte Grundpfandrechte	26'980'500.00	28'130'500.00
In Anspruch genommene Kredite	20'198'000.00	20'250'000.00
2.4 <u>Hypothekendarlehen</u>		
SARON-Hypotheken	2'070'000.00	2'070'000.00
Festhypotheken / bis 5 Jahre	3'810'000.00	5'210'000.00
Festhypotheken / 6 bis 10 Jahre	12'518'000.00	11'170'000.00
Festhypotheken / 11 bis 15 Jahre	1'800'000.00	1'800'000.00
Hypothekendarlehen gesamt	<u>20'198'000.00</u>	<u>20'250'000.00</u>
2.5 <u>Personalaufwand</u>		
Personalaufwand Verwaltung	233'833.30	229'871.00
Personalaufwand Hauswarte	96'559.95	95'837.75
Entlastung Personalaufwand Hauswarte	-96'559.95	-95'837.75
Total Personalaufwand	<u>233'833.30</u>	<u>229'871.00</u>

Anhang zur Jahresrechnung

2.6 Abschreibungen Liegenschaften

ordentliche Abschreibungen Liegenschaften	555'846.94	562'667.20
ausserordentliche Abschreibungen Bachstrasse 1-15	517'500.00	486'000.00
Wertberichtigung Projekte Arealentwicklung	357'450.00	0.00
Total Abschreibungen Liegenschaften	<u>1'430'796.94</u>	<u>1'048'667.20</u>

3 Mitarbeitende

<i>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</i>	<i>< 10</i>	<i>< 10</i>
---	----------------	----------------

4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Bilanzgewinn (zur Verfügung der GV)		
Gewinnvortrag	1'099.87	1'485.12
Jahresgewinn	194'846.19	178'318.20
Bilanzgewinn 2024 zur Verfügung der Generalversammlung	195'946.06	179'803.32
Antrag des Vorstandes		
2,5% (Vorjahr 2,5%) Zins auf dem Anteilscheinkapital	184'778.50	168'703.45
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	10'000.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'167.56	1'099.87
Total Gewinnverwendung	195'946.06	179'803.32



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der Baugenossenschaft Familie Horw, Horw

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Familie Horw für das am 31. Dezember 2024 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Kriens, 6. März 2025

Pius Bienz
Treuhand- und Revisions-AG



Viviana Meier-Freiberger
Zugelassene Revisorin
(leitende Revisorin)



Dorothea Zünd-Bienz
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Reinertrages

Bauabrechnung Totalsanierung Bachstrasse 16

Die Sanierung der Liegenschaft Bachstrasse 16 konnte Ende 2024 erfolgreich abgeschlossen werden. Hiermit legen wir der Generalversammlung die Bauabrechnung zur Kenntnisnahme vor.

Der von der Generalversammlung am 22. April 2022 genehmigte Kredit in der Höhe von CHF 3'422'000 wurde um 0,3% unterschritten. Vor dem Hintergrund der Bauteuerung und der anspruchsvollen Wirtschaftslage in den letzten Jahren ist dies ein sehr erfreuliches Ergebnis.

Wir danken allen Beteiligten für den grossen Einsatz und die Flexibilität, die im Zusammenhang mit dieser komplexen Sanierung in bewohntem Zustand erforderlich war.

Bauabrechnung

BKP	Leistung	KV rev.	Zahlung
1	Vorbereitungsarbeiten	54'392.00	50'363.50
2	Gebäude	2'662'151.00	2'776'633.35
4	Umgebung	78'662.00	64'040.05
5*	Baunebenkosten	102'450.00	1'928.80
6	Honorare	522'345.00	517'903.05
Total BKP 1-6 inkl. MwSt		3'420'000.00	3'410'868.75

* In den Baunebenkosten wurden die Förderbeiträge von insgesamt CHF 34'340 verrechnet.



Kredit Antrag Arealentwicklung Bachstrasse «Serpente»

Anlässlich der Vernissage vom 27./28. Januar 2023 wurde den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, den Mieterinnen und Mietern sowie der breiten Öffentlichkeit das aus einem Architekturwettbewerb unter 8 interdisziplinär zusammengesetzten Teams hervorgegangene Sieger-Projekt «Serpente» erstmals vorgestellt.

Das Projekt wurde seither intensiv weiterbearbeitet und so weit verfeinert, dass das Vorprojekt 2.0 und der Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von 15% vorliegen. Die Umsetzung ist in zwei Etappen geplant: Ab 2026 Realisierung der Häuser 1 - 5, ab 2028 Realisierung der Häuser 7 - 13.

Wie im letztjährigen Geschäftsbericht erwähnt, muss das Wettbewerbsprojekt aufgrund des schwierigen Baugrundes überarbeitet werden. Damit verbunden haben sich folgende wesentlichen Änderungen ergeben:

- Auf den Abriss und Neubau der Liegenschaft Bachstrasse 12 wird bis auf Weiteres verzichtet.
- Die Arealentwicklung konzentriert sich auf die Liegenschaften östlich der Bachstrasse.
- Auf eine Tiefgarage wird aus Kosten- und Risikogründen verzichtet.
- Das Areal wird als autofreie Siedlung mit entsprechenden Mobilitätsangeboten konzipiert.
- Alle Neubauten werden mit einem Sockelgeschoss ergänzt, das ca. 1m im Terrain steht.
- Auf eine Baugrube kann damit verzichtet werden.

Der Gestaltungsplan über die Grundstücke östlich der Bachstrasse steht bereit zur Eingabe. Wir rechnen mit einer Bewilligung bis zum Herbst 2025. Anschliessend wird das Baugesuch für das Gesamtprojekt (über beide Etappen) eingereicht.

Kostenschätzung nach BKP / eBKP-H

(Kostenstand April 2024 (115.8), Genauigkeit $\pm$ 15% der Gesamtbaukosten, inkl. 8.1% MWSt.)

BKP	Bezeichnung	Haus 1 Betrag	Haus 3 Betrag	Haus 5 Betrag	Haus 7 Betrag	Haus 9 Betrag	Haus 11 Betrag	Haus 13 Betrag	UMG u. WL Betrag	Total Betrag
0	Grundstück	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	564'300	567'100	570'800	572'400	578'400	578'200	565'500	3'441'000	7'437'700
2	Gebäude	8'833'700	8'767'300	8'912'800	9'013'700	9'366'400	9'379'400	8'733'700	510'500	63'517'500
3	Bauliche Betriebseinrichtung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Umgebung	9'800	9'800	9'800	9'800	9'800	9'800	9'800	2'596'600	2'665'200
5	Baunebenkosten	126'600	128'800	130'900	131'100	136'100	135'900	127'000	1'975'600	2'892'000
6	Reserve	286'800	284'900	289'500	292'600	303'500	303'900	283'800	255'800	2'300'800
9	Ausstattung	25'200	25'300	25'300	25'200	25'200	25'200	25'200	2'500	179'100
	Rundung	3'600	1'800	900	200	600	2'600	0	-2'000	7'700
Total Gesamtkosten BKP 0 - 9		9'850'000	9'785'000	9'940'000	10'045'000	10'420'000	10'435'000	9'745'000	8'780'000	79'000'000
Total Etappe 1		29'575'000							3'763'000	33'338'000
Total Etappe 2		40'645'000							5'017'000	45'662'000

Kredit Antrag

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Baukredit von CHF 33'338'000 (zuzüglich Teuerung) für die Realisierung der 1. Etappe (Häuser 1, 3 und 5) des Neubauprojektes «Serpente» zu genehmigen.

Kreditantrag Arealentwicklung Bachstrasse «Serpente»

Wohnungsspiegel

		2.5-Zimmer	3.5-Zimmer	4.5-Zimmer	5.5-Zimmer	Total	Anzahl Zi
Wohnungsmix nach Häuser		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Haus 1	Etappe 1	5	9	9	0	23	73
Haus 3	Etappe 1	3	12	8	0	23	74
Haus 5	Etappe 1	3	11	9	0	23	75
Haus 7	Etappe 2	3	11	9	0	23	75
Haus 9	Etappe 2	1	9	9	4	23	85
Haus 11	Etappe 2	1	9	9	4	23	85
Haus 13	Etappe 2	5	9	5	4	23	77
Total		21	70	58	12	161	544

Terminplanung

- Genehmigung Bebauungsplan
- Genehmigung Baugesuch
- Realisierung Etappe 1: Abbruch Herbst 2026, geplanter Bezug Winter 2028
- Realisierung Etappe 2: Abbruch Herbst 2028, geplanter Bezug Winter 2030

Projektsteuerung

Der Vorstand hat für die Planung und Realisierung der Arealentwicklung einen Ausschuss gebildet, welcher bei Bedarf mit weiteren Personen ergänzt werden kann:

- Thomas Zemp, Präsident BGF
- Marco Fehlmann, Vorstandsmitglied BGF, Ressort Bau und Unterhalt
- Jessy Candinas, Geschäftsführer BGF

Der Ausschuss informiert den Vorstand monatlich über den Projektstand und stellt Anträge für Entscheidungen, die nicht in seiner Kompetenz liegen.

Planerteam

- Kostenplanung und Baumanagement: EXA Baumanagement AG
- Architektur: Guignard & Saner Architekten AG
- Landschaftsarchitektur: Berchtold.Lenzin Zürich GmbH, Landschaftsarchitekten
- Die Vergabe von diversen Planungsleistungen ist erfolgt
 - > Bauingenieur: Wismer + Partner AG, 6343 Rotkreuz
 - > Bauphysiker: MEP Akustik & Bauphysik AG, 6003 Luzern
 - > HLKS: Amstein + Walthert Luzern AG, 6048 Horw
 - > Elektroingenieur: Zimmermann Engineering AG, 6330 Cham
 - > Werkleitungsplanung: Emch+Berger WSB AG, 6020 Emmenbrücke
 - > Geologische Begleitung: Keller+Lorenz AG, 6005 Luzern
 - > Mobilitätsplanung: Trafiko AG, 6047 Kastanienbaum

Kreditantrag Arealentwicklung Bachstrasse «Serpente»



Detaillierte Informationen



bgfamilie.ch/serpente/
Passwort: BGF6048Serpente

Kreditantrag Arealentwicklung Bachstrasse «Serpente»



Grundriss 1. - 4. Obergeschoss Etappe 1

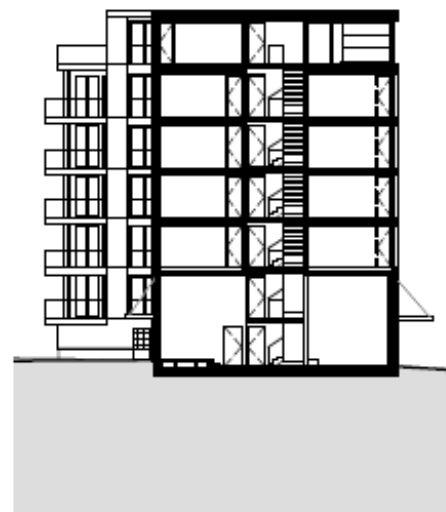


Grundriss Sockelgeschoss Etappe 1

Kreditantrag Arealentwicklung Bachstrasse «Serpente»



Ansicht Bachstrasse Haus 3



Schnitt Treppenhaus Haus 3

Stand der Mietobjekte

212 Wohnungen:

4 à 1 Zimmer
27 à 2 Zimmer
37 à 2½ Zimmer
19 à 3 Zimmer
14 à 3½ Zimmer
73 à 4 Zimmer
35 à 4½ Zimmer
3 à 5½ Zimmer

14 Garagen
44 Autoeinstellplätze (Einstellhalle)
95 Autoabstellplätze
23 Besucher-Parkplätze
20 Mofa-Einstellplätze

1 Büro
1 Werkraum
1 Hauswartraum BGFH
2 Bastelräume
1 Disporaum

Der Frühling zieht in der Bachstrasse ein.



Entwicklung der Genossenschaft seit der Gründung

Jahr	Anteilschein-Kapital CHF	Verzinsung %	Soll Mietzins-einnahmen CHF	Gesetzliche Gewinnreserven CHF
1946	24'300.00	0	0.00	0.00
1950	54'100.00	3	27'316.00	3'911.00
1955	55'700.00	3,5	27'956.00	746.00
1960	121'500.00	4	73'943.00	3'918.77
1965	297'800.00	4	86'943.00	11'543.37
1970	642'800.00	5,25	263'582.00	52'465.17
1975	1'239'700.00	6	572'779.00	39'591.52
1980	1'941'500.00	5	584'857.00	130'934.47
1985	2'148'000.00	5,5	849'281.00	170'898.82
1990	2'228'500.00	6	1'001'894.00	195'000.00
1995	2'848'500.00	5,5	1'574'688.00	230'000.00
2000	4'285'500.00	4,5	2'006'826.00	275'000.00
2005	5'086'000.00	4	2'075'654.00	327'000.00
2010	5'441'000.00	3,5	2'169'923.00	381'000.00
2015	6'320'000.00	2,75	2'301'818.00	440'000.00
2016	6'525'000.00	2,75	2'660'325.00	450'000.00
2017	6'505'000.00	2,75	2'736'202.50	460'000.00
2018	6'460'000.00	2,75	2'757'610.00	470'000.00
2019	6'467'200.00	2,5	2'776'597.50	480'000.00
2020	6'435'000.00	2,5	2'789'330.00	490'000.00
2021	6'252'000.00	2,25	2'827'005.00	500'000.00
2022	6'209'000.00	2,5	2'871'091.30	510'000.00
2023	7'068'000.00	2,5	2'889'626.15	520'000.00
2024	7'699'000.00	2,5 *)	3'003'637.40	530'000.00**)

*) Antrag an die Generalversammlung

**) nach Gewinnverwendung

Für Ihre persönlichen Notizen

[illegible]

