



2025

Baugenossenschaft
Familie Horw

Baugenossenschaft Familie Horw

Geschäftsbericht
2025

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
Vizepräsident	Schäli Gregor
Protokollführerin	Müller Moira
Ressort Finanzen	Bättig Urs
Ressort Bau und Unterhalt	Fehlmann Marco
Ressort Soziales	Amado Araújo Isabel

Geschäftsstelle

Geschäftsführer	Candinas Jessy
Finanzen/Buchhaltung	Räber-López Noelia
Facility Management	Hurschler Stefan
Assistentin Geschäftsstelle	Bättig Gabriela
Bewirtschafterin	Müller Lou-Lilly

Revisionsstelle

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

Inhaltsverzeichnis

Einladung GV	Seite	5
Geschäftsbericht 2025	Seiten	6 - 10
Erfolgsrechnung 2025	Seite	11
Bilanz per 31.12.2025	Seiten	12 - 13
Anhang zur Jahresrechnung	Seiten	14 - 15
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite	16
Revisionsbericht	Seite	17
Bericht Arealentwicklung Bachstrasse, Projekt «Serpente»	Seite	18
Ermächtigung Kauf Liegenschaft Riedmattstrasse 15	Seiten	19
Ermächtigung Verkauf Liegenschaft Spielplatzring 10	Seite	20
Stand der Mietobjekte	Seite	21
Entwicklung der Genossenschaft	Seite	22

Einladung GV

An die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der Baugenossenschaft Familie Horw

80. ordentliche Generalversammlung

Freitag, 10. April 2026, 18:30 Uhr, Restaurant RubINETTE, Horw

Traktanden:

1. Vorwort
2. Protokoll der 79. ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2025
3. Entgegennahme des Geschäftsberichtes 2025 des Vorstandes
4. Abnahme der Erfolgsrechnung 2025 und der Bilanz per 31. Dezember 2025
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahl der Revisionsstelle für 1 Jahr (Pius Bienz Treuhand- und Revisions-AG)
8. Bericht Arealentwicklung Bachstrasse, Projekt «Serpente»
9. Ermächtigung Kauf Liegenschaft Riedmattstrasse 15
10. Ermächtigung Verkauf Liegenschaft Spielplatzring 10
11. Verschiedenes

Nach der Generalversammlung wird ein Nachtessen offeriert.

Die Überweisung des Nettozinses pro 2025 für die Genossenschaftsanteile erfolgt bis spätestens Ende Juni 2026

Horw, 24. März 2026

Freundliche Grüsse
Baugenossenschaft Familie Horw

Präsident: Thomas Zemp
Protokollführerin: Moira Müller

Geschäftsbericht 2025

Liebe Genossenschafterinnen
Liebe Genossenschaftler

Hiermit unterbreiten wir Ihnen den Geschäftsbericht 2025. Auf den folgenden Seiten finden Sie einen Rückblick auf die Tätigkeiten im vergangenen Geschäftsjahr, die Jahresrechnung 2025 mit Anhang, den Revisionsbericht und den Antrag zur Gewinnverwendung.

1. Geschäftsleitung

Der Wohnungsmarkt in Horw zeigt sich weiter angespannt und eine Besserung ist nicht in Sicht. Die Leerwohnungsquote liegt bei nahezu Null. Insbesondere gilt dies für preisgünstigen Wohnraum. Umso wichtiger sind Projekte wie die Arealentwicklung «Serpente» an der Bachstrasse. Dieses Projekt bildete auch im vergangenen Jahr den Schwerpunkt im Projektgeschäft unserer Baugenossenschaft.

Das vergangene Jahr brachte aber auch organisatorische Veränderungen mit sich. Zum einen hat unser Geschäftsführer Jessy Candinas die einmalige Gelegenheit erhalten, sich mit der Stadelmann Candinas Immobilientreuhand AG selbständig zu machen. Das Anstellungsverhältnis wurde deshalb Mitte Jahr in ein Mandatsverhältnis umgewandelt und Jessy Candinas nimmt weiterhin die Geschäftsführung wahr. Bereits Anfang April hat Lou-Lilly Müller die Stelle als Immobilienbewirtschaftlerin angetreten und sich rasch in alle Themenbereiche eingearbeitet.

Zum anderen hat auch unser Geschäftsmodell eine Weiterentwicklung erfahren: Seit dem letzten Jahr bieten wir die Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung auch für ausgewählte Dritte an. Mit der Römisch-katholischen Kirchgemeinde Horw konnte ein Mandatsvertrag für die Verwaltung und Bewirtschaftung von vorerst 13 Wohnungen abgeschlossen werden. Die Zusammenarbeit ist zwischenzeitlich etabliert und bewährt sich.

Last but not least wurden im vergangenen Jahr umfangreiche Abklärungen gestartet, um eine Lehrstelle als Fachmann/-frau Betriebsunterhalt EFZ (Schwerpunkt Hausdienst) anzubieten. Die Ergebnisse sind positiv verlaufen und der Rekrutierungsprozess läuft.

In der Rechnung 2025 werden Leerstände von CHF 5'234 ausgewiesen. Dies entspricht weniger als 0.2% unserer Mieteinnahmen. Eine exzellente Leistung der Geschäftsstelle und nur möglich, dank einer konsequenten und proaktiven Bewirtschaftung unserer Liegenschaften. Keine einfache Aufgabe, weil aufgrund der Arealentwicklung an der Bachstrasse diverse Wohnungen nur noch befristet vermietet werden können.

Die Zusammenarbeit innerhalb des Vorstandes und auch mit der Geschäftsstelle funktioniert bestens und macht Freude.

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.

Geschäftsbericht 2025

Folgend eine Auflistung wichtiger Schwerpunkte und Ereignisse des vergangenen Geschäftsjahres:

- Arealentwicklung Bachstrasse, Projekt «Serpente» mit folgenden Hauptaktivitäten:
 - > Erarbeitung und Eingabe Gestaltungsplan Bachstrasse
 - > Erarbeitung Bauprojekt «Serpente»
 - > Machbarkeitsanalyse und Planung Quartierzentrale Seenergy am Standort Bachstrasse 6
 - > Machbarkeitsanalyse und Planung Verlegung und Neubau CKW-Transformator
- Start Lou Lilly Müller als Immobilien-Bewirtschafterin per 1. April 2025
- Durchführung der 79. ordentlichen Generalversammlung am 25. April 2025
- Abschluss Mandatsvertrag mit der Römisch-katholischen Kirchgemeinde Horw für die Bewirtschaftung von 13 Mietwohnungen
- Übernahme der Liegenschaften der Kirchgemeinde in das Bewirtschaftungssystem
- Abschluss Mandatsvertrag für die Geschäftsführung mit der Stadelmann Candinas Immobilien Treuhand AG
- Abklärungen für die Schaffung einer Lehrstelle als Fachmann/-frau Betriebsunterhalt EFZ
- Die Wiedervermietung freier Wohnungen konnte weitgehend auf Basis der Warteliste und ohne Ausschreibungsaufwand vorgenommen werden
- Weiterhin kontinuierlich wachsende Genossenschaftsbasis (sowohl Mitgliederzahl als auch Kapital). Dies, obwohl keine Werbeaktionen durchgeführt wurden
- Der Vorstand hat sich im vergangenen Jahr zu 9 ordentlichen Vorstandssitzungen getroffen und dabei die strategische Führung der Baugenossenschaft wahrgenommen
- Projektbezogen fanden diverse weitere Arbeitssitzungen statt.

Geschäftsbericht 2025

2. Liegenschaften

Auch im vergangenen Jahr wurden bei verschiedenen Liegenschaften Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zur Sicherstellung des langfristigen Werterhalts durchgeführt.

Bachstrasse 7: In der Heizungsleitung des Strangs B9/11 wurde ein Leck festgestellt. Die betroffene Leitung konnte zeitnah repariert werden, wodurch ein zuverlässiger und störungsfreier Betrieb der Heizungsanlage weiterhin gewährleistet ist.

Bachstrasse 11: Der bestehende Spielturm auf dem Spielplatz entsprach nicht mehr den sicherheitstechnischen Anforderungen und wurde deshalb entfernt. Als Ersatz wurde eine neue Wippe (Gigampfi) installiert. Damit ist weiterhin eine sichere Spielmöglichkeit für die Kinder vorhanden.

Bachstrasse 8: Der bestehende Sandkasten wurde erneuert, um die Sicherheit und die Nutzungsqualität des Spielbereichs zu verbessern.

Bachstrasse 12: Beim Eingangsbereich wurden beschädigte Verbundsteine des Gehwegs ausgebaut und fachgerecht neu verlegt. Dadurch konnte die Sicherheit sowie die optische Qualität des Zugangsbereichs verbessert werden.

Bachstrasse 14: Bei der Liegenschaft wurden neue Fahnenmasten inklusive Fahnen installiert, wodurch das Erscheinungsbild der Liegenschaft aufgewertet wurde.

Bachstrasse 16: Unter den Balkonen wurden Steinplatten verlegt, da der Rasen in diesen Bereichen durch Beschattung und Nutzung stark beansprucht wurde. So konnte eine dauerhafte und pflegeleichte Lösung geschaffen werden.

Krienserstrasse 10: Die bestehende Thuja-Hecke wurde entfernt und durch eine Ölweide ersetzt. Die Ölweide ist ökologisch wertvoller als Thuja, da sie als Nahrungsquelle für Insekten und Vögel dient. Sie ist robuster und verträgt die Trockenheit gut.

Spielplatzring 10: Die bestehenden Rabatten wurden teilweise entfernt und neugestaltet. Anschliessend erfolgten neue Pflanzungen sowie eine Rasenansaat, um die Umgebung aufzuwerten und eine gepflegte Grünfläche zu schaffen.

Schulhausstrasse 4: Beim Notausstieg wurde die Abdichtung erneuert, um den Schutz vor eindringendem Wasser langfristig sicherzustellen.

Gemeindehausplatz 26: Der bestehende Lift wurde ersetzt, um Betrieb, Komfort und Sicherheit langfristig zu gewährleisten. Während der Arbeiten wurde für Bewohnerinnen und Bewohner mit eingeschränkter Mobilität ein temporärer Treppenlift installiert.

Wir danken allen Beteiligten für die gute Zusammenarbeit und das Verständnis.

Einstellhalle Bachstrasse 6a-e: Das bestehende Garagentor wurde ersetzt, wodurch die Betriebssicherheit sowie der Nutzungskomfort in der Einstellhalle verbessert werden konnten.

Geschäftsbericht 2025

3. Mietwesen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 25 Wohnungswechsel verzeichnet. Darunter befanden sich auch mehrere Auszüge von Mieterinnen und Mietern, die infolge der bevorstehenden Arealentwicklung an der Bachstrasse nach neuen Wohnungen suchen mussten. Die freiwerdenden Wohnungen konnten teilweise erneut als befristete Mietverhältnisse vermietet werden.

Nach jeder Wohnungsabnahme wurden die notwendigen Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten durchgeführt. Diese umfassten unter anderem das Streichen von Wänden und Decken, das Schleifen und Versiegeln der Böden, die Überprüfung der Elektroinstallationen sowie die Instandsetzung von Sanitäranlagen und Küchengeräten. Von den bisherigen Mieterinnen und Mietern erhielten wir dabei wiederholt positive Rückmeldungen zu unserer schnellen, zuverlässigen und freundlichen Abwicklung.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin sehr hoch. Wöchentlich erreichen uns neue Gesuche, weshalb aktuell eine umfangreiche Warteliste besteht. Wir sind bestrebt, Interessentinnen und Interessenten sorgfältig zu prüfen und bestmöglich zu unterstützen.

4. Finanzen

Im Geschäftsbericht sind die Vorjahreszahlen festgehalten.

Der Sollmietertrag konnte um CHF 31'000 gesteigert werden, während die Leerstände um knapp CHF 7'000 zurückgegangen sind. Der Verwaltungsertrag fällt aufgrund der Übernahme der Liegenschaftsverwaltung der katholischen Kirchgemeinde Horw um rund CHF 6'000 höher aus als im Vorjahr. Damit nimmt der Nettoerlös um CHF 44'000 oder 1,5 % zu.

Zulasten des Kontos Liegenschaftsunterhalt wurden gesamthaft rund CHF 263'000 verbucht, wobei hier auch die Abnahme der Rückstellung für Grossreparaturen um minus CHF 35'000 enthalten ist. Diese Rückstellung ist durch die Steuerbehörden des Kantons Luzern zugelassen.

Die Personal-, Verwaltungs- und übrigen Aufwände stiegen um knapp CHF 20'000 (+ 5,7 %) auf gesamthaft ca. CHF 367'000. 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. Durch den Wechsel des Geschäftsführers Jessy Candinas zu einem Immobilien-Verwalter sank der Lohnaufwand und stieg der Verwaltungsaufwand. Die ausserordentlichen Abschreibungen für die von der Arealentwicklung an der Bachstrasse betroffenen Liegenschaften betragen CHF 1'310'000 und fallen damit deutlich höher aus als im Vorjahr. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden 2025 keine Projektkosten der Arealentwicklung mehr wertberichtet.

Von den Projektkosten der Arealentwicklung sind insgesamt CHF 2'518'000 in den Bilanzaktiven verbucht.

Geschäftsbericht 2025

Der periodenfremde Ertrag von knapp CHF 125'000 betrifft die für die Jahre 2023 und 2024 in der Erfolgsrechnung zu hoch abgegrenzten Steuern. Im Nachgang zur Finalisierung der Jahresrechnung 2024 konnte mit dem Steueramt Luzern eine Vereinbarung getroffen werden, mehr als die sonst steuerlich erlaubten Abschreibungen zu verbuchen. Diese Vereinbarung ist ab dem Kalenderjahr 2023 gültig.

Die verzinslichen Verbindlichkeiten reduzierten sich um die ordentlichen Amortisationen von CHF 52'000 und um nicht mehr erneuerte Hypotheken von CHF 1'160'000 auf CHF 18'986'000. Für das Projekt der Arealentwicklung mussten keine Fremdmittel bezogen werden. Der gesamte Finanzaufwand nahm aufgrund dieser Reduktion und der Verlängerung von Festhypotheken zu anderen Konditionen um knapp CHF 34'000 ab. An direkten Steuern sind rund CHF 37'000 ausgewiesen.

Der Jahresgewinn beträgt rund CHF 223'000 und hat damit gegenüber dem Vorjahr um knapp CHF 29'000 zugenommen.

Der Vorstand schlägt zuhanden der Generalversammlung vor, das um CHF 981'000 höhere Genossenschaftskapital von CHF 8'680'000 wie im Vorjahr mit 2,5% zu verzinsen. Für das Jubiläumsjahr 2026 ist geplant, eine zusätzliche Verzinsung des Anteilscheinkapitals vorzunehmen. Aus diesem Grund ist der Gewinnvortrag im Vorschlag mit gut CHF 9'000 vorgesehen.

5. Soziales

Auch im letzten Jahr war Isabel Amado Araújo im Auftrag der Baugenossenschaft Familie Horw regelmässig unterwegs, um den persönlichen Kontakt mit unseren Mieterinnen und Mietern zu pflegen. Sei es, um Glückwünsche zu Geburtstagen und Geburten zu überbringen, oder auch aufmunternde und tröstende Worte in schwierigeren Zeiten. Eine Tradition und ein Engagement, das geschätzt wird und zu vielen schönen Begegnungen führt.

6. Dank

Mit dem Jahresabschluss 2025 danken wir allen, die zu einem erfolgreichen Geschäftsjahr beigetragen haben: Insbesondere unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, unserem Hauswarts- und Reinigungsteam, unseren Gewerbepartnerinnen und Gewerbepartnern, unseren Dienstleisterinnen und Dienstleistern und last but not least unseren Mieterinnen und Mietern.

Vorstand und Geschäftsstelle
Baugenossenschaft Familie Horw

Erfolgsrechnung 2025

	2025	2024
Sollmietertrag	3'034'742.90	3'003'637.40
- Leerstände	-5'233.35	-11'985.65
Verwaltungsertrag	22'591.00	16'404.25
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	3'052'100.55	3'008'056.00
Liegenschaftsunterhalt	263'402.42	445'402.81
Gebäudeversicherungen (& Haftpflichtversicherung)	40'932.25	47'498.80
Direkter Aufwand	304'334.67	492'901.61
Bruttogewinn I	2'747'765.88	2'515'154.39
Lohnaufwand	228'878.70	233'833.30
Sozialversicherungsaufwand	37'901.55	40'047.30
Personalaufwand	266'780.25	273'880.60
Bruttogewinn II	2'480'985.63	2'241'273.79
Verwaltungs- und Informatikaufwand	73'020.55	43'981.15
Sonstiger Betriebsaufwand	26'776.16	28'974.03
Übriger betrieblicher Aufwand	99'796.71	72'955.18
Betriebserfolg vor Finanzerfolg, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	2'381'188.92	2'168'318.61
Abschreibungen Mobilien, Geräte, Einrichtungen	3'905.85	5'804.10
Abschreibungen Immobilien	1'845'347.41	1'073'346.94
Wertberichtigung Projekte Arealentwicklung	0.00	357'450.00
Abschreibungen und Wertberichtigungen	1'849'253.26	1'436'601.04
Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	531'935.66	731'717.57
Hypothekarzinsen	314'403.81	347'941.20
Baurechtszinsen	80'836.00	80'836.00
Übriger Finanzaufwand	825.69	822.79
Finanzaufwand	396'065.50	429'599.99
Finanzertrag	349.69	38.96
Finanzerfolg	-395'715.81	-429'561.03
Ordentlicher Erfolg vor Steuern	136'219.85	302'156.54
Periodenfremder Ertrag	124'583.35	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	260'803.20	302'156.54
Indirekte Steuern	-37'371.80	-107'310.35
Jahresgewinn	223'431.40	194'846.19

Bilanz per 31.12.2025 / Aktiven

AKTIVEN	31.12.2025	31.12.2024
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	588'744.23	511'626.00
Forderungen gegenüber Mietern	4'520.00	359.55
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4'520.00	359.55
Übrige kurzfristige Forderungen	3'765.02	4'203.64
Heizölvorrat	7'960.65	3'290.95
Nicht abgerechnete Nebenkosten	189'508.95	179'565.05
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	197'469.60	182'856.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	32'953.55	12'404.25
Total Umlaufvermögen	827'452.40	711'449.44
Anlagevermögen		
Wertschriften des Anlagevermögens	6'200.00	6'200.00
Finanzanlagen	6'200.00	6'200.00
Mobilier, Geräte und Einrichtungen	5'180.95	6'907.95
Informatik	2'449.30	4'082.15
Maschinen, Werkzeuge	1'274.00	1'820.00
Mobile Sachanlagen	8'904.25	12'810.10
Landwerte der bebauten Liegenschaften	2'070'523.00	2'070'523.00
Gebäude auf eigenem Land	16'118'158.43	16'353'574.90
Gebäude im Baurecht	11'321'584.28	11'504'268.27
Immobilie Sachanlagen	29'510'265.71	29'928'366.17
Total Anlagevermögen	29'525'369.96	29'947'376.27
Total Aktiven	30'352'822.36	30'658'825.71

Bilanz per 31.12.2025 / Passiven

PASSIVEN	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60'131.90	27'009.30
Hypothekendarlehen	52'000.00	52'000.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	52'000.00	52'000.00
Anzahlungen Nebenkosten	286'468.00	272'990.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	286'468.00	272'990.00
Vorauszahlungen Mieter & NK Rückzahlungen	229'398.40	228'229.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	47'225.10	173'651.20
Passive Rechnungsabgrenzungen	276'623.50	401'880.35
Kurzfristiges Fremdkapital	675'223.40	753'879.65
Langfristiges Fremdkapital		
Hypothekendarlehen	18'934'000.00	20'146'000.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	18'934'000.00	20'146'000.00
Rückstellungen für Grossreparaturen	1'299'000.00	1'334'000.00
Langfristige Rückstellungen	1'299'000.00	1'334'000.00
Langfristiges Fremdkapital	20'233'000.00	21'480'000.00
Total Fremdkapital	20'908'223.40	22'233'879.65
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	8'680'000.00	7'699'000.00
Gesetzliche Gewinnreserven	540'000.00	520'000.00
Gewinnvortrag	1'167.56	1'099.87
Jahresgewinn	223'431.40	194'846.19
Bilanzgewinn	224'598.96	195'946.06
Total Eigenkapital	9'444'598.96	8'424'946.06
Total Passiven	30'352'822.36	30'658'825.71

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

	31.12.2025 CHF/Anzahl	31.12.2024 CHF/Anzahl
2.1 <u>Grundkapital</u>		
Genossenschaftskapital	8'680'000.00	7'699'000.00
Anzahl Genossenschafter	555	509
2.2 <u>Immobilien</u>		
Landwerte der bebauten Liegenschaften	2'070'523.00	2'070'523.00
Gebäude auf eigenem Land	13'600'437.83	15'214'732.50
Gebäude im Bau (Arealentwicklung «Serpente»)	2'517'720.60	1'138'842.40
Gebäude im Baurecht	11'321'584.28	11'504'268.27
Immobilien gesamt	<u>29'510'265.71</u>	<u>29'928'366.17</u>
Katasterwerte gesamt	50'364'700.00	44'734'500.00
Gebäudeversicherungswerte gesamt	56'482'209.82	55'386'717.82
2.3 <u>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</u>		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	29'510'265.71	29'928'366.17
Errichtete und hinterlegte Grundpfandrechte	26'980'500.00	26'980'500.00
In Anspruch genommene Kredite	18'986'000.00	20'198'000.00
2.4 <u>Hypothekendarlehen</u>		
SARON-Hypotheken	2'070'000.00	2'070'000.00
Festhypotheken / bis 5 Jahre	2'100'000.00	3'810'000.00
Festhypotheken / 6 bis 10 Jahre	12'466'000.00	12'518'000.00
Festhypotheken / 11 bis 15 Jahre	2'350'000.00	1'800'000.00
Hypothekendarlehen gesamt	<u>18'986'000.00</u>	<u>20'198'000.00</u>
2.5 <u>Personalaufwand</u>		
Personalaufwand Verwaltung	228'878.70	233'833.30
Personalaufwand Hauswarte	68'596.45	95'559.95
Entlastung Personalaufwand Hauswarte	-68'596.45	-96'559.95
Total Personalaufwand	<u>228'878.70</u>	<u>233'833.30</u>

Anhang zur Jahresrechnung

2.6 Abschreibungen Liegenschaften

ordentliche Abschreibungen Liegenschaften	535'347.41	555'846.94
ausserordentliche Abschreibungen Bachstrasse 1-15	1'310'000.00	517'500.00
Wertberichtigung Projekte Arealentwicklung	0.00	357'450.00
Total Abschreibungen Liegenschaften	<u>1'845'347.41</u>	<u>1'430'796.94</u>

2.7 Periodenfremder Ertrag

Aufgrund des gutgeheissenen Steuerrulings wurde ein periodenfremder Steuerertrag für die Geschäftsjahre 2023-2024 erzielt.	<u>124'583.35</u>	<u>0.00</u>
--	-------------------	-------------

3 Mitarbeitende

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10
--	------	------

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

	<u>31.12.2025</u> CHF	<u>31.12.2024</u> CHF
Bilanzgewinn (zur Verfügung der GV)		
Gewinnvortrag	1'167.56	1'099.87
Jahresgewinn	223'431.40	194'846.19
	<u>224'598.96</u>	<u>195'946.06</u>
Bilanzgewinn 2025 zur Verfügung der Generalversammlung		
Antrag des Vorstandes		
2,5% (Vorjahr 2,5%) Zins auf dem Anteilscheinkapital	203'969.75	184'778.50
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	11'200.00	10'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	9'429.21	1'167.56
	<u>224'598.96</u>	<u>195'946.06</u>
Total Gewinnverwendung	<u>224'598.96</u>	<u>195'946.06</u>



PIUS BIENZ
TREUHAND- UND REVISIONS-AG

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 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Kriens, 23. Februar 2026

	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

Bericht Arealentwicklung Bachstrasse, Projekt «Serpente»

Die Arealentwicklung an der Bachstrasse bildete auch im 2025 den Schwerpunkt der projektbezogenen Tätigkeiten der Baugenossenschaft Familie Horw. Einerseits galt es, das Gestaltungsplanverfahren voranzutreiben und andererseits das Vorprojekt 2.0 zum Bauprojekt weiterzuentwickeln. Parallel laufen die Projekte für den Bau einer Quartierzentrale für die See-Energie und die Verlegung, respektive den Neubau, des CKW-Transformators.

Die Projektsteuerung traf sich monatlich mit dem Planerteam zur ordentlichen Baukommissionsitzung. Diverse Detailabklärungen erfolgen im Rahmen von Ausschüssen.

Gestaltungsplanverfahren

- Erarbeitung Planunterlagen (Situationsplan, Sonderbauvorschriften, Planungsbericht)
- Profilierung Baufelder
- Eingabe Planunterlagen am 11. Juni 2025
- Öffentliche Auflage vom 2. Juli bis 21. Juli 2025
- Behandlung von Einsprachen (Schriftenwechsel, Verhandlungen)
- Erarbeitung Planänderung betreffend 2. Entsorgungsstelle
- Zweite öffentliche Auflage vom 7. Januar 2026 bis 26. Januar 2026

Baubewilligungsverfahren

- Weiterbearbeitung des Vorprojektes 2.0 zum Bauprojekt
- Erarbeitung Kostenvoranschlag +/- 10 %
- Verabschiedung Kostenvoranschlag +/- 10 % durch den Vorstand

Quartierzentrale See-Energie

- Machbarkeitsstudie am Standort Bachstrasse 6
- Projekterarbeitung in Koordination mit Seenergy Luzern AG (ewl)

Verlegung und Neubau CKW-Transformator

- Projekterarbeitung in Koordination mit CKW

Alle Projekte sind inhaltlich auf Kurs. Aufgrund von Einsprachen hat sich das Bewilligungsverfahren für den Gestaltungsplan etwas verzögert. Der Vorstand ist zuversichtlich, dass der Entscheid zum Gestaltungsplan im Verlauf April 2026 erwartet werden kann.

Die Eingabe des Baugesuchs erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Rechtskraft des Gestaltungsplans. Frühester Baubeginn ist Anfang 2027.

Ermächtigung Kauf Liegenschaft Riedmattstrasse 15

Ausgangslage

- Die Baugenossenschaft Familie Horw besitzt die Liegenschaft Riedmattstrasse 13
- Die nördlich angrenzende Liegenschaft Riedmattstrasse 15 steht zum Verkauf
- Das Quartier «Riedmatt/Schöngrund» wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung als Schlüsselgebiet für die Innenentwicklung mit Gestaltungsplanpflicht ausgemessen
- Die Mindestfläche für einen Teilgestaltungsplan beträgt 2'000 m²
- Zonenbestimmungen: W4; max. ÜZ = 0.35; max. Gebäudehöhe = 15.50 m
- Gestaltungsplan-Bonus: max. +20% ÜZ und max. +3.00m Gebäudehöhe (+1 Geschoss)

Erwägungen

- Aufgrund der Bausubstanz, der Senkungen, der nicht mehr zeitgemässen Wohnungslayouts und der Unternutzung der Parzellen zeichnen sich im Quartier Riedmatt/Schöngrund mittelfristig verschiedene Neubauprojekte ab
- Alle Bauvorhaben setzen die Erstellung eines Gestaltungsplans voraus (Gestaltungsplanpflicht)
- Damit die Mindestfläche von 2'000 m² erreicht werden kann, müssen sich mehrere Grundeigentümergemeinschaften zusammenschliessen
- Mit dem Erwerb der Liegenschaft Riedmattstrasse 15 verfügt die BGFH über eine zusammenhängende Grundstücksfläche von 1'780 m² und stärkt damit ihre Position in der Suche nach weiteren Partnerschaften
- Sondierungsgespräche mit weiteren benachbarten Grundeigentümergemeinschaften wurde gestartet



Antrag

- Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Vorstand zu ermächtigen, die Liegenschaft Riedmattstrasse 15 zu einem Betrag von maximal CHF 3'200'000.- zu erwerben.

Ermächtigung Verkauf Liegenschaft Spielplatzring 10

Ausgangslage

- Die Baugenossenschaft Familie Horw hat 1996 die Liegenschaft Spielplatzring 10 erworben
- Wohnungsspiegel: 3x 2-Zimmer, 3x 3-Zimmer, 3x 4-Zimmer
- Sanierungen: 1998 (aussen) und 2006 (innen)
- Zonenbestimmungen: W4; max. ÜZ = 0.35; max. Gebäudehöhe = 15.50 m

Erwägungen

- Die Liegenschaft Spielplatzring 10 weist kurz- bis mittelfristig Sanierungsbedarf auf
- Die Parzelle ist sowohl betreffend Gebäudefläche als auch Gebäudehöhe stark unternutzt
- Aufgrund der Bausubstanz, der Wohnungslayouts und der Unternutzung zeichnet sich ein Neubauprojekt ab
- Der Vorstand fokussiert die personellen und finanziellen Ressourcen in den nächsten 10 Jahren in erster Linie auf die Arealentwicklung «Serpente» an der Bachstrasse und in zweiter Linie auf die Arealentwicklung an der Riedmattstrasse
- Der Marktwert der Liegenschaft wurde von der Redinvest AG auf CHF 4'200'000.- geschätzt
- Mit dem Verkauf der Liegenschaft kann der Erwerb der Liegenschaft Riedmattstrasse 15 finanziert werden



Antrag

- Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, den Vorstand zu ermächtigen, die Liegenschaft Spielplatzring 10 zu einem Betrag von minimal CHF 4'200'000.- zu verkaufen.

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 die Bachstrasse ein.



Der neue Aufzug am Gemeindehausplatz 26.



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
2025	8'680'000.00	2,5 *)	3'034'742.90	540'000.00 **)

*) Antrag an die Generalversammlung

**) nach Gewinnverwendung

