



Bilanz per 31.12.2025

AKTIVEN	31.12.2025	31.12.2024
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	502'197	1'689'417
Forderungen Mieter	0	25'438
Übrige Forderungen	193'829	137'391
Aktive Rechnungsabgrenzung	23'062	12'383
Total Umlaufvermögen	719'087	1'864'629
Anlagevermögen		
Finanzanlagen und Wertschriften	179'965	169'977
Möbilien	10'100	14'400
Immobilien Teiggi	4'076'440	4'163'000
Land Teiggi	2'528'600	2'528'600
Immobilien Industriestrasse	8'199'084	5'712'394
Total Anlagevermögen	14'994'189	12'588'372
Total Aktiven	15'713'276	14'453'000
PASSIVEN		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	547'664	189'129
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	169'480	124'480
Passive Rechnungsabgrenzungen	361'255	373'914
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'078'399	687'523
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9'704'160	9'223'640
Unterhaltsfonds	286'424	286'424
Erneuerungsfonds	342'560	332'560
Solidaritätsfonds	132'470	85'176
Total langfristiges Fremdkapital	10'465'614	9'927'800
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital Mitglieder	2'329'500	1'997'000
Genossenschaftskapital wohnungsgebunden	1'464'020	1'496'845
Gesetzliche Gewinnreserve	18'170	13'381
Gewinnvortrag	312'807	234'676
Jahreserfolg (+ Gewinn /- Verlust)	44'766	95'775
Total Eigenkapital	4'169'263	3'837'678
Total Passiven	15'713'276	14'453'000

Erfolgsrechnung 1.1.2025 – 31.12.2025

	2025	2024
	CHF	CHF
Mietertrag aus eigenen Liegenschaften	371'521	362'044
Globalmieterfolg	257'352	255'442
Ertrag aus Dienstleistungen	8'885	7'030
Übrige Erträge	42'492	39'273
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	680'250	663'789
Liegenschaftsaufwand	- 127'434	- 104'045
Personalaufwand	- 212'825	- 170'513
Verwaltungsaufwand	- 67'837	- 77'119
Öffentlichkeitsarbeit / Werbeaufwand	- 8'840	- 2'262
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	263'313	309'851
Abschreibungen	- 90'860	- 95'535
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	172'453	214'316
Finanzertrag	457	550
Finanzaufwand	- 104'594	- 85'870
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	68'316	128'997
Ausserordentlicher, einmaliger und periodenfremder Erfolg	0	0
Jahresergebnis vor Steuern	68'316	128'997
Direkte Steuern	- 23'550	- 33'221
Jahresgewinn	44'766	95'775

Der Anhang zur Jahresrechnung ist online einzusehen unter:
www.wohnwerk-luzern.ch/dokumente

Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 41 368 12 12
 www.bdo.ch
 luzern@bdo.ch

BDO AG
 Landenbergstrasse 34
 6002 Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision An die Generalversammlung der

Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern, Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Demnach 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 gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag des Vorstands nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Luzern, 6. März 2026

BDO AG

ppa. Marco Jurt

Leitender Revisor
 Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Nicola Kammermann

BSc in Business Administration