



SBL schafft guten Lebensraum

Geschäftsbericht SBL Luzern 2022

Neue Aufgaben im Blick

Das Jahr 2022 war bei der SBL von einem Paradigmenwechsel geprägt. Das galt für die Strategie wie auch für die Organisation.



Dr. Jörg Sprecher
Präsident SBL Luzern

Es traf sich gut, dass ausgerechnet das Jubiläumsjahr 2022 der SBL Luzern mit einem Paradigmenwechsel zusammenfällt. Die aktuelle Führungscrew der SBL schaut mit Dankbarkeit und Respekt auf die letzten 75 Jahre zurück.

Es wurde viel erreicht

Unsere Vorgängerinnen und Vorgänger haben die SBL zu dem gemacht, was sie heute ist: eine anerkannte mittelgrosse Luzerner Wohnbaugenossenschaft. Unbestritten ist ihr Leistungsausweis. Während siebeneinhalb Jahrzehnten ist es der SBL gelungen, in Stadt und Region Luzern preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen. Mehr noch: Die SBL wollte und will nicht einfach Wohnungen «produzieren». Uns ging und geht es um Wohnraum im Sinne von Lebensraum. Deshalb setzen wir

«Uns ging und geht es um Wohnraum im Sinne von Lebensraum.»

Dr. Jörg Sprecher
Präsident SBL Luzern

den Geschäftsbericht 2022 unter das Stichwort «Lebensraum», wie Sie den folgenden Seiten entnehmen können.

Eine neue Phase

In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt klar auf Wachstum. Die SBL wollte den Bestand von 500 Wohnungen erreichen.

Dieses Ziel werden wir übertroffen haben, wenn die geplanten Wohnungen der Hochhüsliweid bezogen sind. Wir dürfen stolz darauf sein, dass dieser Vorwärtskurs gelungen ist. Nach Abschluss des Projekts Hochhüsliweid wird der Schwerpunkt unserer Aufmerksamkeit während einiger Jahre ganz klar bei den bestehenden Gebäuden liegen. Obwohl die SBL laufend kleinere und grössere Sanierungen vorgenommen hat, sind etliche der ersten Bauten in die Jahre gekommen. Deshalb haben wir im Geschäftsjahr 2022 intern den Prozess einer fundierten Analyse über den Zustand aller Liegenschaften begonnen. Anhand dieser Grundlage werden wir eine Priorisierung erarbeiten. Nach der Expansionsphase folgt nun also eine Ära der Konsolidierung, gepaart mit einer klugen, etappierten Erneuerungsplanung. Wir wollen nicht nur attraktiven, neuen Wohn- und Lebensraum schaffen, sondern auch unsere Verantwortung gegenüber den heutigen Mieterinnen und Mietern wahrnehmen.

Das erste Jahr mit neuer Crew

Eine neue Ära hat im Jubiläumsjahr auch innerhalb der Organisation der SBL begonnen. 2022 war das erste ganze Geschäftsjahr in dem die Verwaltung in der neuen Zusammensetzung gearbeitet hat, dies nachdem Patricia Hirschi ihre Aufgabe auf den 1. Januar 2022 angetreten hat. Ich darf feststellen, dass der Teamspirit gut ist und sich die neue Organisationsstruktur, auch mit einer Stärkung der Geschäftsstelle für die operativen Aufgaben, bewährt hat. Dafür bin ich allen dankbar.



Lebensraum schaffen: Hochhüsliweid

Stark beschäftigt hat die SBL im Jahr 2022 das Projekt Hochhüsliweid mit 100 Wohnungen.

In den letzten 12 Monaten ging es beim Projekt Hochhüsliweid zügig vorwärts. Wurden noch im Januar 2022 erst die Profilstangen für den Gestaltungsplan aufgestellt, lagen im Dezember 2022 bereits der rechtskräftige Gestaltungsplan und das Vorprojekt auf dem Tisch. Entsprechend stark hat das grösste Projekt in der Geschichte der SBL die Verwaltung und die Geschäftsstelle beschäftigt.

Keine einzige Einsprache!

Dank einer intensiven Vorarbeit im Austausch mit der Nachbarschaft und dem Quartierverein bezüglich Freizeitanlagen gab es gegen den Gestaltungsplan keine einzige Einspra-

che. Weil es zu keinen Einspracheverfahren gekommen ist, konnte die Stadt den Gestaltungsplan im September 2022 bewilligen – in der Stadt Luzern dauert es meistens länger. Um den Drive aufrecht zu erhalten, hat die SBL bereits parallel zum Gestaltungsplanverfahren das Planungsteam erweitert und das Vorprojekt ausgelöst.

Ein anspruchsvoller Zielkonflikt

An intensiven Sitzungen und Workshops hat sich die SBL mit einem Zielkonflikt im gemeinnützigen Wohnungsbau befasst. Einerseits preisgünstige Wohnungen anbieten und die Marktpreise unterbieten. Andererseits nachhaltig bauen und Status Gold im Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS erreichen. Dieses Dilemma hat Bauherrschaft und Architekten einiges an Denkarbeit und Variantenstudien abverlangt. Unter dem Leitgedanken «Reduktion auf das Wesentliche» sind Lösungen entstanden, die den Zielkonflikt überwinden. Zum Beispiel die Erhöhung der vermietbaren Wohnfläche auf rund 100 Einheiten, gemeinsame Waschküchen statt Waschtürme in den Wohnungen, Reduktion auf drei zentrale Treppenhäuser oder klare statische Strukturen sowie die Sichtbarkeit der tragenden Holzkonstruktion. Nicht angetastet wurden und werden die Kernelemente: Balance von Wohnen und Arbeiten, Kindergarten, Spielstrasse, Jokerzimmer und Clusterwohnungen. Mit diesem Projekt leistet die SBL einen Beitrag an das Ziel der Stadt, den Anteil von preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen.

In der Hochhüsliweid geht die Planung der rund 100 Wohnungen zügig vorwärts.



Lebensraum erhalten: Schritt für Schritt

Die Erneuerung der bestehenden Liegenschaften wird der Schwerpunkt der nächsten Jahren sein.

Genauso wichtig wie die Schaffung von neuem Lebensraum (Seite 3) ist die Verantwortung für die bestehenden Liegenschaften. Die Verwaltung hat dafür im Geschäftsjahr 2022 wichtige Vorarbeiten geleistet. Dazu gehört der Grundsatz «Eine wohlüberlegte Strategie für jede Liegenschaft».

Umfassende Bestandaufnahme

Die Verwaltung hat sich für ein Vorgehen mit einer umfassenden Überprüfung und Beurtei-

lung entschieden. Das bedeutet: Für jede einzelne Liegenschaft werden seriös der aktuelle Zustand, das planungsrechtliche Potential wie Verdichtung und die langfristige Weiterentwicklung geprüft. Diese Analysen bilden die Grundlage für die Strategie der Siedlungen.

Schritt um Schritt

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Verwaltung die Phasen für diesen Prozess festgelegt. Als erstes werden der Zustand und das Potential folgender Liegenschaften geprüft:

- Geissmatt
- Sackhof
- Hochhüslweid
- Elfenastrasse
- Sternau
- Sternmattstrasse

Spätere Phase

In einem nächsten Schritt folgen die Siedlungen Spitalstrasse und Dorfweg Adligenswil. Aufgrund dieser Einteilung beginnt im Jahr 2023 die eigentliche Arbeit. Will heissen: Jetzt kann die Strategie für jede einzelne Liegenschaft entwickelt werden.

Kleinere ausgeführte Projekte

Unabhängig von diesen langfristigen Weiterentwicklungen nahm die SBL auch 2022 Erneuerungs- oder Aufwertungsmaßnahmen vor. Zum Beispiel die Dachsanierung Sackhofstrasse Adligenswil, Dach- und Terrassensanierung Elfenu 11, Erneuerung der Notstrasse Dorfweg sowie die Mobility-Parkplätze Weinbergli.

Geissmatt - eine der Liegenschaften, die in einer ersten Phase genau analysiert wird.





Das Potenzial ist offensichtlich - die Elfenaustrasse soll zur Begegnungszone werden.

Geschäftsbericht 2022

Lebensraum aufwerten: Elfenaustrasse

Die Aufwertung der Elfenaustrasse zur Begegnungszone wird am 22. Mai an der GV präsentiert.

Sobald das Projekt realisiert ist, wird man die Elfenaustrasse kaum mehr wiedererkennen. Das ist auch gut so. In den Bereichen Elfenuau 4 bis 28 sowie 11 bis 19 entsteht anstelle der tristen, breiten Strasse eine Begegnungszone mit Tempo 20. Sie wird nicht nur der Erschliessung dienen, sondern auch zum Spielen, Verweilen und sich Aufhalten einladen. Vorwiegend einheimische Pflanzen bringen mehr Natur und Lebensqualität ins Quartier. Zur Förderung der nachhaltigen Mobilität entstehen gedeckte Mofa- und Veloparkplätze. Ausserdem wird eine unterirdische Abfallentsorgung gebaut. Stil, Gestaltung und Wegführung werden dem angrenzenden Aussenraum Weinbergli entsprechen – ein sinnvolles Gesamtkonzept und eine Aufwertung dieses Quartierteils.

Mit Heizungsersatz zuwarten

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Projekt Elfenaustrasse verfeinert und zugleich geprüft, ob die Bauarbeiten mit dem Ersatz der Heizung kombiniert werden soll. Die Abklärungen über die Heizungsvarianten in diesem Quartier haben dann aber ergeben, dass eine separate Ausführung der Arbeiten für Strasse und Heizung möglich ist. Die wenigen Schnittstellen werden nun in das Strassenraumprojekt integriert. Die Verwaltung ist sich bewusst, dass die aktuelle fossile Heizung nicht ideal ist, hat aber bereits Pläne für den Ersatz, sobald diese am Ende ihres Lebenszyklus angelangt sein wird. Als nächstes gelangt das Projekt an die Generalversammlung am 22. Mai 2023. Dann legt die Verwaltung den Zeitplan fest

Geschäftsbericht 2022

Lebensraum feiern: 75 Jahre SBL

*Die SBL konnte 2022 gleich zwei Mal feiern:
das Jubiläum und den Abschluss Weinbergli.*



Gute Stimmung am Weinbergli-Fest

Das offizielle SBL-Geburtsstagsfest fand am 22. Mai 2022 anlässlich der 75. Generalversammlung statt. Dabei wurde klar: Auch mit 75 Jahren kann man sich jung und agil fühlen – mit besten Zukunftsperspektiven! Die städtische Baudirektorin, Stadträtin Manuela Jost, dankte der SBL für die 500 bezahlbaren Wohnungen, die sie realisiert hat. «Die SBL ist für die städtische Wohnpolitik seit 75 Jahren

eine zuverlässige Partnerin.» Jost würdigte speziell die Ausrichtung auf den Mittelstand. «Mit grossen, preisgünstigen Wohnungen in lebenswerten Quartieren sorgt die SBL dafür, dass Familien in der Stadt bleiben und weitere nach Luzern kommen.»

Weinbergli übergeben

Familienwohnungen standen im Mittelpunkt der zweiten Feier der SBL. Am Samstag, 20. August 2022 konnte die SBL die Überbauung Weinbergli mit einem grossen Familienfest offiziell abschliessen. Anstelle der veralteten sechs Mehrfamilienhäuser entstanden in drei architektonisch markanten Gebäuden 45 Wohnungen mit 2 ½- bis 6 ½ Zimmern für mittelständische Familien oder Einzelpersonen. Ein glücklicher Präsident Jörg Sprecher sagte am Fest: «Wenn wir heute das tolle Resultat sehen, relativiert dies die sehr lange Planungs- und Bauphase von zehn Jahren.»

Feiern, plaudern, spielen

An beiden Veranstaltungen wurde nicht nur geredet, sondern auch gefeiert. Nach der Generalversammlung im Mai gab es für die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler einen Apéro mit musikalischer Unterhaltung von Dominic Hirschi sowie ein Nachtessen. Im August wurde dann mit den Mieterinnen und Mietern gefeiert: Die Kinder hatten ihren Spass beim attraktiven Spielprogramm, die neuen Nachbarinnen und Nachbarn konnten sich kennenlernen. Auch viele Bewohnende aus den anderen Siedlungen der SBL haben am Jubiläums- und Weinberglifest teilgenommen.

Jahresrechnung 2022

Aktiven	31.12.2022 in CHF	Vorjahr in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	735 130.69	649 107.78
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49 195.55	56 577.20
Aktive Rechnungsabgrenzungen	554 053.50	581 929.20
	1 338 379.74	1 287 614.18
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	28 195.05	28 195.05
Sachanlagen	143 994 744.45	141 781 068.35
	144 022 939.50	141 809 263.40
Total Aktiven	145 361 319.24	143 096 877.58

Passiven	31.12.2022 in CHF	Vorjahr in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	592 781.00	537 075.31
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3 500 265.00	513 610.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 698 923.30	1 446 768.25
Rückstellungen	200 000.00	200 000.00
	5 991 969.30	2 697 453.56
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	125 959 400.00	127 559 665.00
	125 959 400.00	127 559 665.00
	131 951 369.30	130 257 118.56
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	4 050 750.00	3 920 250.00
Gesetzliche Gewinnreserve	820 000.00	800 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	8 539 199.94	8 119 509.02
	13 409 949.94	12 839 759.02
Total Passiven	145 361 319.24	143 096 877.58

Erfolgsrechnung	31.12.2022 in CHF	Vorjahr in CHF
Nettoerlös aus Liegenschaften		
Mietzinsertrag	8 596 203.50	7 564 078.50
Leerstände	-259 597.50	-499 072.50
Übriger Ertrag	57 222.51	39 120.78
	8 393 828.51	7 104 126.78
Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	-1 525 888.86	-1 626 965.50
Versicherungen und Gebühren	-122 492.30	-140 683.45
Übriger Liegenschaftsaufwand	-137 724.48	-142 086.90
	-1 786 105.64	-1 909 735.85
Bruttoergebnis	6 607 722.87	5 194 390.93
Personalaufwand (Geschäftsstelle + Verwaltung)		
Personalaufwand (Geschäftsstelle + Verwaltung)	-664 668.25	-657 632.61
Verwaltungsaufwand (Sach- + Beratungsaufwand)		
Verwaltungsaufwand (Sach- + Beratungsaufwand)	-209 055.95	-259 369.61
Organaufwand (GV + Revisionsstelle)		
Organaufwand (GV + Revisionsstelle)	-23 210.00	-8 560.70
Übriger betrieblicher Aufwand		
Übriger betrieblicher Aufwand	-150 069.30	-99 651.70
	-1 047 003.50	-1 025 214.62
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern	5 560 719.37	4 169 176.31
Abschreibungen auf Sachanlagen		
Abschreibungen auf Sachanlagen	-3 618 505.10	-2 276 578.35
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	1 942 214.27	1 892 597.96
Finanzaufwand		
Finanzaufwand	-1 235 730.90	-1 242 368.58
Jahresergebnis vor Steuern	706 483.37	650 229.38
Direkte Steuern		
Direkte Steuern	-115 717.35	-99 232.95
Jahresgewinn	590 766.02	550 996.43
Gewinnverwendung		
Gewinnvortrag Vorjahr	368 433.92	368 512.59
Jahresgewinn	590 766.02	550 996.43
Bilanzgewinn 31.12.	959 199.94	919 509.02
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve		
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	-50 000.00	-20 000.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve		
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	-420 000.00	-380 000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital mit 4 %		
Verzinsung Genossenschaftskapital mit 4 %	-158 261.05	-151 075.10
Vortrag auf neue Rechnung	330 938.89	368 433.92



Die Liegenschaften der SBL Luzern



Dorfweg 2, 4, 6 *Adligenswil*

Baujahr	2000
Wohnungen	25



Sackhofstrasse 2 *Adligenswil*

Baujahr	1968
Wohnungen	6



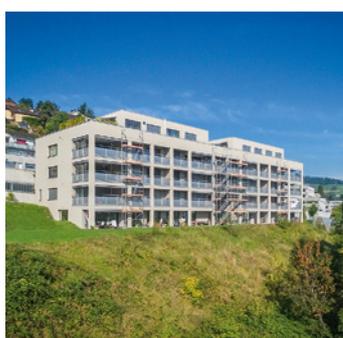
Riedmatt 1, 3a, 3b, 5 *Ebikon*

Baujahr	2020
Wohnungen	74
Gewerbe	2



Kirchrainweg 2 *Kriens*

Baujahr	2013
Wohnungen	11
Gewerbe	1



Unter Sidhalden 7, 9 *Kriens*

Baujahr	2013
Wohnungen	17



Elfenaustrasse 11 *Luzern*

Baujahr	1969
Wohnungen	12



Elfenaustrasse 12 *Luzern*

Baujahr	1989
Wohnungen	8



Elfenaustrasse 13, 15, 17, 19 *Luzern*

Baujahr	1962
Wohnungen	24



Elfenastrasse 4, 6, 8, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28

Luzern

Baujahr	1950
Wohnungen	71



Geismattstrasse 15, 17

Luzern

Baujahr	1948
Wohnungen	12



Hochhüsliweid 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15

Luzern

Baujahr	1976
Wohnungen	48



Obergütschrain 6

Luzern

Baujahr	1982
Wohnungen	26



Spitalstrasse 25, 27, 29

Luzern

Baujahr	1933
Wohnungen	33



Spitalweg 6

Luzern

Baujahr	1933
Wohnungen	9
Gewerbe	1



Sternau 5

Luzern

Baujahr	1932
Wohnungen	4



Sternmattstrasse 45

Luzern

Baujahr	1981
Wohnungen	8
Gewerbe	2



Unterwilrain 50

Luzern

Baujahr	2013
Wohnungen	14



Weinberglistrasse 74, 78, 82

Luzern

Baujahr	2022
Wohnungen	45
Gemeinschaftsraum	1
Jokerzimmer	3

Stand 31.12.2022



Lebensraum ermöglichen: Menschen und Zahlen

Die Verwaltung



Jörg Sprecher

*Präsident Verwaltung /
Mitglied Baukommission*

Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar



Dieter Steiger

*Mitglied Verwaltung /
Präsident Finanzkommission*

lic. iur. HSG
Dipl. Steuerexperte
Rechtsanwalt und Notar



Hugo Odermatt

*Mitglied Verwaltung /
Präsident Baukommission*

MAS FHO in Real Estate
Management, Valuation
Certified Expert ISO 17024 / SEC 04.1



Roland Limacher

*Mitglied Verwaltung /
Mitglied Baukommission*

Dipl. HLK-Ing. HTL



Gregor Hug

*Vizepräsident Verwaltung /
Mitglied Finanzkommission*

Kundenberater
Privatkunden



Patricia Hirschi

*Mitglied Verwaltung /
Mitglied Finanzkommission*

MAS in Immobilienmanagement IFZ



Beat Jäggi

*Mitglied Verwaltung /
Mitglied Baukommission*

Dipl. Architekt HTL / NDS-U



BDO Luzern

Revisionsstelle

Die Geschäftsstelle



Karin Stutz

Geschäftsführerin



Jasmina Bekcic

Immobilienbewirtschafterin



Florin Meier

Leiter Bauwesen



Sandra Helfenstein

Sekretariat

Stand 31.12.2022

Finanzen

Im Geschäftsjahr 2022 stehen den Einnahmen von CHF 8'393'828.51 Ausgaben von CHF 7'803'062.49 gegenüber, was zu einem Ertragsüberschuss von CHF 590'766.02. führt. Die Bilanzsumme beträgt CHF 145'361'319.24. Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung eine angemessene Verzinsung des Genossenschaftskapitals.

Organe

Am 23. Mai 2022 fand die 75. ordentliche Generalversammlung im Hotel Continental Park, Luzern statt. An der Jubiläums-Generalversammlung wurden alle Anträge der Verwaltung genehmigt. Die Verwaltung kam 2022 zu 10 Sitzungen zusammen. Die Baukommission tagte 12 Mal, die Finanzkommission sechs Mal.

Patricia Hirschi und ihre neue Rolle bei der SBL

Seit Anfang 2022 engagiert sich die Immobilienfachfrau Patricia Hirschi in der Verwaltung.

Durchatmen zwischen den Aufgaben bei der SBL und dem Bauamt: Patricia Hirschi.

Die ausgebildete Facility-Managerin ist beruflich mit einem 60-Prozent Pensum als Leiterin Immobilien auf dem Bauamt der Gemeinde Meggen tätig. Immobilien sind ihr tägliches Brot. Darin ist sie Profi, deshalb wurde sie für die Wahl in die Verwaltung angefragt. Nach ihrem ersten Jahr bei der SBL zieht sie Bilanz.

um operative Details kümmern. Die Verwaltung der SBL ist das strategische Gremium und hat das grosse Ganze im Auge, bestens unterstützt durch die sehr gut funktionierende Geschäftsstelle.»

Plötzlich auf der andern Seite

Dazu kommt ein zweiter Rollenwechsel. Beruflich vertritt sie die Gemeinde als Eigentümerin, Bauherrin und Betreiberin der gemeindeeigenen Liegenschaften. Zum Beispiel wenn es um die Abgabe von Land im Baurecht geht. Anders bei der SBL: Hier ist die Verwaltung Partnerin der Stadt oder der Gemeinden. Hirschi kennt somit beide Seiten, kann gegenseitiges Verständnis aufbauen und schafft so Mehrwerte für die SBL.

Stärke der Baugenossenschaften

«Baugenossenschaften haben in unserer Gesellschaft eine wichtige Funktion», sagt Hirschi. Preisgünstigen Wohnungsbau braucht es angesichts der sich zuspitzenden Wohnraumknappheit dringend. Genau so wichtig sei die Verlässlichkeit der Baugenossenschaften und ihre Bereitschaft, «nicht einfach Wohnungen zu produzieren, sondern mit guten Architektur- und Siedlungsgestaltungen das Zusammenleben zu fördern.» Bleibt schliesslich noch die Klärung des «Namensrätsels»: Patricia Hirschi wurde als Nachfolgerin des langjährigen Verwaltungsmitglieds Urs Hirschi gewählt. Das ist reiner Zufall; die beiden sind nicht miteinander verwandt. Sie stammt aus dem Seeland und wohnt mit ihrem Partner und dem fünfjährigen Sohn in Kriens.

Strategisch statt operativ

Die Tätigkeit bei der SBL gefällt ihr, obwohl sie sich zuerst an den Rollenwechsel gewöhnen musste. Auf dem Bauamt Meggen ist sie für alle Liegenschaften der Gemeinde zuständig; vom Schloss Meggenhorn über Schulhäuser und Wohnungen bis zu den öffentlichen WC-Anlagen. Sie bereitet die Geschäfte zuhanden des Ressortvorstehers oder des Gemeinderats mit allen Details vor. «Jetzt, bei der SBL, habe ich eine ganz andere Funktion.» Sie müsse sich nicht mehr



Herausgeberin SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern
Redaktion bischof | meier und co.
Gestaltung & Fotografie mesch.ch
Fotografie Seite 6 Severin Ettl



Zähringerstrasse 23 **SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern**
6003 Luzern

T 041 249 00 20
info@sbl-luzern.ch
www.sbl-luzern.ch