

GESCHÄFTSBERICHT 2022



Mehrjahresentwicklung auf einen Blick

		2022	2021	2020
Genossenschaft				
Mitgliedschaften	Anz.	13 710	13 299	12 810
Veränderung im Berichtsjahr	Anz.	411	489	481
Genossenschaftskapital	TCHF	108 287	102 425	95 558
Zunahme im Berichtsjahr	TCHF	5 862	6 867	5 962
Liegenschaftsverwaltung				
Mietzinsertrag netto	TCHF	34 872	34 831	34 984
Cashflow aus Betriebstätigkeit	TCHF	14 556	16 240	20 212
Investitionsvolumen	TCHF	43 958	34 177	22 843
Unterhaltsaufwand	TCHF	11 005	11 956	11 599
Unterhalt in % Mietzinsertrag	%	31	34	33
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.2	1.2	2.2
Liegenschaften (per 31.12.)	Anz.	229	230	231
Wohnungen (per 31.12.)	Anz.	2 047	2 036	2 036
Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anz.	3 982	3 943	3 923
Wohnungswechsel (inkl. Erstvermietung)	Anz.	183	166	227
Ø Wohnungsbelegung	Pers.	2.21	2.22	2.22
Depositenkasse				
Konten	Anz.	3 007	3 134	3 319
Anlagebetrag kurzfristig	TCHF	39 713	37 595	41 466
Anlagebetrag langfristig	TCHF	155 652	166 226	161 368
Anteil Depositenkasse an Fremdfinanzierung	%	42.97	47.00	47.45
Ø Zinssatz Depositenkasse (DK)	%	0.87	0.96	1.02
Ø Zinssatz Hypotheken (Banken und Institutionen)	%	1.14	1.19	1.40
Ø Laufzeit der Anlagen mit fester Dauer DK	Jahre	3.76	3.96	3.98
Ø Fremdverschuldung total	%	1.02	1.08	1.22
Referenzzinssatz (BWO)	%	1.25	1.25	1.25
Verwendung des Mietfrankens				
Kapitalkosten	%	18.22	18.53	20.38
Unterhalt/Reparaturen/Einlagen Erneuerungsfonds	%	31.20	34.14	34.94
Personalaufwand (Geschäftsstelle, TB, VS und GPK)	%	15.30	15.36	15.33
Verwaltungsaufwand	%	2.85	3.41	2.80
Abgaben/Steuern	%	2.42	2.41	1.30
Genossenschaftskultur und Kommunikation	%	2.05	1.79	1.72
Abschreibungen und Reserven	%	27.81	24.34	23.54

Zum Titelbild: Hier sind «Energiebündel» willkommen

Der alte Spielplatz in der Schachenweid hatte seinen Namen nicht mehr verdient, und eine Neugestaltung als Mitwirkungsprojekt war mehr als angebracht. Viele Familien leben zu fünft in einer 3.5-Zimmer-Wohnung. Ein Aussenraum mit viel Bewegungs- und gefahrlosen Spielmöglichkeiten ist da Gold wert. Seit September 2022 können die kleinen und grossen Kinder nun wieder draussen toben. *nm, Foto Stefano Schröter*

Zahlen und Fakten I	
Mehrjahresentwicklung auf einen Blick	2
Editorial	
Mit viel Energie für saubere Energie	5
Gedanken der Präsidentin	
Ein denkwürdiges Jahr im Fokus der Öffentlichkeit	6
Gedanken des Geschäftsleiters	
Erfolgreiche Projekte motivieren für die kommenden Jahre	7
Weinbergli	
Die gemischte Siedlung mit viel Innovationskraft	9
Zahlen und Fakten II	
Mehrjahresentwicklung abl-Momente, Neubau- und Sanierungsprojekte	10
Jahresrechnung 2022	
Lagebericht	13
Bilanz per 31.12.	14
Erfolgsrechnung	15
Geldflussrechnung	16
Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	17
Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung	19
Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben	22
Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung	24
Bericht der Revisionsstelle	25
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	27
Erweiterter Anhang	
abl-Fonds	29
Erneuerungsfonds	29
Budgetvergleich	30
abl-Liegenschaften	
Unsere Siedlungen	34
Liegenschaftenbestand und Werte pro Siedlung	35
Durchschnittliche Wohnflächen und Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen	36
Mietzinsertrag	37
Organisation	
Organisation per 31.12.	39
Impressum	40

Jeder passende Quadratmeter wird genutzt

Die nachhaltige Energiegewinnung zum Ziel: In den nächsten Jahren will die abl nicht nur neue, sondern auch bestehende Wohnhäuser mit Photovoltaikanlagen ausrüsten. 2022 wurde dies bereits im Obermaihof (hier im Bild) so umgesetzt. Auch in den Siedlungen Weinberggli und Himmelrich 3 sind grosse Flächen der Dächer mit Solarpanels bedeckt. Das grosse Potenzial aller Dächer werden wir auch in Zukunft nicht ungenutzt lassen. *nm, Foto Stefano Schröter*



Mit viel Energie für saubere Energie

Hitzesommer mit ausgetrockneten Böden, lauwarmer Winter mitsamt braun-grünen Skipisten und Tieren, die ihre Winterruhe beenden: Die Meteorologen erläutern ihre Statistiken mit zunehmenden Rekordwerten. Klimawandel, Klimakrise, Klimaerwärmung, Klimaerhitzung – je nach politischer Verortung klingt es harmlos oder dramatisch. Fakt ist, dass der Mensch mit der Verwendung von fossilen Brennstoffen das Klima negativ beeinflusst.

Der Krieg in der Ukraine zeigt gleichzeitig globale Zusammenhänge und Abhängigkeiten bei der Energieversorgung auf. So warnte Bundesrat Guy Parmelin vor einer Strommangellage (mit seinem Akzent klang dies fast charmant: «Schtrommonscheelaasch») und rief zum Stromsparen auf. Die Förderung erneuerbarer Energien ist plötzlich ein brennendes Thema und erhitzt die Gemüter entsprechend.

Für die abl als vorausschauende Planerin, sorgfältige Bauherrin und überlegte Saniererin von älteren Liegenschaften ist das Thema «Energie» omnipräsent, denn Nachhaltigkeit wird grossgeschrieben. Unsere Genossenschaft engagiert sich mit viel Energie für saubere Energie, und das nicht erst seit der prophezeiten Strommangellage. Bis spätestens 2032 will die abl vollständig aus der fossilen Wärmeversorgung ausgestiegen sein.

Dieser Geschäftsbericht erzählt in Bildern von den Anstrengungen der abl, möglichst viel für die Energiewende zu tun, sei es mit dem Bau von Photovoltaik-, Erdwärme- und Grundwasserwärme-Anlagen oder der Isolation von Gebäuden. Aber auch für die Energie der Kleinsten soll wieder genug Platz sein, wie das Titelbild zeigt.

Wir danken unseren Mieterinnen und Mietern, dass sie unsere Absichten mittragen und sich vielleicht noch weitere Tipps holen, wie sie noch mehr Energie sparen können: www.abl.ch/wohnen/energiesparen.

Benno Zraggen

Ein denkwürdiges Jahr im Fokus der Öffentlichkeit

Drei Generalversammlungen und zwei Urabstimmungen haben das abl-Jahr 2022 geprägt. Mit der Verabschiedung der neuen Statuten an der Urabstimmung im November wurden die Weichen für die Zukunft neu gestellt.

An der ersten Urabstimmung im April wurde grünes Licht für die Realisierung der Kooperation Industriestrasse (KIL) gegeben. Die zweite Urabstimmung setzte im November 2022 einen Schlusspunkt im zwei Jahre dauernden Prozess zugunsten der Gesamtrevision der Statuten. Die Partizipation der Mitglieder zog sich bis zur Urabstimmung durch. Basierend auf diesem intensiven Mitwirkungsprozess war der Statutenentwurf erarbeitet und den Mitgliedern bereits im Juli 2022 zugestellt worden.

Die Schwerpunkte der neuen Statuten

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 20. Oktober 2022 geht bei der abl in die Annalen ein: 31 Anträge zu den Statuten und ein Ordnungsantrag waren an der rund fünf Stunden dauernden Veranstaltung in der Messe Luzern zu bewältigen. 21 Anträge waren von einer aktiven politischen «Gruppe für eine soziale, faire und ökologische abl» eingereicht worden.

Die in der Regel genossenschaftsinterne Angelegenheit einer Statutenrevision hatte im Vorfeld eine ungewohnt grosse Medienpräsenz. Insbesondere standen kontroverse Themen im Fokus des öffentlichen Interesses. Es ging um die politische Einflussnahme auf die Organisation und auf die Führung der abl sowie letztlich auch um engere Leitplanken für den Vorstand.

An der Urabstimmung gelangten schliesslich das bereinigte Statutenpaket und fünf verbliebene Anträge zu drei Themen separat zur Abstimmung. Dem Vorstand war es wichtig, die Mitwirkung und Mitsprache zu diesen strittigen Fragen konsequent bis zur Urabstimmung durchzuziehen. Mit einem Mehr von über 94 Prozent verabschiedeten die Mitglieder – die Stimmbeteiligung lag bei rund 20 Prozent – die neuen Statuten.

Die neuen Schwerpunkte in den Statuten, nämlich Nachhaltigkeit, das Bekenntnis zur Gemeinnützigkeit mit der Aufnahme der Kostenmiete, Mitwirkung und Solidarität, sollen in der zukünftigen Strategie wegweisend sein. Der Grundsatz der Nachhaltigkeit spricht für eine weit-sichtige Ausrichtung unserer Genossenschaft, die soziale, ökologische und ökonomische Faktoren gleichermaßen berücksichtigt. Die neue Strategie der abl wird eine Nachhaltigkeitsstrategie sein. Diese wird bereits jetzt für die neue Strategieperiode 2024–2028 aufgegleist.

Engere Leitplanken gesetzt

Entgegen den Vorstellungen des Vorstands fanden die Lohnlimite und der Vergütungsbericht Eingang in die Statuten. An der Urabstimmung wurde so entschieden, und der Vorstand geht mit dem Resultat um. Leider fand auch der Vorschlag des Vorstands für neue Formen der

Generalversammlung mit schriftlichen und digitalen Optionen keine Zweidrittelmehrheit, ebenso wie der Vorschlag der ausserordentlichen GV. In Sachen GV bleibt es bei der bisherigen Formulierung in den Statuten.

Die abl wächst weiter

Das strategische Ziel eines nachhaltigen Wachstums wird weiterverfolgt. Nebst der Entwicklung bei den grossen Projekten wie der KIL und dem ewl-Areal wächst die Siedlung an der oberen Bernstrasse, und der Obermaihof steht kurz vor der Fertigstellung. Auch die zweite Etappe Himmelrich 3 ist im August 2023 bezugsbereit. Das grosse Interesse am genossenschaftlichen Wohnen ist ungebremsst. Die 75 Wohnungen der neuen Zeile sind begehrt und können mit den Erfahrungen der ersten Bewerbungsrunde gut vermietet werden. Mit dem Kauf zweier Liegenschaften an der Sagenmattstrasse konnte die abl einen Glückstreffer landen und Ende des Jahres 2022 die Mieterschaft in unserer Genossenschaft herzlich willkommen heissen.

Wohnpolitische Herausforderungen

Wie wichtig das Wachstum an gemeinnützigem Wohnraum in der Stadt Luzern ist, illustriert der aktuelle Leerwohnungsbestand von unter einem Prozent. Die Wohnungsnot ist ein grosses Thema. In einer Zuspitzung des Wohnungsmarkts sind Genossenschaftswohnungen mehr als gefragt. Kooperationen sind Voraussetzung, wenn Schlüsselareale der Stadt oder auch private Grundstücke auf den Markt gelangen. Politisch unterstützt die abl die Klimaziele der Stadt Luzern, die auch ihren Zielen entsprechen. Die abl ist mit grossen Schritten auf dem Weg zur Klimaneutralität, die sie im Jahr 2032 mit entsprechenden Massnahmen gemäss Energiepfad erreichen will.

Zwölf Jahre im Dienst der Genossenschaft

Im erweiterten Vorstandsgremium mit vier Männern und vier Frauen sind wir gut unterwegs. Im Vordergrund steht das Interesse für eine gesunde, nachhaltige Weiterentwicklung der abl. Ein übergeordneter Blick auf das grosse Ganze, Offenheit, Gradlinigkeit und ein guter Zusammenhalt sind wichtig.

Wie im Berichtsjahr 2022 angekündigt, trete ich an der Generalversammlung vom 5. Juni 2023 nach erreichter maximaler Amtszeit von zwölf Jahren im Vorstand zurück. Stolz und dankbar blicke ich auf eine dynamisch wachsende abl, die mit und dank ihren 13 700 Mitgliedern und den engagierten Mitarbeitenden gut auf Kurs ist. Ein herzliches Dankeschön euch allen!

Marlise Egger Andermatt

Erfolgreiche Projekte motivieren für die kommenden Jahre

Der Rückblick auf die Projekte, die wir 2022 abschliessen oder weiter voranbringen konnten, erfreut und motiviert zugleich. Unsere Genossenschaft hat die Schwerpunkte richtig gesetzt, Risiken korrekt eingeschätzt und Entscheidungen im geeigneten Moment getroffen.

Die Depositenkasse ist für die abl ein wichtiges Finanzierungsinstrument. Anfang des Jahres 2022 wurde für sie eine neue Informatiklösung in Betrieb genommen. Für die Genossenschafter und Genossenschafterinnen blieb das fast unbemerkt, in Sachen Sicherheit der Anwendung wurde indessen ein grosser Schritt gemacht.

Im Frühling 2022 wurde das Projekt Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) mit über 90 Prozent Zustimmung an der Urabstimmung angenommen. Herzlichen Dank dafür. Im Verlauf des Jahres wurde intensiv am Projekt weitergearbeitet, und wir erzielten gute Fortschritte.

Die Bauprojekte beim Himmelrich, im Obermaihof und an der oberen Bernstrasse verzeichneten trotz der stürmischen Zeiten mit der Teuerung, der Knappheit der Produktionsmittel und dem Fachkräftemangel den geplanten Fortschritt. Die dafür notwendigen Leistungen innerhalb der Geschäftsstelle waren entsprechend unter erschwerten Bedingungen zu erbringen. Ich möchte hier allen Beteiligten für ihren Einsatz und die guten Ergebnisse danken. Wir sind zuversichtlich, dass die neuen Wohnungen den Zeitplänen entsprechend den Mieterinnen und Mietern übergeben werden können.

Beliebte Wohnungen

Das grosse Interesse an abl-Wohnungen konnten wir einmal mehr mit dem Start der Erstvermietung im Himmelrich feststellen: Über drei Viertel der 75 Wohnungen konnten in der ersten Etappe vermietet werden. Auch die Wohnungen im Obermaihof und an der oberen Bernstrasse dürften auf ein ähnliches Interesse stossen.

Eine noch kaum sichtbare Erweiterung unseres Angebotes entsteht auf dem ewl-Areal gleich neben der Industriestrasse: Gemeinsam mit der ewl-Holding und der Stadt Luzern entsteht eine spannende Überbauung, die das Stadtbild entwickeln und prägen wird.

Massnahmen gegen die Klimakrise

Die allgegenwärtige Klimakrise und die damit verbundenen drängenden Massnahmen im Bereich Nachhaltigkeit sind für die abl strategische Themen. 2022 konnten wir aus der Liegenschaftsanalyse wichtige Erkenntnisse gewinnen. Wir kennen unsere Ausgangslage, und die geplanten Schritte zur Umsetzung einer möglichst fossilfreien Wärmeerzeugung werden stetig angegangen. So konnten wir den Ausbau der Photovoltaikanlagen in den Siedlungen vorantreiben, und auch das E-Mobilitätsangebot im Weinbergli ist eine Förderung der Nachhaltigkeit. Wir setzen den strategischen Schwerpunkt, den der Vorstand vorgegeben hat, mit grossem Engagement um. Die finanzielle Belastbarkeit unserer Genossenschaft verbesserte sich in

den vergangenen Jahren kontinuierlich. Unsere finanziellen Mittel sind ausbalanciert auf mehrere Säulen verteilt. Deswegen starteten wir gut in die Zeit der positiven Zinssätze. Unsere gesunden Finanzen stehen uns sowohl für den nachhaltigen Unterhalt der Liegenschaften als auch für die notwendigen Investitionen in Bauprojekte und Zukäufe zur Verfügung. Diese langfristig gedachte Haltung macht es zudem möglich, die Mietzinse tief zu halten. Die regelmässigen externen Risikoüberprüfungen stellen der Geschäftsstelle ein sehr gutes Zeugnis aus.

Kostenmiete und neue Statuten

Im vergangenen Jahr konnte ein breit abgestütztes und auf die abl gut anwendbares Kostenmietemodell entwickelt werden. Die Erarbeitung erfolgte einerseits im intensiven Austausch mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, und andererseits wurden Gedanken aus der Genossenschaftsmitwirkung aufgenommen; stets mit Sorgfalt und unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der abl. Demnächst wird das Modell besprochen werden können, sodass die Kostenmiete gemäss den Vorgaben der neuen Statuten eingeführt werden kann. Die Einführung wird uns allerdings noch einen Moment beschäftigen.

Für die Erarbeitung der neuen Statuten wurden auf der Geschäftsstelle viele Ressourcen eingesetzt. Mit grossem Einsatz und viel Denkarbeit wurden fast unzählige Arbeitsstunden geleistet. Dabei stand bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern immer der Gedanke an den Zweck und die erfolgreiche Zukunft der abl im Zentrum. Nun laufen die Vorbereitungen für die Einführung der Statuten im Sommer 2023 auf Hochtouren.

Auf die nächsten 100 Jahre

Eine langfristige und nachhaltige Planung ist auch hinsichtlich unseres 100-Jahr-Jubiläums im Jahr 2024 gefragt. 2022 durften wir mit vielen Interessierten Ideen und Möglichkeiten besprechen und entwickeln. Sie können sich freuen: Das Jubiläumsjahr wird vielfältig, und wir werden gemeinsam auf die 100 Jahre anstossen.

Ich freue mich, dass ich gemeinsam mit Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, liebe Mieterinnen und Mieter, liebe Kolleginnen und Kollegen, die abl während einer Etappe auf diesem langen Weg begleiten darf. Wir dürfen stolz sein auf unsere gesunde, erfolgreiche Genossenschaft, die auf bald 100 Jahre zurückblicken kann, und uns auf die nächsten 100 Jahre freuen.

Martin Buob

Unter Strom über Asphalt und z'Bärg

Bei der Mobilitätsstation im Weinbergli-Quartier können seit April 2022 verschiedene Elektrofahrzeuge ausgeliehen werden. Die Erfahrungen sind durchwegs positiv: So wurde das E-Velo bereits für eine Tour auf den Pilatus und das Cargobike als Zügelwagen genutzt. Und das mietbare Elektroauto in der Nachbarschaft legte sogar einen Autokauf auf Eis. Geteilte Energie macht mindestens doppelt so viel Freude. *nm, Foto Stefano Schröter*



Die gemischte Siedlung mit viel Innovationskraft

Über viele Jahre hinweg wurde beim Weinbergli gebaut. Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten konnten mit attraktiven Aussenräumen den Mieterinnen und Mietern übergeben werden. Die Innovation mit der Mobilitätsstation stellt die vorläufig letzte Erweiterung dar.

In mehreren Etappen wurden bei der Siedlung Weinbergli verschiedenste Projekte realisiert. Für die beiden Gross-etappen «Oberes Weinbergli» und «Mittleres Weinbergli» hatten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter entsprechende Projekte bewilligt. Nun können wir über den Abschluss der beiden Etappen berichten.

Günstiger als geplant

An der Urabstimmung im Jahr 2011 war ein Rahmenkredit von über 21.5 Millionen Franken gesprochen worden. So konnten zwischen 2012 und 2015 die Häuser mit den Nummern 37 bis 53 erneuert und Wohnraumerweiterungen vorgenommen werden. Zusätzlich wurde die Siedlung ans Fernwärmenetz mit der Zentrale beim Gebeneggweg angeschlossen. Ebenfalls wurden bereits damals Photovoltaikinstallationen geplant und ausgeführt. Auch der Aussenraum wurde vollständig erneuert und mit Nutzgärten und einem Kinderspielplatz ergänzt.

Dank gut geführter Verhandlungen und umsichtiger Bauleitung wurde eine Kostenunterschreitung erzielt. Die Abrechnung des Projektes zeigt folgendes Bild:

Rahmenkredit	CHF 21.5 Millionen
Bauabrechnung	CHF 19.1 Millionen
Kostenunterschreitung	CHF 2.4 Millionen

Wir freuen uns, dass wir eine Siedlung erhalten und energetisch auf einen passenden Stand bringen konnten und dass das Projekt mit einem guten Baustandard und ebensolcher Ausführungsqualität termingerecht und unfallfrei fertiggestellt wurde. Der Mietpreis für eine 3.5-Zimmer-Wohnung mit 75 Quadratmetern Fläche war an der Urabstimmung mit 1 500 Franken pro Monat in Aussicht gestellt worden. Die Vermietung erfolgte beim Start schliesslich mit einem Mittelwert an Mietkosten von 1 433 Franken pro Monat. Die Siedlung aus den 1940er-Jahren ist nun für die nächsten Jahrzehnte gut gerüstet.

Attraktive Mietzinse

Für das «Mittlere Weinbergli» war an der Generalversammlung 2013 ein Rahmenkredit von über 18.5 Millionen Franken gesprochen worden. Dafür wurden zwischen 2015 und 2018 die Häuser mit den Nummern 22 bis 34 erneuert. Hier gab es keine Wohnraumerweiterung, jedoch wurden die Balkone erweitert. Vereinzelt wurden zusätzliche Wohnungen gebaut. Die Bauaktivitäten im Aussenraum waren etwas geringer als beim «Oberen Weinbergli». So wurde anstelle eines Kinderspielplatzes ein Begegnungsplatz mit Sitzstufen gebaut. Auch bei diesem Projekt wurden die Verhandlungen gut geführt und die Bauleitung umsichtig

vorgenommen. Daher verzeichnen wir auch hier eine Kostenunterschreitung. Die Abrechnung des Projektes zeigt folgendes Bild:

Rahmenkredit	CHF 18.5 Millionen
Bauabrechnung	CHF 16.5 Millionen
Kostenunterschreitung	CHF 2.0 Millionen

Nun ist auch das «Mittlere Weinbergli» energetisch auf einem passenden Stand. Auch hier konnte das Projekt mit einem guten Baustandard und guter Ausführungsqualität termingerecht und unfallfrei fertiggestellt werden. Der Mietpreis für eine 4.5-Zimmer-Wohnung war an der Urabstimmung mit 1 700 Franken pro Monat in Aussicht gestellt. Die Vermietung erfolgte beim Start mit einem Mittelwert von 1 709 Franken pro Monat.

Bei dieser Sanierung konnte ausserdem das Entwicklungspotenzial bei den bestehenden Häusern genutzt werden: Der Platz im Dachgeschoss wurde für zusätzliche Wohnungen verwendet. Nun ist auch dieser Teil der Weinbergli-Siedlung mit dem beschriebenen Bauprojekt gut gerüstet für die nächste längere Periode.

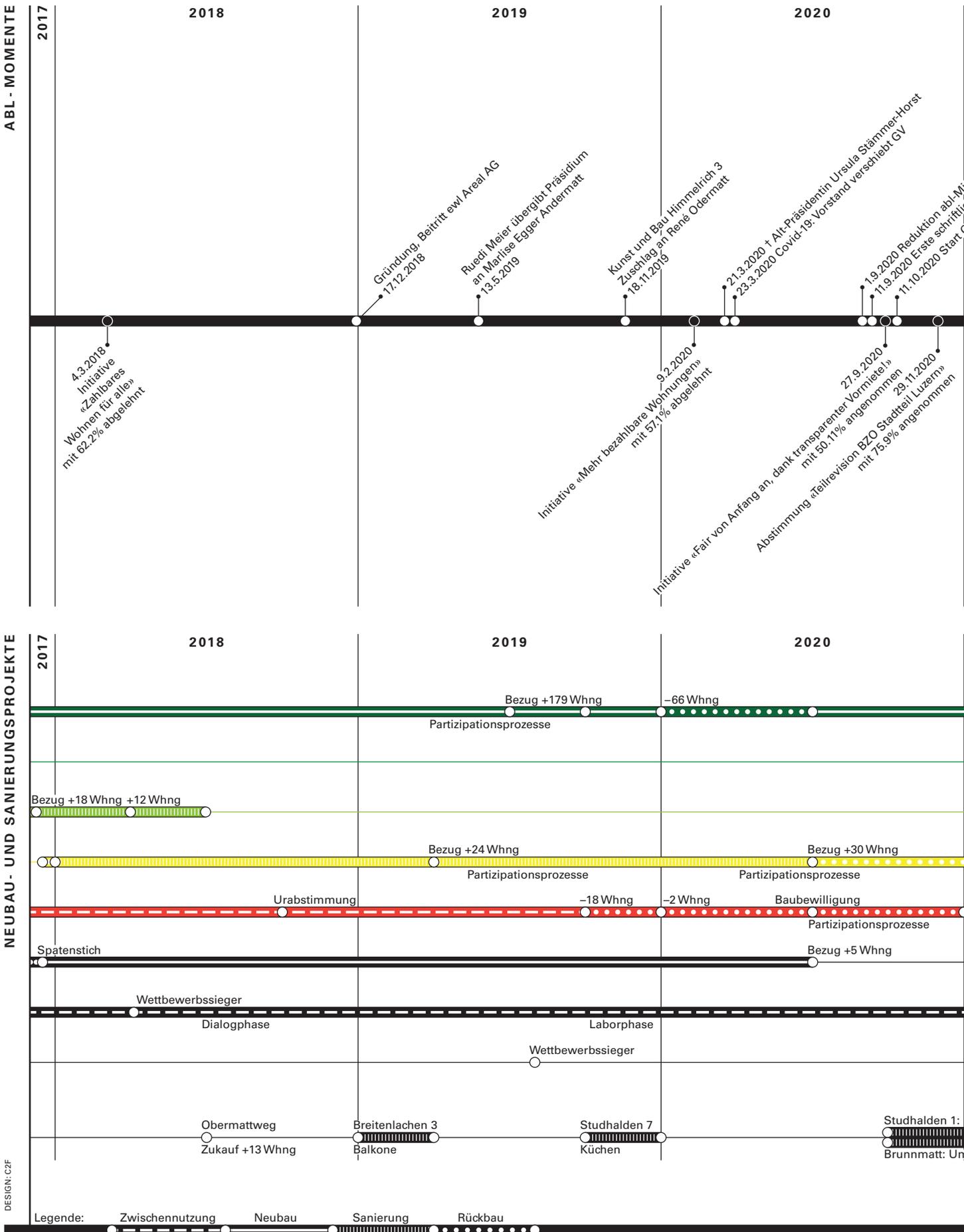
Begehrter Wohn- und Lebensraum

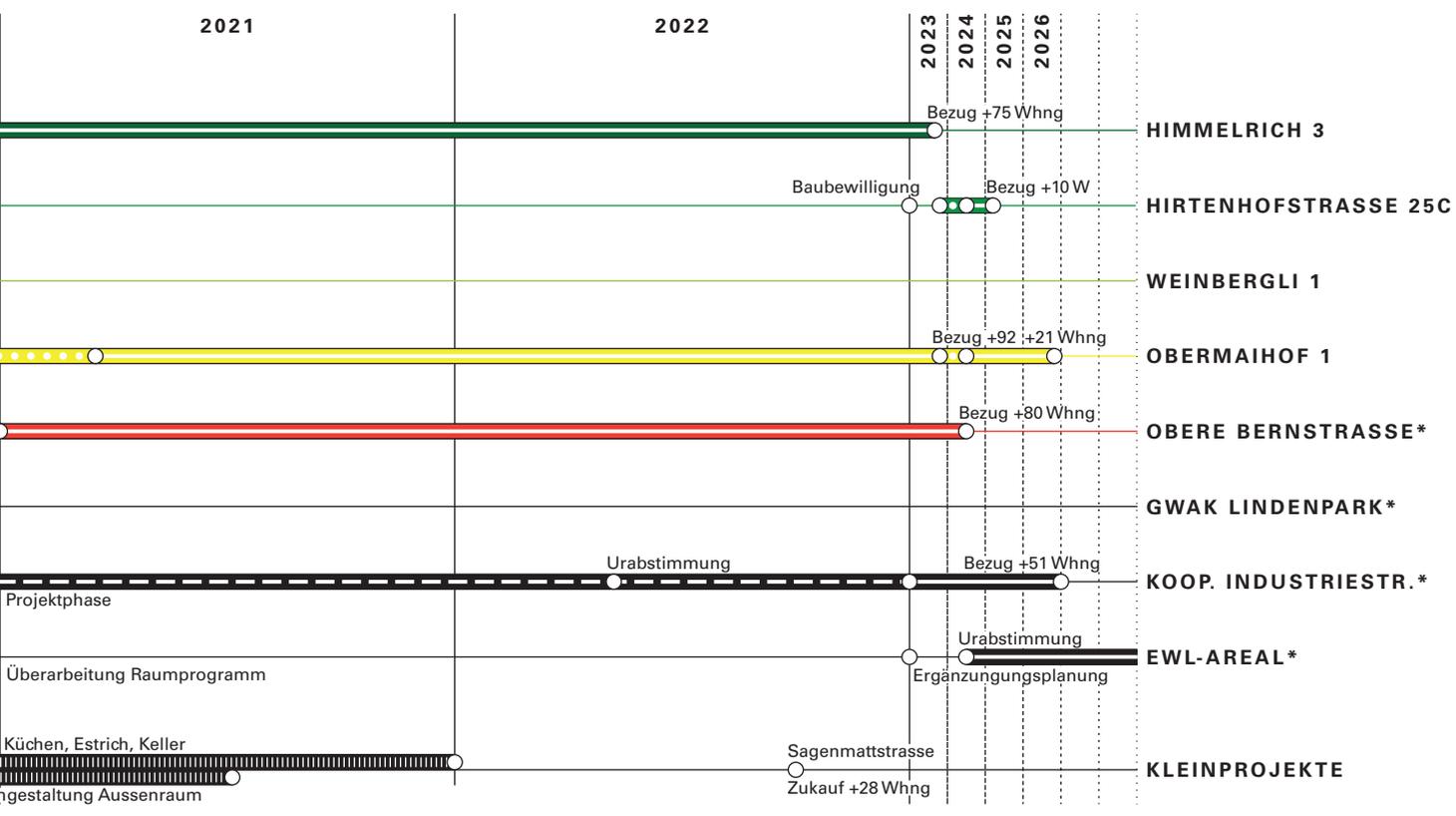
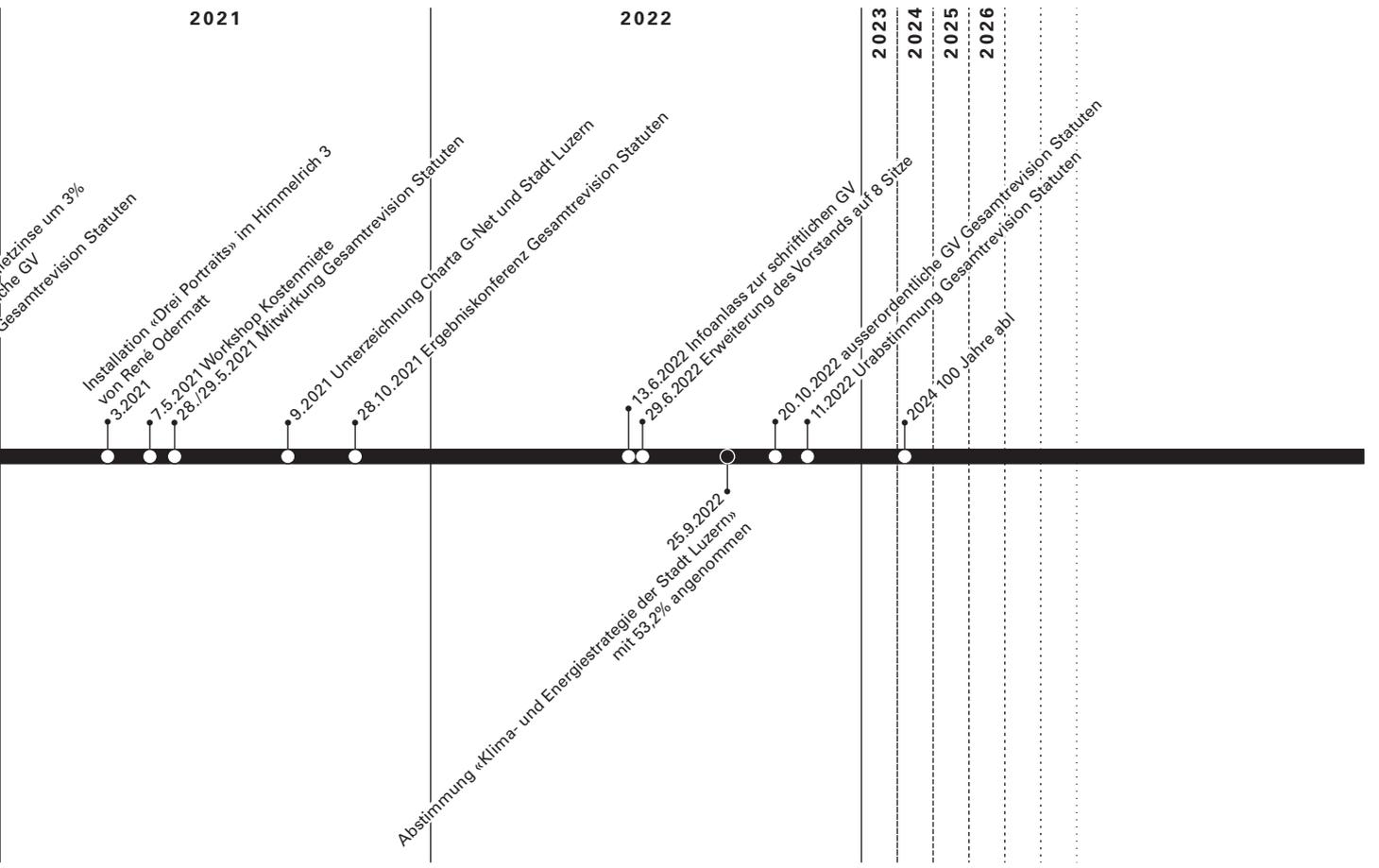
Die finanziellen und garantietechnischen Abschlüsse sind erfolgt. Die Abläufe freuen sich über die erfolgreiche Umsetzung dieser Projekte und an einer Gesamtsiedlung Weinbergli, die eine gute Durchmischung in jeglicher Hinsicht zeigt. Die Nachfrage nach Wohnraum in dieser Siedlung ist hoch, und das Leben dort macht viel Freude.

Der Dank gebührt den damaligen Visionären, den Ausführenden aller Stufen und allen Mitgliedern der Genossenschaft, die mit ihrer Weitsicht diese Projekte ermöglichten.

Martin Buob

Mehrjahresentwicklung abl-Momente, Neubau- und Sanierungsprojekte





*Kooperationsprojekte

Jahresrechnung 2022

Lagebericht

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Ukrainekrieg, Zinswende, Inflation – Ereignisse, welche das vergangene Jahr geprägt haben. Trotz allem darf die abl ein stabiles Jahresergebnis präsentieren. Der Jahresgewinn beträgt CHF 1 927 037 und zeigt sich gegenüber dem Vorjahr leicht tiefer.

Mitglieder und Kapital

Die Mitgliederzahl ist weitergewachsen und per Jahresende konnten wir 13 710 Mitglieder zählen. Es zeigt das grosse Interesse am genossenschaftlichen Wohnungsbau und bestärkt uns, die Wachstumsstrategie weiterzuverfolgen. Das Kapital weist per Jahresende einen Betrag von CHF 108.3 Mio. auf. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 18 Prozent.

Die Zinswende zeigt Auswirkungen auf die Einlagen in die Depositenkasse. Insgesamt sind Mittel im Umfang von CHF 8 456 700 abgeflossen. Der Bestand der kurz- und langfristigen Anlagen beträgt neu CHF 195 364 644. Es wird sich zeigen, ob die Depositenkasse weiterhin zu einer kostengünstigen Finanzierung im Sinne der abl einen Beitrag leisten kann.

Vermietungslage

Das Unternehmen kann auch in diesem Berichtsjahr einen stabilen Nettomietenertrag von CHF 34 872 457 ausweisen. Der Mietzinsausfall durch Leerstand betrug 1.21 Prozent des Bruttomietetrages und ist gegenüber dem Vorjahr leicht höher.

Entwicklung beim Immobilienportfolio

Die abl konnte im Dezember 28 Wohnungen an der Sagenmattstrasse erwerben und damit ihr Immobilienportfolio vergrössern.

Die Ersatzneubauten im Himmelrich (zweite Etappe) und im Obermaihof (dritte Etappe) können zwischen Juli 2023 und März 2024 bezogen werden. Insgesamt kann die abl damit 160 neue Wohnungen vermieten.

Das Kooperationsprojekt obere Bernstrasse, welches die abl zusammen mit der Baugenossenschaft Matt realisiert, wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2024 für die Vermietung bereitstehen.

Weiter konnten auch die Planungen für das Projekt Kooperation Industriestrasse und das ewl-Areal die gewünschten Fortschritte aufweisen.

Die Investitionstätigkeit bei Bauprojekten belief sich 2022 auf CHF 32.1 Mio. und ist gegenüber dem Vorjahr in ähnlicher Höhe.

Mitarbeitende der abl

Per Ende Dezember 2022 beschäftigte die abl 53 Festangestellte und 71 Mitarbeitende im Nebenamt. Um das geplante Wachstum der abl zu bewältigen, wird im Stellenplan weiterhin mit einem moderaten Ausbau gerechnet werden müssen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die aussergewöhnliche Teuerung im vergangenen Jahr hat Auswirkungen auf den Bereich der Nebenkosten (Strom, Gas, Heizöl). Die Mietenden konnten auf freiwilliger Basis ihre Akontozahlungen anpassen, sodass die zu erwartenden Nachzahlungen etwas moderater ausfallen.

Die Teuerung im Bereich der Baukosten fallen Stand heute insbesondere im Bauprojekt obere Bernstrasse ins Gewicht. Es wird eine um ca. 15 Prozent höhere Bauabrechnung erwartet.

Um die Investitionen der laufenden Bauprojekte und des Zukaufs decken zu können, mussten neue Hypothekendarlehen zu den aktuell höheren Zinssätzen abgeschlossen werden. Im Gesamtportfolio können diese aufgrund der gut gestaffelten Fälligkeiten gut absorbiert werden.

Risikobeurteilung

Um sowohl Risiken als auch Chancen rechtzeitig zu erkennen, überprüft die Geschäftsleitung der abl die internen und externen Faktoren im Geschäftsumfeld.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die Kontrolle der finanziellen Risiken erfolgt jährlich und wird im Rahmen der ordentlichen Revision überprüft. Als Schwerpunktthemen anlässlich der Zwischenrevision wurden die Prozesse im Bereich Personal sowie Bau und Entwicklung geprüft. Die daraus resultierenden Massnahmen wurden festgehalten.

Zukunftsaussichten

Die abl rechnet in den nächsten Jahren mit stabilen Mietereinnahmen. Die Erstvermietungen für 2023 zeigen erfreulich positive Zahlen in Richtung Vollvermietung.

Im neuen Jahr soll das überarbeitete Mietzinsmodell der Kostenmiete verabschiedet werden. Die geplanten Anpassungen im Bereich der Mietzinse und Abschreibungen werden teilweise bereits im Geschäftsjahr 2023 zur Anwendung gelangen.

Daniela von Wyl, Leiterin Finanzen und Administration abl

Bilanz per 31.12.

CHF		2022		2021	
Aktiven					
Flüssige Mittel		15 872 456	3%	28 541 600	5%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	75 766	0%	447 140	0%
Übrige kurzfristige Forderungen	2	223 417	0%	104 774	0%
Warenvorräte		109 547	0%	90 039	0%
Aktive Rechnungsabgrenzung		7 449	0%	36 774	0%
Heiz- und Nebenkosten (Aktiven)	3	9 198 869	1%	8 430 359	1%
Total Umlaufvermögen		25 487 505	4%	37 650 685	6%
Finanzanlagen	4	18 101 226	3%	16 839 414	3%
Beteiligungen	5	1 423 825	0%	1 688 216	0%
Mobile Sachanlagen		2 859 100	0%	2 696 361	0%
Liegenschaften	6	494 058 408	80%	490 848 531	82%
Liegenschaften im Bau	7	78 473 802	13%	46 343 697	8%
Immaterielle Werte		325 538	0%	235 461	0%
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		313 000	0%	193 500	0%
Total Anlagevermögen		595 554 899	96%	558 845 180	94%
Total Aktiven		621 042 404	100%	596 495 865	100%
Passiven					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6 492 465	1%	6 303 391	1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	66 336 244	11%	61 493 444	10%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	780 534	0%	818 485	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 033 193	0%	106 037	0%
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)	3	8 732 923	1%	8 842 035	1%
Total kurzfristiges Fremdkapital		83 375 361	13%	77 563 393	13%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10	388 366 900	63%	378 830 500	64%
Erneuerungsfonds		33 439 786	5%	29 717 801	5%
Genossenschaftsfonds		2 452 874	0%	2 475 062	0%
Rückstellungen	11	762 008	0%	1 142 608	0%
Total langfristiges Fremdkapital		425 021 568	68%	412 165 970	69%
Total Fremdkapital		508 396 929	82%	489 729 363	82%
Genossenschaftskapital	12	108 286 980	17%	102 424 811	17%
Gesetzliche Gewinnreserven		2 431 458	0%	2 326 046	0%
Jahresergebnis		1 927 037	0%	2 015 646	0%
Total Eigenkapital		112 645 475	18%	106 766 502	18%
Total Passiven		621 042 404	100%	596 495 865	100%

Erfolgsrechnung

CHF		2022		2021	
Mietzinseinnahmen	13	35 298 473	99%	35 241 455	100%
Leerstand		-426 016	-1%	-410 586	-1%
Übrige Erträge	14	677 242	2%	434 804	1%
Erlösminderungen		-27 583	0%	-111 695	0%
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		35 522 117	100%	35 153 979	100%
Liegenschaftsaufwand	15	-11 004 557	-31%	-11 955 633	-34%
Personalaufwand	16	-5 433 312	-15%	-5 400 645	-15%
Verwaltungsaufwand	17	-1 011 238	-3%	-1 199 455	-3%
Kommunikation und Genossenschaftskultur	18	-727 187	-2%	-630 192	-2%
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-77 347	0%	-46 854	0%
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		17 268 475	49%	15 921 201	45%
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	19	-9 780 829	-28%	-8 453 221	-24%
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		7 487 646	21%	7 467 980	21%
Finanzaufwand	20	-4 861 952	-14%	-4 764 873	-14%
Finanzertrag	21	161 880	0%	161 182	0%
Betriebliches Jahresergebnis vor Steuern		2 787 574	8%	2 864 289	8%
Direkte Steuern		-860 537	-2%	-848 643	-2%
Jahresgewinn		1 927 037	5%	2 015 646	6%

Geldflussrechnung

CHF	2022	2021
Jahresgewinn	1 927 037	2 015 646
Abschreibungen/Wertberichtigung Anlagevermögen	9 780 829	8 453 221
Wertberichtigung/Wertaufholung Finanzanlagen	264 391	45 169
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwände/Erträge	40 513	40 513
Veränderung abl-Fonds	-22 187	-8 391
Veränderung Rückstellungen	-380 600	301 329
Veränderung Erneuerungsfonds	3 721 985	4 924 000
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	15 331 968	15 771 487
Ab-/Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	371 374	-195 226
Ab-/Zunahme kurzfristige Forderungen	-118 643	-33 776
Ab-/Zunahme Warenvorräte	-19 509	5 021
Ab-/Zunahme aktive Heiz- und Nebenkosten	-768 511	265 760
Ab-/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	29 325	76 783
Ab-/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-535 804	824 430
Ab-/Zunahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-37 951	-44 820
Ab-/Zunahme passive Heiz- und Nebenkosten	-109 112	-407 127
Ab-/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	412 873	-22 499
Veränderung Nettoumlaufvermögen	-775 958	468 546
Cashflow aus Betriebstätigkeit	14 556 010	16 240 033
Investitionen in Sachanlagen	-43 958 114	-34 177 018
Investitionen in Finanzanlagen/Beteiligungen	-1 609 325	0
Investitionen immaterielle Werte	-176 352	-80 885
Desinvestition Finanzanlagen	307 000	219 000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-45 436 790	-34 038 902
Veränderung Depositenkasse	-8 456 700	986 467
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Kredite	22 835 900	11 835 900
Veränderung Genossenschaftskapital	5 742 669	7 229 646
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1 910 233	-1 759 804
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	18 211 637	18 292 209
Veränderung der flüssigen Mittel	-12 669 144	493 339
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	28 541 600	28 048 261
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	15 872 456	28 541 600
Veränderung der flüssigen Mittel	-12 669 144	493 339

Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend aufgeführt. Die Rechnungslegung erfolgt unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Die betriebswirtschaftlichen Ausfallrisiken werden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen werden für Positionen vorgenommen, die nicht bereits einzelwertberichtigt wurden, und erfolgen auf der Basis von Erfahrungswerten.

Warenvorräte

Die Warenvorräte beinhalten Kleinmaterial für die Instandhaltung der Liegenschaften und werden zu Einstandspreisen bewertet. Von Lieferanten gewährte Skonti werden als Anschaffungspreisminderung erfasst.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zum Anschaffungswert bewertet, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen. Sie enthalten Wertschriften (Aktien und Anteilscheine) sowie langfristige Darlehen.

Beteiligungen

Als Beteiligungen werden gemäss Art. 960d Abs. 3 OR langfristig gehaltene Anteile am Kapital anderer Unternehmen bezeichnet, mit welchen massgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann. Als Grenzwert gelten 20 Prozent der Stimmrechte, wobei dieser Wert pro Beteiligung einzeln beurteilt wird. Sie werden zum Anschaffungswert bewertet, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen.

Mobile Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und dauerhafter Wertverminderungen. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die mobilen Sachanlagen werden zwischen drei und acht Jahren linear abgeschrieben. Der Innenausbau der Eigenräume wird über 30 Jahre linear abgeschrieben. Die ICT-Anlagen werden neu im Anschaffungsjahr sofort abgeschrieben. Die Aktivierungsgrenze für mobile Sachanlagen beträgt CHF 5000.

Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit zusammengefasst. Die Abschreibungen der Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie der Parkierungen richten sich nach der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer wird jährlich anhand der aktuellen Immobilienbewertungen und der Anlagestrategie überprüft. Der Restwert wird planmässig linear über die neu festgelegte Dauer abgeschrieben.

Die Landwerte werden zum historischen Kaufpreis ausgewiesen (Ausnahme: Landaufwertung Himmelrich 3, erste Etappe) und nicht abgeschrieben. Photovoltaikanlagen werden nach Fertigstellung aktiviert und linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

Liegenschaften im Bau

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch im Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten bilanziert. Unter dieser Position werden auch Planungskosten aufgeführt. Die aufgelaufenen Kosten für die werterhaltenden Instandsetzungsarbeiten werden gemäss Bauverlauf abgegrenzt.

Aktivierete Eigenleistungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert erhöht wird. Zinsaufwendungen für Bauprojekte werden der Jahresrechnung belastet. Damit wird auf eine Erhöhung der Baukosten verzichtet.

Immaterielle Werte

Unter den immateriellen Werten werden Softwarekosten bilanziert. ICT-Projekte werden in der Gesamtheit unter immateriellen Werten erfasst und linear über drei bis fünf Jahre abgeschrieben.

Unterhalt Liegenschaften

Die Unterscheidung Instandhaltung/Instandsetzung erfolgt gemäss SIA. Die Kosten für die Instandhaltung (Betrieb und Wartung) werden der laufenden Rechnung belastet. Die Kosten für die Instandsetzung ganzer Gebäude/Siedlungen werden, abzüglich eines Anteils zulasten der laufenden Rechnung, als Unteranlagen der Siedlungen aktiviert und entsprechend der Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Ersatz von Heizungen und Lift werden immer der laufenden Rechnung belastet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

Depositenkasse

Die Ausführungsbestimmungen sind im Reglement der

Depositenkasse vom 1. Januar 2021 geregelt. Einlagen mit fester Anlagedauer von zwei bis acht Jahren, welche nicht im Folgejahr auslaufen, werden in den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die übrigen Depositeneinlagen sind den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten zugeordnet.

Finanzverbindlichkeiten

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds soll als Zielgrösse 15 Prozent der Anlagekosten ohne Landanteil erreichen. Im Jahr 2022 betrug dieser Wert 5.94 Prozent. Es wird angestrebt, den Erneuerungsfonds jährlich im Umfang von 1 Prozent der Anlagekosten ohne Landanteil der Liegenschaften zu öffnen. Die im Zusammenhang mit grossen Instandsetzungsprojekten anfallenden Kosten sollen nach Möglichkeit dem Erneuerungsfonds belastet werden.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Der Nominalwert eines Anteilscheins beträgt CHF 50.

Jedes Mitglied hat ein Minimum von 20 Anteilscheinen zu beziehen bzw. CHF 1 000 als Genossenschaftsanteil zu zeichnen. Zusätzliche Pflichtanteile richten sich nach den Bestimmungen zur Wohnungsvergabe. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Bilanzwert, jedoch maximal zum Nennwert. Das Kapital, welches das Minimum übersteigt, kann nach bisheriger Praxis zur Rückzahlung eingefordert werden (Kündigungsfrist sechs Monate jeweils auf Ende Jahr). Die Höhe der Genossenschaftsanteile beträgt per 31.12.2022 rund CHF 99.6 Mio. (Vorjahr CHF 93 Mio.).

Die aufgeführten Beträge in diesem Geschäftsbericht sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen; Rundungsdifferenzen können sich deshalb ebenfalls in den Prozentsätzen ergeben.

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF		2022	2021
1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	75 766	447 140
	Mietforderungen ggü. Genossenschafter/-innen	88 166	541 604
	Übrige Forderungen	0	-3 764
	Delkredere	-12 400	-90 700
2	Übrige kurzfristige Forderungen	223 417	104 774
	Guthaben Verrechnungssteuer	151 184	104 774
	Geleistete Anzahlungen	72 233	0
3	Heiz- und Nebenkosten	465 946	-411 676
	Aufgelaufene Kosten	9 198 869	8 430 359
	Vereinnahmte Akontozahlungen	-8 732 923	-8 842 035
4	Finanzanlagen	18 101 226	16 839 414
	Wertschriften	6 523 490	6 523 490
	Logis Suisse AG, Baden	4 604 290	4 604 290
	Anteilscheine verschiedener Wohnbaugenossenschaften	1 919 200	1 919 200
	Darlehen	5 520 325	5 818 000
	Darlehen WBG St. Gallen	200 000	200 000
	Darlehen Wohnwerk Luzern	1 945 000	1 945 000
	Darlehen GWI Luzern	2 593 000	2 593 000
	Darlehen LBG Sternmatt-Tribtschen Luzern	140 000	280 000
	Darlehen an Mieter/-innen Geschäftsräume Himmelrich 3	633 000	800 000
	Darlehen an Mitarbeiter/-innen	9 325	0
	Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	6 057 411	4 497 924
	Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung KIL	2 957 411	2 997 924
	Darlehen Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	1 500 000	1 500 000
	Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	1 100 000	0
	Darlehen KIL	500 000	0
5	Beteiligungen		
	ewl Areal AG, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil	33%	33%
	Kooperation Industriestrasse, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil	20%	20%
	Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	59%	59%
6	Liegenschaften	494 058 408	490 848 531
	Bebaute Grundstücke	40 289 487	35 489 487
	Wohn- und Geschäftshäuser	423 492 323	424 793 345
	Parkierungen	29 238 499	29 608 699
	Photovoltaik	1 038 099	957 000
7	Liegenschaften im Bau	78 473 802	46 343 697
	Obere Bernstrasse	18 806 866	13 384 924
	Himmelrich 3, Ersatzneubau	31 084 569	17 045 297
	Obermaihof, Ersatzneubauten	25 873 748	14 451 546
	Industriestrasse, Planung	2 150 827	1 126 864
	Studhaldenhöhe 12a	332 815	335 066
	Grünauring 12 (Küchen, Nasszellen)	9 579	0
	ewl-Areal	215 400	0

CHF		2022	2021
8	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	66 336 244	61 493 444
	Depositenkasse kurzfristige Anlagen	39 713 144	37 594 844
	Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	26 459 000	23 734 500
	Verbindlichkeiten gegenüber Dritten mit Restlaufzeit <12 Monate	164 100	164 100
9	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	780 534	818 485
	Verbindlichkeiten ggü. Dritten	739 828	787 269
	Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter/-innen	40 706	31 216
10	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	388 366 900	378 830 500
	Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	208 010 000	191 010 000
	Depositenkasse Anlagen langfristig (2–8 Jahre)	129 192 500	142 492 000
	Hypotheken und Darlehen durch Institutionen	51 164 400	45 328 500
	Fälligkeiten verzinsliche Verbindlichkeiten	454 703 144	440 323 944
	Fälligkeit innerhalb von 1–5 Jahren	302 862 144	265 929 944
	Fälligkeit nach 5 Jahren	151 841 000	174 394 000
11	Rückstellungen	762 008	1 142 608
	Rückstellungen Ferien und Überzeit	222 008	231 708
	Rückstellungen Steuern	540 000	910 900
12	Genossenschaftskapital	108 286 980	102 424 811
	Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	13 299	12 810
	Abnahme/Zunahme	411	489
	Anzahl Mitglieder am Jahresende	13 710	13 299
	Pflichtanteile am Jahresanfang	8 791 311	8 813 660
	Abnahme/Zunahme	–89 511	–22 349
	Pflichtanteile am Jahresende	8 701 800	8 791 311
	Genossenschaftsanteile am Jahresanfang	93 633 500	86 744 504
	Abnahme/Zunahme	5 951 680	6 888 996
	Genossenschaftsanteile am Jahresende	99 585 180	93 633 500
	Genossenschaftskapital netto	107 973 980	102 231 311
	Nicht einbezahlte Pflichtanteile	5 500	9 000
	Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile	307 500	184 500
13	Mietzinseinnahmen	35 298 473	35 241 455
	Ertrag aus Wohnliegenschaften	31 013 874	30 953 207
	Ertrag aus Geschäftliegenschaften	2 018 907	2 050 360
	Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	2 243 126	2 237 888
	Ertrag aus Nebenräumen	22 567	0
14	Übrige Erträge	677 242	434 804
	Ertrag aus Verkauf Energie Photovoltaik und Überschuss	78 023	52 804
	Ertrag aus Gästewohnungen	45 251	30 830
	Ertrag aus Weiterverrechnung	69 054	105 438
	Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	116 565	41 582
	Diverse Erträge	295 839	183 072
	Erträge aus Dienstleistungen	72 511	21 077

CHF		2022	2021
15	Liegenschaftsaufwand	-11 004 557	-11 955 632
	Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-4 042 985	-3 726 487
	Zuweisung Erneuerungsfonds	-3 721 985	-4 924 000
	Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-1 901 015	-2 067 413
	Versicherungen/sonstiger Aufwand	-570 536	-455 513
	Baurechtszinsen	-535 497	-535 497
	Entwicklungen	-232 539	-246 722
16	Personalaufwand	-5 433 312	-5 400 645
	Lohnaufwand Geschäftsstelle und technische Bewirtschaftung	-4 602 850	-4 445 007
	Vergütungen Vorstand Sitzungen, Seminare	-143 500	-136 850
	Vergütungen Vorstand Projekte und Aufträge	-22 000	-27 475
	Vergütungen Vorstand strategische Ausschüsse	-22 775	-14 100
	Vergütungen GPK	-30 200	-33 500
	Sozialleistungen (inkl. VS/GPK)	-1 012 263	-1 006 543
	Personalnebenkosten	-188 954	-200 997
	Temporär Personal	0	-54 819
	Entlastung / Aktivierung Personalkosten	589 229	518 645
17	Verwaltungsaufwand	-1 011 238	-1 199 455
	Beratung und Revision	-111 177	-121 078
	Übriger Aufwand und Spesen Vorstand	-52 710	-80 416
	Übriger Aufwand und Spesen GPK	-2 555	-2 846
	Raumaufwand	-68 929	-16 928
	Verwaltungsaufwand	-523 962	-575 166
	Übriger Betriebsaufwand (inkl. Kapitalsteuer)	-251 905	-403 021
18	Kommunikation und Genossenschaftskultur	-727 187	-630 192
	Kommunikation und Anlässe	-343 591	-300 513
	Genossenschaftskultur	-137 262	-278 136
	Statutenrevision	-167 817	-51 543
	Urabstimmungen	-78 517	0
19	Abschreibungen und Wertberichtigungen	-9 780 829	-8 453 221
	Abschreibungen Sachanlagen	-360 822	-270 796
	Abschreibungen Liegenschaften	-9 335 342	-8 086 072
	Abschreibungen immaterielle Werte	-84 665	-96 352
20	Finanzaufwand	-4 861 952	-4 764 873
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-2 829 766	-2 746 353
	Zinsaufwand Depositenkasse	-1 727 235	-1 944 816
	Sonstiger Finanzaufwand	-40 560	-28 534
	Wertberichtigung Finanzanlagen	-264 391	-45 169
21	Finanzertrag	161 880	161 182
	Finanzertrag	56	1 084
	Wertschriftenertrag	132 606	125 078
	Zinsertrag Darlehen	29 219	35 020

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2022	2021
Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	202	2 875
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	570 165 984	536 065 364
Errichtete Grundpfandrechte	451 019 000	407 339 000
Effektive Hypothekarschulden	259 174 400	236 502 600
Effektive Depositenkassenanlagen	195 364 644	203 821 344
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	44 749	49 780
Honorar für andere Dienstleistungen	9 208	22 605
Vergütungen an Vorstand und Geschäftsleitung		
Gesamtsumme Vergütungen Vorstand	188 275	178 425
davon Jahrespauschale Präsidentin (Bruttolohn)	42 000	42 000
Gesamtsumme Geschäftsleitung (Bruttolohn)	1 258 640	1 236 536
Anzahl Vollzeitstellen		
Anzahl Vollzeitstellen	41.3	40.1
Anzahl Lernende	4	4
Nicht inkludiert sind Hilfskräfte im Stundenlohn (Entschädigung in CHF total)	328 400	336 900
Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft für Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	830 000	830 000
Solidarhaftung Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	p.m.	p.m.
Ausserbilanzgeschäfte		
Aktionärsdarlehen ewl Areal AG	1 200 000	
Wertveränderung wegen Neubeurteilung Nutzungsdauer		
Abschreibung Studhalden 4 (geplanter Ersatzneubau Studhaldenhöhe 12A)	0	583 500
Abschreibung Weinbergli 3 (Wiederaufnahme aufgrund Kostenmiete)	85 500	0
Abschreibung Untergrund 3 (Wiederaufnahme aufgrund Kostenmiete)	48 965	0
Abschreibung Untergrund 4 (Wiederaufnahme aufgrund Kostenmiete)	204 175	0
Bauprojekte in Kooperationen		
Bauprojekt obere Bernstrasse, Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse		
Kosten Gesamtprojekt CHF 65.5 Mio. (Anteil abl CHF 37.5 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	33 681 953	23 649 026
Bauprojekt Kooperation Industriestrasse, Genossenschaftsverbund		
Kosten Gesamtprojekt CHF 97.1 Mio. (Anteil abl CHF 28.4 Mio., Anteil KIL Gemeinschaftsteil CHF 4.13 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	6 610 000	5 500 000
ewl Areal AG, Aktiengesellschaft mit drei gleichberechtigten Aktionären		
Kosten Gesamtprojekt ohne Nutzerausbau (Stand Vorprojekt CHF 185.3 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	6 583 402	2 963 208

CHF	2022	2021
Baurechtsverträge		
Tribschenstadt		
Laufzeit bis 2091/jährlicher Baurechtszins	396 600	396 600
Hergiswil Steg		
Laufzeit bis 2090/jährlicher Baurechtszins	43 425	43 425
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz × Basis-Landwert		
Hergiswil Mülibach		
Laufzeit bis 2071/jährlicher Baurechtszins	27 459	27 459
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz × Basis-Landwert		
Stadt Luzern/Bernstrasse		
Laufzeit bis 2095/jährlicher Baurechtszins: CHF 80 000 (bis Abbruch/Baubeginn)	0	0
CHF 27 500 während Bauphase	27 500	27 500
ab 1. Mietbezug wieder CHF 82 000 (ab 2030 Anpassung alle 10 Jahre)		
Stadt Luzern/Kooperation Industriestrasse		
Laufzeit bis 2096/Einmalzahlung Baurechtszins		
Erstmalige Amortisation ab 2020 aufgrund Stand Bauprojekt	40 513	40 513
Langfristige Verträge		
Langfristige Verträge 1–5 Jahre	1 235 079	1 745 492
Langfristige Verträge über 5 Jahre	227 711	295 000
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Jahresrechnung beeinträchtigen könnten.		

Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung

CHF	2022	2021
Jahresgewinn	1 927 037	2 015 646
Gesetzliche Gewinnreserven (gem. OR 860)	- 153 503	- 105 413
Verzinsung Genossenschaftskapital 1.75% Genossenschaftsanteil (VJ 2%) 1% Pflichtanteile	- 1 773 533	- 1 910 233



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), Luzern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden- geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 14 bis 24) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Vorstand ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung



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

BDO AG
Landenbergstrasse 34
6002 Luzern

eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 17. April 2023

BDO AG

Bruno Purtschert
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Alice Rieder

Zugelassene Revisionsexpertin

Bericht der Geschäftsprüfungskommission zum Geschäftsjahr 2022

an die Generalversammlung der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl)

Der Geschäftsprüfungskommission (GPK) der abl obliegt die Überprüfung der Geschäftstätigkeit in Bezug auf deren Konformität mit den Statuten und nachgeordneten Grundlagen wie dem Leitbild, dem Organisations- und Geschäftsreglement sowie den Good-Governance-Handlungsempfehlungen.

Die grundsätzlichen Aufgaben der GPK sind in Art. 34 der Statuten aufgeführt. Es sind dies:

- Überwachung des Vollzugs von Beschlüssen der Generalversammlung
- Überprüfung der Geschäftsführung auf Übereinstimmung mit den Statuten
- Kontrolle, ob abl-interne Weisungen und Reglemente eingehalten werden
- Durchsicht der Protokolle des Vorstands und der Kommissionen und Überwachung des Vollzugs der darin festgehaltenen Beschlüsse

Nebst der ordentlichen Generalversammlung (GV) am 13. Juni 2022 standen zwei ausserordentliche Generalversammlungen und zwei Urabstimmungen an. Die erste ausserordentliche GV fand am 7. März 2022 zur Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) statt und die zweite ausserordentliche GV am 20. Oktober 2022 zu den neuen Statuten. Dem Rahmenkredit für die Neubauten auf dem Industriestrasse-Areal im Betrag von 28.4 Millionen Franken wurde an der dafür notwendigen Urabstimmung mit über 90 Prozent zugestimmt. Ebenfalls wurden die neuen Statuten an der zweiten Urabstimmung beschlossen. Die GPK hat ihre Funktion als Gesamtverantwortliche für das Abstimmungs- und Wahlbüro wahrgenommen. Die Abstimmungen und Wahlen erfolgten ordnungsgemäss und die Protokolle wurden korrekt abgefasst.

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 20. Oktober 2022 zur Statutenrevision ist in Anbetracht der vielen Anträge und der Unruhe im Vorfeld gut abgelaufen. 31 Anträge zum Inhalt der Statuten und ein Ordnungsantrag zum Verfahren waren zu bewältigen. Die GPK unterstützte den eingegangenen Ordnungsantrag zum Abstimmungsverfahren. Dieser entsprach aus ihrer Sicht den geltenden Statuten.

Die Debatten wurden während rund fünf Stunden intensiv und fair geführt. Engagement, gegenseitiger Respekt und gelebte Demokratie waren spürbar, auch wenn die Meinungen teils weit auseinanderlagen. Die GPK hat es begrüsst, dass ein Tagespräsident durch diese ausser-

ordentlich GV führte und dass nicht vor Ort anwesende Mitglieder die Möglichkeit hatten, virtuell teilzunehmen und abzustimmen.

Entgegen den Empfehlungen des Vorstandes fanden an der Urabstimmung die Lohnobergrenze für die Geschäftsleitung und der Vergütungsbericht Eingang in die neuen Statuten.

Der Vorschlag der GPK, Revisionsstelle und GPK als zwei Organe getrennt aufzuführen, hat der Vorstand positiv aufgenommen und alle inhaltlichen Punkte betreffend die GPK wurden integriert und von der GV gutgeheissen.

Ein partizipativer Prozess geht mit dem Ja zu den neuen Statuten erfolgreich zu Ende. Dieser wurde vom Vorstand und der Geschäftsstelle mit grossem Einsatz, professionell und konstruktiv gestaltet. Es liegt nun eine sehr gute Basis für die Einführung der neuen Statuten vor, die unter anderem mit den Artikeln zur Kostenmiete, zur Nachhaltigkeit, zur Mitwirkung und zum Solidaritätsfonds neue Schwerpunkte setzen.

Die GPK ist sich bewusst, dass die Vorbereitung und die sorgfältige Umsetzung der neuen Statuten für den Vorstand aufwändig und herausfordernd werden. Die GPK wird transparent und vollumfänglich in den Prozess einbezogen und darüber informiert, wie die neuen Artikel ab dem 1. Juli 2023 umgesetzt werden.

Auf diesen Zeitpunkt werden auch die notwendigen neuen Reglemente erstellt.

Die GPK unterstützt die Überprüfung und langfristige Verankerung der Kostenmiete. Die Geschäftsstelle hat im vergangenen Jahr ein auf die abl anwendbares Mietzinsreglement erarbeitet, wie die Kostenmiete berechnet wird. Die Einführung der Kostenmiete ist ab 2024 geplant. Die GPK ist und wird in den weiteren Prozess einbezogen. Es ist der GPK ein grosses Anliegen, dass die Faktoren der Kostenmiete den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern transparent und nachvollziehbar offengelegt und verständlich erklärt werden, damit bei den Mietenden eine breite Akzeptanz erreicht werden kann. Im Weiteren soll der im Benchmarkvergleich relativ hohe Verwaltungsaufwand kritisch im Auge behalten und stets auf seine Wirtschaftlichkeit, Wirksamkeit und Zweckmässigkeit überprüft werden.

Wir danken Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen.

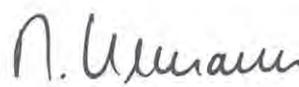
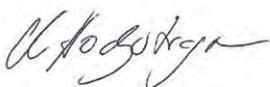
Geschäftsprüfungskommission abl

Christian Hochstrasser

Sara Müller

Martina Ulmann

Roger Wicki



Luzern, 19. April 2023



Genossenschaftsenergie

Während fünf Stunden haben rund 380 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20. Oktober über 31 Anträge (und einen Ordnungsantrag) zur Gesamtrevision der Statuten beraten. Das brauchte viel Energie – von allen Involvierten. Mit der darauffolgenden Urabstimmung hat die Revision ihren Abschluss gefunden und die abt ab Juli 2023 zeitgemässe Statuten. *nm, Foto Stefano Schröter*

abl-Fonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interner Transfer	Verwendung	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Genossenschaftskultur	500 000	142 095	0	-142 095	0	500 000
Reparaturfonds	1	0	0	0	0	1
Unterstützungsfonds	663 447	2 073	0	-24 260	0	641 260
Versicherungsfonds	396 494	0	0	0	0	396 494
Mietzinsausgleichsfonds	915 119	0	0	0	0	915 119
Personalvorsorge	0	0	0	0	0	0
Total	2 475 062	144 168	0	-166 355	0	2 452 874

Verwendungszwecke der abl-Fonds im Berichtsjahr

Genossenschaftskulturfonds:	Kosten für soziokulturelle Aktivitäten und Projekte Investitionen in gemeinschaftliche Infrastrukturen Kosten für Mitwirkungsprozesse, Grundlagen, Konzepte Beiträge an Vereine/Institutionen mit Bezug zur abl-Mieterschaft
Unterstützungsfonds:	Beiträge an Mietende, welche in vorübergehende finanzielle Schwierigkeiten geraten sind (gemäss Reglement)

Erneuerungsfonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interner Transfer	Entnahme	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Erneuerungsfonds	29 717 801	5 623 000	0	-1 901 015	0	33 439 786
Total	29 717 801	5 623 000	0	-1 901 015	0	33 439 786

Verwendungszwecke des Erneuerungsfonds im Berichtsjahr

Himmelrich, Obermaihof, Brunnmatt, Mittlerhus, Spannort:	Ersatz Treppengeländer, Liftsanierung
Breitenlachen:	Installation E-Mobilität
Weinbergli:	Intelligente Leuchten, Installation Mobilitätsstation, Liftsanierung
Studhalden:	Absturzsicherung, Ersatz Treppengeländer, intelligente Leuchten, Liftsanierung
Untergrund:	Absturzsicherung
Tribschenstadt:	Intelligente Leuchten, Liftsanierung, Modernisierung Wärmemessung
Grünauring:	Ersatz Briefkastenanlage
Schachenweid:	Intelligente Leuchten, Sanierung Spielplatz
Bürgenweg:	Absturzsicherung, Installation E-Mobilität, intelligente Leuchten
Renggstrasse:	Installation E-Mobilität, intelligente Leuchten, Sanierung Umgebung

Budgetvergleich

CHF	Jahresrechnung 2022		Budget 2022	
Mietzinseinnahmen	35 298 473		35 189 200	
Leerstand	-426 016		-561 200	
Übrige Erträge	649 659		420 000	
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	35 522 117		35 048 000	
Liegenschaftsaufwand	-11 004 557	31.2%	-10 993 000	38.5%
Personalaufwand	-5 433 312	15.3%	-5 494 300	15.5%
Verwaltungsaufwand	-1 011 238		-1 216 200	
Kommunikation und Genossenschaftskultur	-727 187		-918 800	
Fahrzeug- und Maschinenaufwand	-77 347		-74 000	
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	17 268 475		16 351 700	
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-9 780 829		-8 261 900	
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7 487 646		8 089 800	
Finanzergebnis	-4 700 072		-4 675 800	
Betriebliches Jahresergebnis vor Steuern	2 787 574		3 414 000	
Steuern	-860 537		-597 600	
Jahresergebnis	1 927 037		2 816 400	

Fernwärme im und für den Untergrund

Seit Winter 2022 kann die Siedlung Untergrund 2 mit umweltschonender Fernwärme beheizt werden. Eine Win-win-Situation: Denn es war bereits länger geplant, die Heizung vom Untergrund 2 zu ersetzen. Durch den Anschluss der oberen Bernstrasse an das Fernwärmenetz lag es auf der Hand, auch die Häuser an der Stollberghalde anzubinden. Der Blick in die Arbeit im offenen Graben ist auch jetzt noch faszinierend. *nm, Foto Stefano Schröter*



«Ungespitzt in den Boden» gings im Maihof

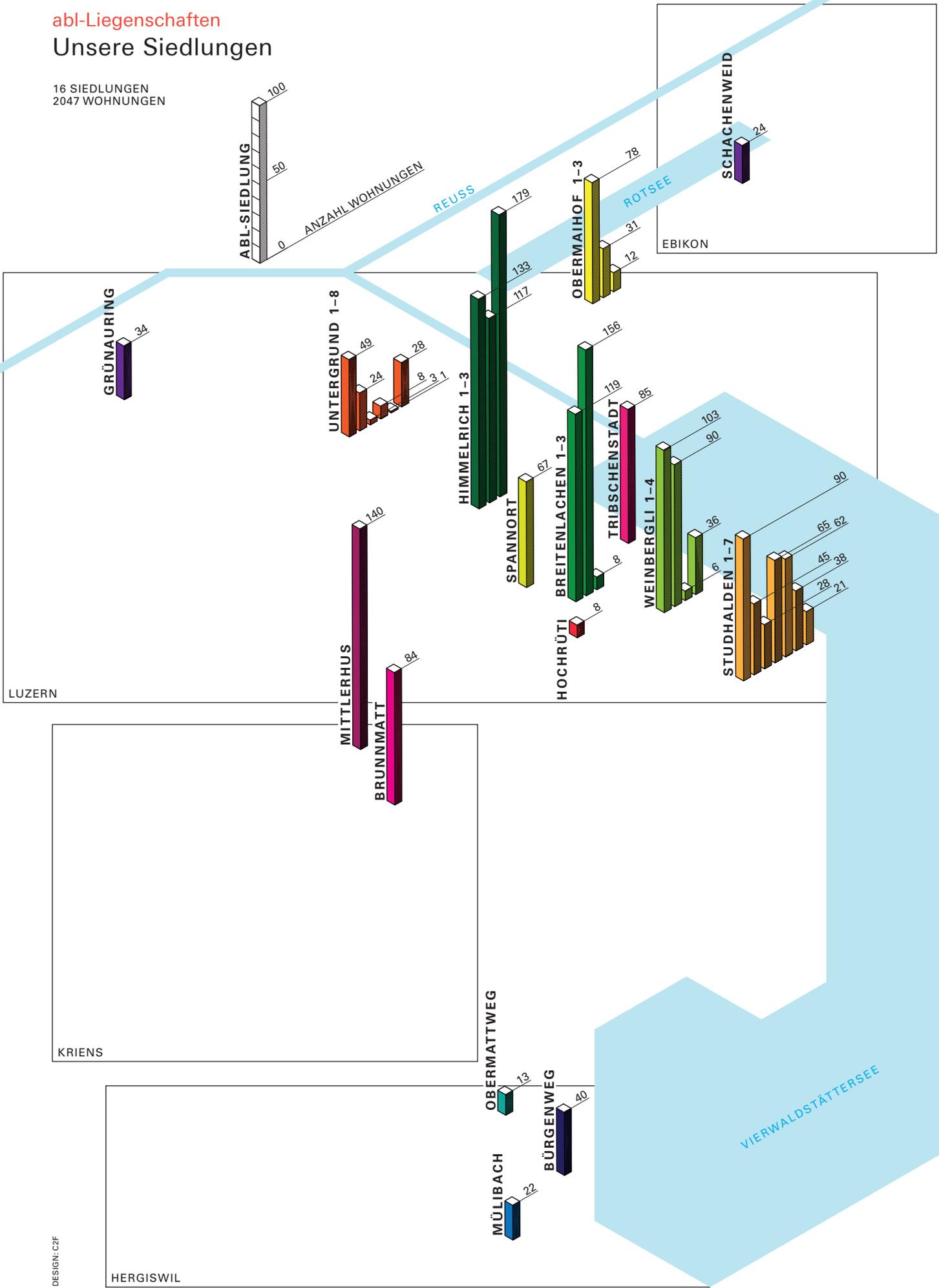
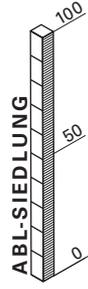
Was umgangssprachlich nichts Gutes bedeutet, war im September 2022 im Obermaihof mit viel Nachhaltigkeit verbunden. Die Bohrungen dienen den Erdwärmesonden für die Wärmepumpen der Neubauten. Zusammen mit Hybridkollektoren – Photovoltaik für Strom und Sonnenenergie als thermische Quelle – stellen sie dereinst die Wärmeversorgung der Siedlung sicher. *nm, Foto LauperZemp*



abl-Liegenschaften

abl-Liegenschaften Unsere Siedlungen

16 SIEDLUNGEN
2047 WOHNUNGEN



DESIGN: C2F

Liegenschaftenbestand und Werte pro Siedlung

Siedlung	Baujahr	Gesamt- sanierung*	Wohnun- gen	Buchwert	Anlagekosten	Gebäude- versicherung
			Anzahl	CHF	CHF	CHF
Himmelrich 1	1925–1926	2011–2013	133	29 234 300	35 822 901	26 040 000
Himmelrich 2	1927–1929	2007–2009	117	22 754 727	29 344 636	28 503 000
Himmelrich 3	–	–	0	1 329 200	1 787 497	3 821 000
Himmelrich 3	2019	–	179	135 272 256	139 331 590	83 777 000
Breitenlachen 1	1931–1933	2003–2005	119	22 634 303	30 343 107	40 871 000
Breitenlachen 2	1931–1937	2001–2004	156	20 237 004	27 501 833	39 261 000
Breitenlachen 3	1955	–	8	423 593	627 092	1 745 000
Weinbergli 1	1936–1944	2013–2017	103	26 277 901	31 101 821	27 356 000
Weinbergli 2	1935–1940	2007–2008	90	8 332 683	11 651 250	18 902 000
Weinbergli 3	1987	–	6	574 436	1 315 963	1 570 000
Weinbergli 4	2012	–	36	16 378 893	18 935 161	13 122 000
Spannort 1	1948–1952	2008–2010	67	8 708 300	11 355 922	13 187 000
Obermaihof 1	1948	2016–2020	78	27 380 506	36 694 665	24 434 000
Obermaihof 2	1960	–	31	1 157 892	2 440 592	6 495 000
Obermaihof 3	1999	–	12	2 704 097	3 584 700	7 262 000
Studhalden 1	1957	–	90	4 676 410	8 419 579	18 683 000
Studhalden 2	1963	2007–2009	45	5 369 585	7 126 268	8 668 000
Studhalden 3	1964	2010–2011	28	3 337 292	4 485 043	6 468 000
Studhalden 4	1967, 2001	–	65	6 913 488	10 459 893	16 470 000
Studhalden 5	1974	2011–2013	62	10 991 916	14 246 778	13 665 000
Studhalden 6	1981	2014–2015	38	8 191 369	10 380 523	9 774 000
Studhalden 7	1961	–	21	3 693 329	5 421 116	4 047 000
Untergrund 1	1928	–	49	318 300	1 922 063	7 470 000
Untergrund 2	1930	–	24	20 000	930 868	4 357 000
Untergrund 3	1932	–	3	56 425	203 320	759 000
Untergrund 4	1932	–	8	604 975	1 217 499	1 305 000
Untergrund 5	1964	–	1	10 071 300	12 827 521	14 635 000
Untergrund 6	(Baugrundstück)	–	0	0	0	0
Untergrund 8	1965–1969	–	28	11 250 000	12 500 000	4 444 000
Hochrüti 1	1953	2000	8	1 328 000	1 710 870	1 392 000
Tribschenstadt 1	2006	–	85	30 311 500	38 092 161	32 586 000
Brunnmatt 1	1971	–	84	6 055 780	9 996 038	17 144 000
Mittlerhus 1	1990–1995	–	140	31 295 050	45 924 198	47 638 000
Grünauring 1	1963–1966	–	34	4 976 500	9 443 666	8 305 000
Schachenweid 1	1994	–	24	7 103 700	10 703 170	7 522 000
Kanton Luzern			1972	469 695 010	587 849 304	561 678 000
Bürgenweg	1992	–	40	5 853 200	7 602 704	9 378 000
Mülibach 1	2015	–	22	10 459 300	11 572 438	9 190 000
Obermattweg	1850, 1966–1970	–	13	7 780 900	8 156 949	3 883 000
Kanton Nidwalden			75	24 093 400	27 332 091	22 451 000
Total			2047	494 058 410	615 181 395	584 129 000

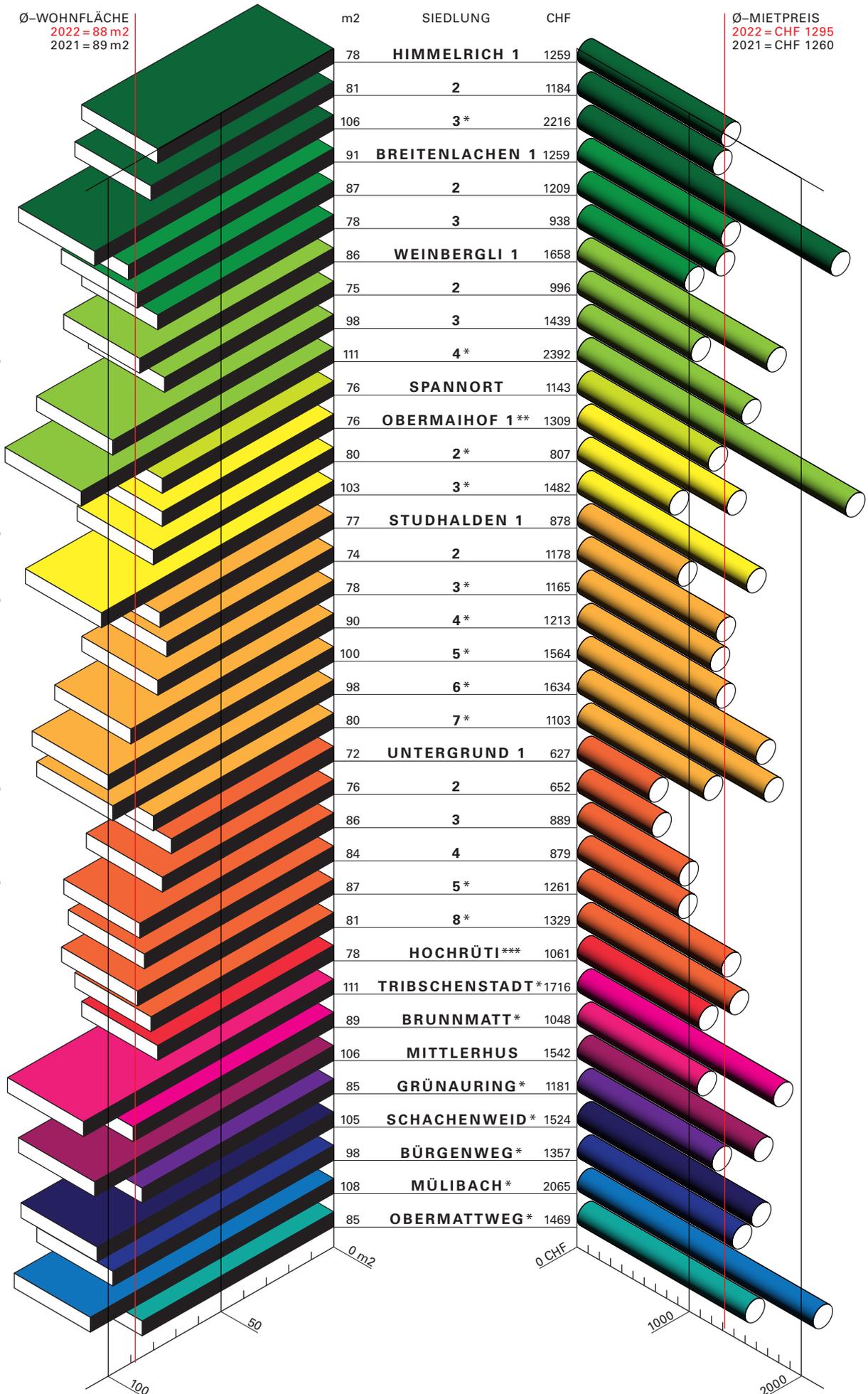
*) In der Spalte Sanierung ist jeweils die letzte Gesamtsanierung der Siedlung aufgeführt. (2021 wurden auch Kleinsanierungen erwähnt, darauf wird neu aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.)

Durchschnittliche Wohnflächen und Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen

Ø-WOHNFLÄCHE
2022 = 88 m²
2021 = 89 m²

Ø-MIETPREIS
2022 = CHF 1295
2021 = CHF 1260

Die Reihenfolge der Siedlungen entspricht den internen Siedlungsnummern.
*Diese Siedlung verfügt nur über 4.5-Zimmer-Wohnungen. **Siedlung Obermattweg: Rückbau Altbauten.
***Die Siedlung Hochrüti verfügt über keine 4-Zimmer-Wohnungen. Die Angaben sind eine Hochrechnung.



DESIGN: C2F

Mietzins ertrag

Siedlung	Total 2022 CHF	Total 2021 CHF	Abweichung in %	Bemerkung
Himmelrich 1	2 133 840	2 133 840	0.00	
Himmelrich 2	1 758 615	1 758 240	0.02	
Himmelrich 3	5 850 712	5 856 792	-0.10	
Breitenlachen 1	2 091 883	2 091 236	0.03	
Breitenlachen 2	2 191 790	2 190 047	0.08	
Breitenlachen 3	81 072	81 072	0.00	
Weinbergli 1	1 746 408	1 746 408	0.00	
Weinbergli 2	994 237	992 459	0.18	
Weinbergli 3	103 639	103 464	0.17	
Weinbergli 4	970 422	969 714	0.07	
Spannort	886 245	882 380	0.44	
Obermaihof 1	1 375 116	1 374 209	0.07	
Obermaihof 1 (alt)	117 135	156 228	-25.02	Abriss ab Oktober 2022
Obermaihof 2	272 472	272 323	0.05	
Obermaihof 3	324 291	324 775	-0.15	
Studhalden 1	921 186	868 752	6.04	Erhöhung aufgr. Sanierung Küche
Studhalden 2	605 350	604 305	0.17	
Studhalden 3	403 816	403 302	0.13	
Studhalden 4	901 975	899 496	0.28	
Studhalden 5	1 018 827	1 017 586	0.12	
Studhalden 6	720 975	720 365	0.08	
Studhalden 7	314 961	314 700	0.08	
Untergrund 1	335 923	335 649	0.08	
Untergrund 2	171 271	171 096	0.10	
Untergrund 3	29 004	29 004	0.00	
Untergrund 4	78 108	78 108	0.00	
Untergrund 5	496 714	496 707	0.00	
Untergrund 8	33 608	0	0.00	
Hochrüti	98 280	98 280	0.00	
Tribschenstadt	2 246 573	2 251 239	-0.21	
Brunnmatt	1 035 716	1 034 844	0.08	
Mittlerhus	2 652 074	2 651 295	0.03	
Grünauring	508 281	507 469	0.16	
Schachenweid	470 992	470 800	0.04	
Bürgenweg	596 656	596 517	0.02	
Mülibach	528 480	528 300	0.03	
Obermattweg	231 828	230 456	0.60	
Total	35 298 475	35 241 457	0.16	

Zusätzliche Informationen zur Eigenmiete

Folgende Objekte benützt die abl selbst. Diese stehen den Mietenden deshalb nicht zur Verfügung (Basis für die Preisberechnung: durchschnittlich erzielter Preis pro m²/ resp. Objekt von Vergleichsobjekten):

Geschäftsstelle abl (853 m ²)	162 500
12 PP und 1 Mofa-PP	27 610
14 PP für techn. Bewirtschaftung	20 410
16 Hauswart-/Technik-Räume	19 200
Werkstatt Spannort (414 m ²)	41 400
2 Gästewohnungen inkl. PP und Reinigungsraum	44 868

Das Himmelrich, warm eingepackt

Mit einer guten Isolation lässt sich viel Energie sparen. Im Januar 2022 konnte dieses spektakuläre Bild der Isolationsarbeiten am Giebeldach der Siedlung Himmelrich 3 gemacht werden. Die Erstvermietung der «Zeile» war sehr erfolgreich: Über drei Viertel der 75 Wohnungen konnten in der ersten Etappe vermietet werden. Im Sommer dieses Jahres werden somit viele neue Mieterinnen und Mieter das Himmelrich-Quartier wieder komplettieren. *nm, Foto Stefano Schröter*



Organisation per 31.12.2022

Vorstand

Egger Andermatt Marlise, Präsidentin
Durrer Dominik, Vizepräsident
Markmiller Patrick
Müller Thomas
Renggli-Frey Nicole
Roelli Bruno
Vonmüllenen Melanie
Zünd-Bienz Dorothea

Geschäftsprüfungskommission

Ulmann Martina, Obfrau
Hochstrasser Christian
Müller Sara
Wicki Roger

Revisionsgesellschaft

BDO AG, Luzern

Strategischer Ausschuss Immobilien

Renggli-Frey Nicole, Vorsitz
Markmiller Patrick, stv. Vorsitz
Bucher Peter
Gasser Roland
Müller Thomas
Wigger Armando

Strategischer Ausschuss Finanzen

Zünd-Bienz Dorothea, Vorsitz
Buob Martin
Durrer Dominik
von Wyl Daniela

Strategischer Ausschuss Wohnen, Genossenschaftskultur und Soziales

Vonmüllenen Melanie, Vorsitz
Aeppli Regula
Brügger Barbara
Roelli Bruno

Geschäftsstelle

Buob Martin, Geschäftsleiter
Aeppli Regula, Mitglied Geschäftsleitung
Amstutz Jörg
Bachmann Yvonne
Baumeler Nathalie
Brügger Barbara, Mitglied Geschäftsleitung
Brunner Sven
Bucher Peter, Mitglied Geschäftsleitung
Büchler Céline
Burri Katrin
Casucci Luca
Dahinden-Stalder Jost
Gasser Roland, Mitglied Geschäftsleitung
Helfenstein-Zihlmann Corinne

Hordos Sigi
Hübscher Esther
Jovanovic Bojan
Kaufmann Reto
Kirchhofer Rico
Krähenbühl Samuel
Kühne Sarah
Lang Roland
Lauber Claude
Meier Patrick
Meier Sandra
Muharemi-Bättig Christina
Müller Nathalie
Müller-Bammert Marcel
Paolino Pasquale
Ronner Priska
Ruckstuhl-Niederberger Monika
Schneider Monika
Scodeller Eduard
Straub Sandra
Studer Franz
Tanner Patrizia
Teixeira Marta
Thoma Corinne
Vainio Mika
van Weezenbeek Bart
von Wyl Daniela, Mitglied Geschäftsleitung
Wartenweiler Chantal
Wiederkehr Adrian
Wigger Armando, Mitglied Geschäftsleitung
Wipfli Rita
Wismer-Scheuber Rita
Zraggen Benno, Mitglied Geschäftsleitung
Ziegler Norbert
Zürcher Claudia

Auszubildende

Hildebrandt Sam, Fachmann Betriebsunterhalt EFZ
Murugendren Julija, Kauffrau EFZ
Šucur Irina, Kauffrau EFZ
Šucur Viktoria, Kauffrau EFZ



Impressum

Redaktion
Nathalie Müller

Fotografie
Stefano Schröter, Luzern
LauperZemp, Luzern

Infografik
C2F, Luzern

Gestaltung
Tino Küng, Luzern

Druck
Multicolor Media Luzern

Auflage
10 100 Exemplare

Herausgeberin
allgemeine baugenossenschaft luzern abl
Bundesstrasse 16, 6003 Luzern
041 227 29 29; info@abl.ch, abl.ch

Luzern, April 2023

