



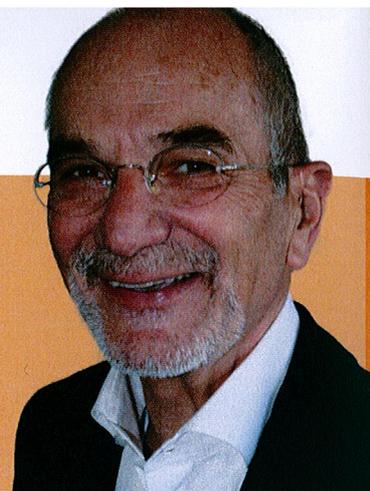
# Jahresbericht 2010

Einladung zur 63. ordentlichen Generalversammlung  
Dienstag, 10. Mai 2011, 19.00 Uhr | Bahnhof Restauration Luzern  
1. Stock

*gut zuhause*



# Rücktritt Urs Mattmann, Präsident



**Der Jurist Urs Mattmann gehörte während 25 Jahren der Verwaltung der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern an. In den letzten zwei Jahren hat er die SBL als Präsident geführt. Ein Vierteljahrhundert SBL – wir haben Urs Mattmann ein paar Fragen gestellt.**

## **Was ist jetzt beim Rücktritt stärker, das lachende oder das weinende Auge?**

Urs Mattmann: Eher das weinende Auge. Die Arbeit in der Verwaltung war äusserst spannend, wir waren ein gutes Team, hatten und haben interessante Projekte. Einige hätte ich natürlich noch gerne zur Realisierung gebracht. Aber irgendwann muss Schluss sein.

## **«Die Erneuerung der Siedlung Spitalstrasse war eindeutig der Höhepunkt.»**

## **Wo sehen Sie die Stärken der SBL?**

Die grösste Stärke sind sicher unsere gut 350 preisgünstigen Wohnungen, die in den letzten 60 Jahren entstanden und zum Teil auch schon erneuert worden sind. Wohlverstanden, das ist nicht billiger Wohnraum, sondern preisgünstiger und erst noch qualitativ guter Wohnraum. Die zweite grosse Stärke ist die solide finanzielle Situation. Wir sind gesund und können deshalb auch unbeschwert neue Projekte angehen.

## **Und wo sehen Sie Schwächen?**

In der Agglomeration Luzern ist die Konkurrenz durch andere Wohnbauträger ohne gemeinnützige Ausrichtung sehr gross. Unser Problem ist, dass wir aus Preisgründen Mühe haben, an Bauland und gute Objekte zu gelangen. Auf dem Immobilienmarkt geniessen die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften durchaus Sympathie. Beim Zuschlag spielt aber das Geld die ausschlaggebende Rolle. Wir sind deshalb auf Personen, Erbgemeinschaften oder Unternehmen angewiesen, die einen Partner suchen, der mit ihrem Land oder Objekt Wohnraum ohne Spekulationsabsichten realisiert.

## **Hand aufs Herz, ist der gemeinnützige Wohnungsbau noch zeitgemäss?**

Es braucht ihn und er ist auch zeitgemäss. Der gemeinnützige Wohnungsbau erfüllt eine wichtige soziale und gesellschaftliche Funktion in Stadt und Agglomeration. Unsere Verwaltung arbeitet zwar im Nebenamt, verfügt jedoch über ein grosses Know-how. Alle sind beruflich irgendwie mit Immobilien beschäftigt und können Erfahrungen einbringen.

## **Auf welches Projekt sind Sie besonders stolz?**

Die Erneuerung der Siedlung Spitalstrasse war absolut prägend, eindeutig der Höhepunkt. Unter schwierigsten Bedingungen haben wir eine schützenswerte, städtische Siedlung vor dem Zerfall gerettet, was uns hohe Anerkennung eingebracht hat.

## **«Möglicherweise werde ich mich in sozialen oder kulturellen Institutionen nützlich machen.»**

## **Wie sehen Sie die Zukunft der SBL?**

Die SBL hat gute Zukunftschancen, wenn sie ihr Liegenschaftsportefeuille gut pflegt und mit Akquisitionen von Neubauten erweitert.

## **Und jetzt, was werden Sie mit der freien Zeit machen?**

Ich bin ein ausgesprochener Familienmensch und freue mich auf die Freiheit mit weniger Terminen. Vielleicht gelingt es mir, noch einige verborgene Talente zu wecken. Möglicherweise werde ich mich in sozialen oder kulturellen Institutionen nützlich machen.

# Traktanden

1. **Geschäftsbericht, Jahresrechnung 2010 und Bilanz per 31. Dezember 2010**
2. **Bericht der Revisionsstelle**
3. **Beschlussfassungen**
  - 3.1 Genehmigung des Geschäftsberichtes, der Jahresrechnung 2010 und der Bilanz per 31. Dezember 2010
  - 3.2 Gewinnverwendung
  - 3.3 Entlastung der Verwaltung und Revisionsstelle
4. **Sanierung Obergütschrain 6**
  - 4.1 Kredit von CHF 3,9 Mio. für Sanierung Fassade, Dach, Heizung, Balkone
5. **Beschlussfassung über einen Rahmenkredit**

Antrag der Verwaltung: Erteilung eines Rahmenkredites von CHF 6 Millionen im Sinne von Art. lit. e der Statuten
6. **Wahlen: Antrag der Verwaltung**
  - 6.1 Wahl des Präsidenten: Markus Mächler, Luzern
  - 6.2 Neuwahl Verwaltung: Beat Jäggi, Adligenswil
  - 6.3 Wahl der Revisionsstelle: BDO Visura, Luzern
7. **Verschiedenes**



Markus Mächler



Beat Jäggi

## Impressum

### Herausgeber

SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Pilatusstrasse 64, Postfach 7743, 6000 Luzern 7

Telefon 041 249 00 20, Fax 041 249 00 21

info@sbl-luzern.ch, www.sbl-luzern.ch

### Konzept/Redaktion/Design

bischof | meier und co., Hochdorf



# Geschäftsbericht 2010

## Position

Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern besitzt in Luzern und Adligenswil 43 Liegenschaften mit 345 Wohnungen. Wir dürfen festhalten, dass die SBL finanziell kerngesund, organisatorisch gut aufgestellt und voller Tatendrang ist. Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern wird ihre Funktion als Anbieterin von Wohnraum für den Mittelstand in Stadt und Agglomeration weiterhin gerne wahrnehmen und sucht dafür neue geeignete Objekte und Bauland!

## Strategie

Die Strategie der SBL im Geschäftsjahr 2010 fassen wir mit den drei Stichworten: «Erneuern», «Wachsen» und «Regionalisieren» zusammen:

- Erneuern: Wir nehmen unsere Verantwortung für den bisherigen Liegenschaftsbestand und somit für lebenswerten Wohnraum für unsere Mieterinnen und Mieter wahr. Der ständige Unterhalt und die Erneuerung der Liegenschaften sind der SBL ein zentrales Anliegen.
- Wachsen: Die SBL Wohnbaugenossenschaft versteht sich als aktiver, dynamischer Anbieter. Stillstand ist nicht unsere Devise. Wir wollen als Genossenschaft wachsen, neue Objekte erwerben oder neu bauen. Wir sind auf der Suche nach Bauland, Objekten und Projekten. In diesem Sinn hat die Generalversammlung der SBL vor einem Jahr einen Kredit von sechs Millionen Franken gesprochen, um Liegenschaftskäufe zu tätigen. Trotz intensiver Bemühungen (siehe auch Kapitel «Neue Projekte») ist leider kein Kauf zustande gekommen.
- Regionalisieren: Der Ursprung der SBL liegt in der Stadt Luzern. Seit vielen Jahren besitzen wir auch Objekte in Adligenswil und neu auch im Stadtteil Littau. Die SBL will künftig noch verstärkt und gezielt eine Rolle in der ganzen Region Luzern wahrnehmen.

## Neue Projekte

Die Generalversammlung 2010 der SBL hat den Vorwärtsskurs der Verwaltung gestützt und einen Kredit von sechs Millionen Franken für den Erwerb von Liegenschaften gesprochen. Die Verwaltung und die Geschäftsstelle haben sich sehr bemüht, diesen Kredit in Objekte umzusetzen. Doch leider hat sich bis jetzt noch nichts Definitives ergeben. Wir halten aber das Prinzip für richtig und werden deshalb an der GV 2011 die Erneuerung dieses Kredits beantragen.

Kurz vor der Zusage waren wir bei einem Mehrfamilien-

haus in der Stadt Luzern. In der letzten Angebotsrunde war die Offerte des Mitbewerbers etwas höher, beziehungsweise wir konnten und wollten als gemeinnütziger Bauträger ab einer gewissen Preiskategorie nicht mehr mitziehen. Zwei weitere Objekte in der Stadt Luzern mussten nach intensiver Prüfung und sachlicher Berechnung fallengelassen werden. Ein weiteres Objekt haben wir ebenfalls geprüft, nach den genauen Berechnungen aber Abstand genommen.

Vielleicht können wir jedoch schon bald zu einer ausserordentlichen GV einladen. Momentan sind wir in einer entscheidenden Verhandlungsphase für ein grösseres Projekt in der Region Luzern.

## Sanierungen

Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern hat 2010 über eine halbe Million Franken in kleinere Sanierungs- und Instandstellungsarbeiten investiert. Zudem hat sich die Verwaltung mit drei grösseren Sanierungsvorhaben beschäftigt:

- Aussensanierung Obergütschrain 6, Luzern:



Das 1982 errichtete Hochhaus mit 26 Wohnungen soll einer umfassenden Aussensanierung unterzogen werden. Das Projekt liegt vor, der GV vom 10. Mai 2011 wird ein Kredit von CHF 3,9 Millionen unterbreitet.

- Unterwilrain 50/52, Luzern-Littau: Eine Totalsanierung dieser 44-jährigen Liegenschaft drängt sich auf. Hier werden momentan alle denkbaren Varianten geprüft.
- Weinbergli 74 bis 84, Luzern: Die sechs Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1958/59 sind sanierungsbedürftig. Im Moment laufen die Vorstudien inklusive den Abklärungen über die Möglichkeiten für eine höhere Ausnutzung im Rahmen des neuen Bau- und Zonenreglements.

### Adligenswil

In der Gemeinde Adligenswil besitzt die SBL seit vielen Jahren Mehrfamilienhäuser und 16'000 Quadratmeter Bauerwartungsland im Gebiet Schädprüti. Wir möchten in dieser wichtigen Regionsgemeinde aktiver werden und qualitativen Wohnraum für den Mittelstand schaffen. Die

SBL hofft, dass im Rahmen der Orts- und Regionalplanung das Schädprüti-Land raschmöglichst in die Bauzone umgezont wird.

### Finanzsituation

Das Geschäftsjahr 2010 schliesst bei Einnahmen von CHF 6'160'062.55 und Ausgaben von CHF 4'039'427.61 mit einem Ertragsüberschuss vor Abschreibungen von CHF 2'120'634.90 ab. Die Bilanzsumme beträgt CHF 61'377'875.09. Erneut dürfen wir das Genossenschaftskapital mit 4 Prozent verzinsen. Ein wesentlicher Faktor für das gute Jahresergebnis war die Nachfrage. Unsere Wohnungen waren zu 99,5 Prozent vermietet. Die Finanz- und Liquiditätsplanung einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft unterscheidet sich deutlich von anderen Unternehmen. Es sind spezifische Anforderungen von entsprechenden Finanzierungsinstrumenten wie EGW oder Fonds de Roulement zu berücksichtigen.

### Organe

Die Verwaltung hat sich 2010 vorwiegend mit strategischen Fragen, mit neuen Projekten, Sanierungsvorhaben und mit dem bevorstehenden Wechsel im Präsidium beschäftigt. Dafür waren 10 Sitzungen nötig.

- Der Verwaltung gehören an:  
Präsident: Urs Mattmann, Rechtsanwalt, Kriens  
Vizepräsident: Dieter Steiger, Rechtsanwalt, Luzern  
Mitglieder: Urs Hirschi, Unternehmer, Adligenswil  
Markus Mächler, Architekt HTL, Luzern  
Gregor Hug, Vizedirektor LUKB, Rain  
Thomas Peter, dipl. Immobilien-Treuhänder, Luzern
- Die Mitglieder der Baukommission trafen sich zu sieben Sitzungen: Urs Mattmann, Urs Hirschi, Markus Mächler.
- Die Mitglieder der Finanzkommission kamen zu fünf Sitzungen zusammen: Dieter Steiger, Gregor Hug, Thomas Peter.
- Die Geschäftsstelle ist mit 230 Stellenprozenten ausgestattet, das Team besteht aus: Peter Kaufmann, Geschäftsführer; Markus Greder, Ursula Buser und Karin Stutz.
- Kontrollstelle: BDO Visura, Luzern

Luzern, 8. April 2011



# Sanierung & Quartieraufwertung Hochhüsliweid



Im Geschäftsjahr 2010 konnte die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern ein Sanierungsprojekt abschliessen, das die Verwaltung in den letzten Jahren beschäftigt hat: die Küchen- und Badsanierung sowie die Aussenraumgestaltung Hochhüsliweid.

## **Gute Wohnlage am Stadtrand**

Zwischen Luzern-Würzenbach und Adligenswil – an guter Hanglage – hat die SBL 1976 nach den Plänen von Architekt Otto Schärli sieben Mehrfamilienhäuser gebaut. Darin enthalten sind 48 Wohnungen, die vor allem dank ihrer Lage am Stadtrand eine ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität bieten.

## **Neue Küchen und Bäder**

In den letzten zwei Jahren hat die SBL die Küchen und die Bäder einer Totalsanierung unterzogen. Anpassungen bei den Grundrissen waren nicht nötig, da diese noch zeitgemäss sind. Die Erneuerung von Küchen und Bädern wurde in zwei Etappen vorgenommen. Ausgeführt wurden die Arbeiten nach den Plänen des Architekturbüros Bauconsilium AG. Die SBL hat rund 4,5 Millionen Franken investiert. Davon haben wir über zwei Drittel übernommen, ein Drittel der Kosten musste auf die Mietzinsen überwält werden. Diese Anpassung haben die Mieter gut aufgenommen, weil der Mehrwert an Wohnqualität sicht- und spürbar ist. Deshalb ist es nicht ganz überra-

schend, dass auf der Geschäftsstelle keine einzige Kündigung eingegangen ist. Das liegt sicher auch daran, dass die Mietzinsen auch nach dieser Anpassung vergleichsweise sehr günstig sind.

## **Grüne Baumallee statt graues Loch**

Zum Projekt gehörte die Aufwertung des Aussenraums. Bisher gab es an der Hochhüsliweid überdachte Autoabstellplätze. Der SBL war schon immer klar, dass diese Situation weder schön noch einladend ist. Deshalb wurden jetzt Garagen gebaut, deren Tore elektronisch steuerbar sind. Dadurch stehen die Häuser – optisch – neu sozusagen auf einem sauberen Unterbau. Gleichzeitig wurden zwischen den Garagen entlang des Strassenkörpers Hochhüsliweid Bäume gepflanzt. Daraus entwickelt sich im Laufe der nächsten Jahre eine Baumallee, die einerseits Grün und Natur in das Quartier bringt, andererseits den Wohnraumcharakter des Quartiers stärker betont. Die Neugestaltung Hochhüsliweid ist ein gutes Beispiel, wie eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft nicht nur an die Rendite denkt – sondern mit zusätzlichen Leistungen und Massnahmen im Interesse der Allgemeinheit handelt. Hier mit einer konkreten Aufwertung von Quartier beziehungsweise Stadtraum. Das Projekt ist aber nicht von einem Tag auf den anderen zustande gekommen. Dafür waren mehrere Verhandlungsrunden sowohl intern als auch extern mit der Stadt nötig.

# Jahresrechnung 2010

## Bilanz

	31.12. 2010 CHF	Vorjahr CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	760'683.78	750'797.32
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47'352.81	33'644.98
Sperrguthaben EGW	5'959'800.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	551'571.50	492'305.15
	<b>7'319'408.09</b>	<b>1'276'747.45</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Beteiligungen	3.00	3.00
Mobilien	3.00	3.00
Liegenschaften	54'058'460	54'678'260.00
Bauland	1.00	1.00
	<b>54'058'467.00</b>	<b>54'678'267.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>61'377'875.09</b>	<b>55'955'014.45</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'521'659.55	1'016'679.50
Passive Rechnungsabgrenzungen	47'256.05	100'971.50
Hypothekendarlehen	54'400'000.00	50'751'875.00
Rückstellungen	951'665.45	665'447.45
	<b>56'920'581.05</b>	<b>52'534'973.45</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	2'237'000.00	2'225'000.00
Allgemeine Reserve	275'000.00	245'000.00
Freie Reserven	815'000.00	430'000.00
Gewinnvortrag	19'490.10	11'661.47
Jahresgewinn	1'110'803.94	508'379.53
	<b>4'457'294.04</b>	<b>3'420'041.00</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>61'377'875.09</b>	<b>55'955'014.45</b>

## Gewinnverwendung 2011

	2010 CHF	Vorjahr CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	19'490.10	11'661.47
Jahresgewinn	1'110'803.94	508'379.53
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>1'130'294.04</b>	<b>520'041.00</b>
Einlage in allgemeine Reserve	60'000.00	30'000.00
Einlage in freie Reserve	960'000.00	385'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	89'121.55	85'550.90
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>21'172.49</b>	<b>19'490.10</b>

## Erfolgsrechnung 2010

	2010 CHF	Vorjahr CHF
<b>Ertrag</b>		
Mietzinsertrag	6'122'146.24	5'870'751.15
Übriger Ertrag	37'916.31	44'124.96
	<b>6'160'062.55</b>	<b>5'914'876.11</b>
<b>Aufwand</b>		
Zinsaufwand /Fremdkapitalkosten	1'454'496.81	1'466'706.58
Unterhalt /Reparaturen/ Planungskosten	1'896'007.10	2'314'007.10
Geschäftsstelle/Rechnungswesen/ Büroaufwand	401'176.10	395'115.80
Versicherungen/Liegenschaftssteuern	134'532.05	147'747.80
Übriger Betriebsaufwand	23'830.80	37'048.75
Aufwand Organe/Beratung	129'384.75	156'671.85
	<b>4'039'427.61</b>	<b>4'517'297.88</b>
<b>Erfolg vor Abschreibungen</b>	<b>2'120'634.94</b>	<b>1'397'578.23</b>
Abschreibungen	807'900.00	724'270.00
<b>Erfolg vor Steuern</b>	<b>1'312'734.94</b>	<b>673'308.23</b>
Steuern	201'931.00	164'928.70
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'110'803.94</b>	<b>508'379.53</b>

## Anhang

	31.12. 2010 CHF	Vorjahr CHF
<b>Versicherungswert der Sachanlagen</b>		
Gebäudeversicherungswerte	91'410'000.00	91'917'000.00
Katasterschätzungen	101'774'400.00	101'774'400.00
<b>Verpfändete Aktiven zur Sicher- stellung eigener Verpflichtungen:</b>		
Sperrguthaben EGW	5'959'800.00	–
Bilanzwert Liegenschaften	54'058'460.00	54'678'260.00
Bestehende Pfandrechte	61'207'500.00	61'207'500.00
Effektive Belehnung	48'400'000.00	50'751'875.00

Risikobeurteilung: Die Verwaltung hat eine umfassende Risikobeurteilung vorgenommen und die notwendigen wichtigen Kontrollen zur Risikovermeidung und Risikoreduktion definiert und deren Umsetzung überwacht.

## Revisionsbericht

Die Jahresrechnung wurde von der BDO Visura kontrolliert. Der Revisionsbericht liegt an der GV auf.

# 3 Stichworte

## Markus Mächler, neuer Präsident

**Stichwort Wohnen:** «Eigentlich wohne ich gerne schön und gepflegt und möchte gerne mehr Einfluss auf unsere Wohnung nehmen. Durch meine verschiedenen Engagements bin ich aber sehr oft und lang unterwegs. Es gibt Zeiten, da komme ich effektiv nur zum Schlafen nach Hause. Deshalb bin ich wahnsinnig froh und dankbar, dass sich meine Frau um unsere Eigentumswohnung in der Stadt Luzern kümmert. Meine Frau, unsere beiden Söhne und ich sind glücklich, dass wir in der schönsten Stadt der Welt leben und wirken dürfen.»

**Stichwort Engagements:** «Mein berufliches und politisches Engagement teilt sich auf ganz verschiedene Bereiche auf. Ich bin grundsätzlich selbständiger Architekt, habe mein Büro zuhause und arbeite projektbezogen mit Partnern zusammen. Dann bin ich mit einem Pensum von 40 Prozent als Raumplaner beim Kanton tätig. Seit elf Jahren bin ich als Vertreter der CVP Mitglied des Grossen Stadtrates und leite seit acht Jahren die CVP-Fraktion. Weiter engagiere ich mich als Vizepräsident des TCS Zentralschweiz, als Korporationsbürgerrat und seit 25 Jahren als Mitglied der Verwaltung der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern. Ja, ich weiss, das ist viel. Aber diese Engagements sind für mich keine Belastung, weil ich alles gerne, sehr gerne mache.»

**Stichwort SBL:** «Wenn mich die GV am 10. Mai 2011 zum Präsidenten wählt, ist das für mich eine grosse Ehre und Freude. Eigentlich schon verrückt, seit 25 Jahren bin ich Mitglied der Verwaltung. Ich bin selber erstaunt. Denn ich bin keineswegs müde und habe absolut den nötigen Power, um die SBL in die Zukunft zu führen. Den Genossenschaftsgedanken finde ich faszinierend: Dass nämlich nicht die Gewinnmaximierung im Vordergrund steht, sondern die nachhaltige Realisierung von gutem Wohn- und Lebensraum. Ich werde gerne alles daran setzen, dass die SBL in der Wohnraumversorgung der Stadt Luzern eine aktive Rolle einnimmt und eine verlässliche Partnerin für die Mieter, aber auch für die Behörden, die Politik und die Wirtschaft ist.»

