



Jahresbericht 2011

Einladung zur 65. ordentlichen Generalversammlung
Mittwoch, 25. April 2012, 19.00 Uhr | Bahnhof Restauration Luzern
1. Stock

gut zuhause



Markus Mächler: «Wir müssen uns politisch engagieren»



Markus Mächler ist vor einem Jahr zum Präsidenten der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern gewählt worden. In den vergangenen Monaten hat er sich nicht nur mit Baufragen, sondern auch mit der Wohnbaupolitik in der Stadt Luzern beschäftigt.

Wie geht es Ihnen nach einem Jahr an der Spitze der SBL?

Markus Mächler: Ausgezeichnet. Wirklich. Wir haben Superteams in der Verwaltung und auf der Geschäftsstelle. Ich habe mir für die neue Aufgabe den nötigen Freiraum geschaffen, indem ich als Fraktionschef der CVP im Grossen Stadtrat zurückgetreten bin. Ich bin nach wie vor Mitglied des Grossen Stadtrates. Aber die gewonnene Zeit durch den Wegfall des Fraktionsvorsitzes kann ich jetzt sehr gut für die SBL einsetzen.

Was macht mehr Freude, das Fraktionspräsidium oder das SBL-Präsidium?

Ich war gerne Fraktionschef. Deshalb sage ich auch, dass beide Aufgaben spannend und interessant sind. Bei beiden geht es um Menschen und ihr Wohlbefinden. In einem Punkt aber ist natürlich die SBL angenehmer. Was man macht, sieht man in Form von Sanierungen oder Bauten.

«Genossenschaften sollen in bestimmten Arealen höhere Ausnützungen erhalten.»

Was ist anders in der Ära Mächler gegenüber der Ära Mattmann?

Grundsätzlich ist es die gleiche Strategie. Ich war ja bereits als Verwaltungsmitglied dabei als wir den heutigen Vorwärtskurs beschlossen haben. Wir wollen eine dynamische SBL, die ihre Verantwortung für den bestehenden Wohnraum wahrnimmt und wachsen will. Der Unterschied besteht vielleicht in der politischen Dimension, die natürlich mit meiner Tätigkeit im Parlament stärker ist.

Aber, braucht eine Wohnbaugenossenschaft wirklich eine politische Dimension?

Ganz klar, ja. Wir nehmen als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften in diesem Land eine wichtige sozial-, regional- und wirtschaftspolitische Funktion wahr. Wir Genossenschaften schaffen preiswerten und qualitativ guten Wohnraum für den Mittelstand. Die Leistungen der Genossenschaften sind nicht ohne. Landesweit gibt es rund 170'000 Genossenschaftswohnungen. Aber je länger je mehr ist es für uns schwierig, diesen Auftrag auszuführen, weil wir beim Kauf von Liegenschaften preislich an die Wand gedrückt werden. Wir brauchen deshalb Rahmenbedingungen, damit wir uns entfalten können. Und das passiert eben politisch auf der lokalen Ebene.

Was heisst jetzt das für die Stadt Luzern?

Hier passiert ganz Entscheidendes im Rahmen der neuen Bau- und Zonenordnung. Wir von den Genossenschaften wollen, dass die Stadt sich auch für den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzt. Der Stadtrat hat eben einen Bericht zur städtischen Wohnbaupolitik erstellt. Dieser ist sehr umfassend und will die Zusammenarbeit mit den Baugenossenschaften. Nun wird es darum gehen, diese Politik auch tatsächlich umzusetzen. Zum Beispiel sollen Genossenschaften in bestimmten Arealen höhere Ausnützungen erhalten. Oder die Stadt wird bei Arealentwicklungen einen minimalen Anteil für gemeinnützigen Wohnungsbau reservieren. Das sind echte Fortschritte.

Sie haben für Ihr zweites Jahr als Präsident drei Wünsche offen!

Dann wünsche ich mir erstens Land- oder Liegenschaftseigentümer, die mit uns in Kaufverhandlungen treten, weil ihnen Wohnraum für den Mittelstand ein echtes Anliegen ist. Und zweitens, dass das Projekt Unterwilrain ein voller Erfolg wird. Drittens ist mir wichtig, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter bei uns weiterhin wohl fühlen. So bleiben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Mitglieder der Verwaltung motiviert und können Höchstleistungen erbringen.

65. Generalversammlung SBL Luzern

Mittwoch, 25. April 2012, 19.00 Uhr | Luzern | Bahnhof Restauration

Traktanden

1. Geschäftsbericht, Jahresrechnung 2011 und Bilanz per 31. Dezember 2011
2. Bericht der Revisionsstelle
3. Beschlussfassungen
 - 3.1 Genehmigung des Geschäftsberichtes, der Jahresrechnung 2011 und der Bilanz per 31. Dezember 2011
 - 3.2 Gewinnverwendung
 - 3.3 Entlastung der Verwaltung und Revisionsstelle
4. Neubau Unterwilrain 50/52
Antrag der Verwaltung: Kredit von 7,6 Millionen Franken
5. Beschlussfassung über einen Rahmenkredit
Antrag der Verwaltung:
Erteilung eines Rahmenkredites von 6 Millionen Franken im Sinne von Art. 25 lit. e der Statuten
6. Wahlen: Antrag der Verwaltung
Wahl der Revisionsstelle: BDO AG, Luzern
7. Verschiedenes

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 2011

Position

Finanziell kerngesund, organisatorisch gut funktionierend, strategisch auf Vorwärtskurs eingestellt: So präsentiert sich die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern im Geschäftsjahr 2011 mit ihren 43 Liegenschaften mit 345 Wohnungen.

Strategie

Die Strategie der SBL hat sich im Geschäftsjahr 2011 nicht verändert. Das ist auch richtig so, weil Strategien langfristige Planungsinstrumente sind:

- Erneuern: Der laufende Unterhalt und die Erneuerung der Liegenschaften ist der SBL ein zentrales Anliegen. Wir nehmen unsere Verantwortung für den bisherigen Liegenschaftsbestand und somit für lebenswerten Wohnraum für unsere Mieterinnen und Mieter wahr.
- Wachsen: Wir wollen als gemeinnützige Genossenschaft wachsen, neue Objekte erwerben oder neu bauen. Wir sind auf der Suche nach Bauland, Objekten und Projekten. Der SBL Wohnbaugenossenschaft steht jährlich ein Rahmenkredit von sechs Millionen Franken für neue Objekte zur Verfügung (siehe unter Abschnitt «Neue Projekte»).
- Regionalisieren: Die SBL will nicht nur in der Stadt Luzern, sondern verstärkt auch in der Region Luzern eine Rolle auf dem Immobilienmarkt wahrnehmen.

Vernetzung

Die Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Luzern bündeln die Kräfte. Ausgelöst durch die Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern haben sich die meisten gemeinnützigen Genossenschaften zu einer losen Interessengemeinschaft zusammengeschlossen. Diese will den Informationsaustausch fördern und die Wohnbaupolitik der Stadt beeinflussen. Wir werden uns künftig nicht nur eigenständig als SBL Luzern, sondern auch im Rahmen dieses Verbundes für bessere Bedingungen für gemeinnützige Wohnbauträger in der Stadt Luzern einsetzen.

Neue Projekte

An der Generalversammlung 2011 hat die Verwaltung erneut den Rahmenkredit von sechs Millionen Franken für Zukäufe erhalten. Verwaltung und Geschäftsstelle haben sich sehr bemüht, mit diesem Geld zu neuen Liegenschaften oder Bauland zu kommen. Doch leider hat sich auch im vergangenen Jahr nichts Definitives ergeben. Wir halten aber das Prinzip für richtig und werden deshalb an

der Generalversammlung 2012 die Erneuerung dieses Rahmenkredits beantragen. Ein kurzer Einblick in unsere Bemühungen zeigen die Schwierigkeiten:

- In Ebikon hatten wir intensiven Kontakt mit einem Investor, der 48 Wohnungen realisieren will. Leider hat sich dieses Projekt so entwickelt, dass wir für den Verkäufer – finanziell – zu wenig interessant waren und die Kontakte abgebrochen wurden.
- Eine Liegenschaft an zentraler Lage in der Stadt hätten wir gerne von einer Generalunternehmung übernommen. Es wäre insbesondere die Realisation von altersgerechten Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern im Vordergrund gestanden. Auch hier hat der Partner unser Angebot als zu wenig attraktiv eingestuft, so dass wir das Projekt abschreiben mussten.
- Interessante Kontakte bestehen zurzeit mit Eigentümern in Kriens und Emmen. In beiden Gemeinden wäre die Erstellung von Wohnungen nach unseren Vorstellungen möglich. Die Verhandlungen werden sich im Verlauf der nächsten Wochen konkretisieren, sodass wir heute noch nichts Genaueres darüber berichten können.
- Ein neuer Versuch, das ehemalige Bauland in der Schädritüti auf dem Gemeindegebiet von Adligenswil wieder bebaubar zu machen, ist beim dortigen Gemeinderat leider gescheitert. Die Gemeinde will von einer allfälligen Einzonung zurzeit nichts wissen.

Die jeweiligen Abklärungen sind sehr zeitintensiv. Wir sind trotz Rückschlägen motiviert und klären jede Möglichkeit umfassend ab. Das Wachstum bleibt eine wichtige strategische Zielsetzung.





Sanierungen

Die SBL hat 2011 461'000 Franken in kleinere Sanierungs- und Instandstellungsarbeiten investiert. Zudem haben sich Verwaltung und Geschäftsstelle mit folgenden Sanierungsvorhaben beschäftigt:

- Aussensanierung Obergütschrain 6, Luzern: Mit dem an der letzten GV bewilligten Kredit sind das Detailprojekt ausgearbeitet und die ersten Bauaufträge erteilt worden. Im Herbst 2011 sind die Wohnungstüren ersetzt worden. Die Fassadenerneuerung, der Fensterersatz und die neuen Balkone werden ab März 2012 realisiert.
- Unterwilrain 50/52, Luzern-Littau: Die Generalversammlung vom 25. April 2012 entscheidet über einen Kreditantrag von 7,6 Millionen Franken um das bestehende Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen (siehe Seite 6).
- Weinbergli 74 bis 84, Luzern: Die Planung für die sechs Mehrfamilienhäuser mit Baujahr 1958/59 ist noch nicht angelaufen. Nach wie vor hoffen wir auf die Möglichkeit für eine höhere Ausnützung im Rahmen des neuen Bau- und Zonenreglements. Vorstudien dazu könnten im laufenden Jahr erfolgen, falls der Luzerner Stadtrat den Entwurf der BZO noch vor dem Sommer dem Parlament weiterleiten wird.
- Dorfweg 2, 4 und 6, Adligenswil: An Teilen der Fassaden hatten sich die Wärmedämmplatten unter dem Verputz leicht verformt. Dadurch entstanden Risse, was zu Frostschäden führte. Eine Sanierung dieser Fassadenflächen war unabdingbar (siehe SBL Post Dezember 2011).

Finanzsituation

Hier gibt es nur Erfreuliches zu berichten: Die Wohnungen waren zu 98.7 Prozent vermietet. Das Geschäftsjahr 2011 schliesst bei Einnahmen von 6'092'648.79 Franken und Ausgaben von 5'054'637.54 Franken mit einem Ertragsüberschuss von 1'038'011.25 Franken ab. Die Bilanzsumme beträgt 56'234'780.89 Franken. Somit dürfen wir erneut das Genossenschaftskapital mit 4 Prozent verzinsen.

Organe

Die Verwaltung hat 2011 elf Sitzungen abgehalten. Schwerpunkte bildeten die Sanierungsvorhaben, die Prüfung neuer Objekte, Expansionspolitik und deren Auswirkungen auf die Geschäftsstelle, der Ausbau der Kommunikation sowie die wohnungspolitische Situation in der Stadt Luzern.

Die 64. Generalversammlung fand am 10. Mai 2011 statt. Im Mittelpunkt stand die Verabschiedung von Urs Mattmann, der 25 Jahre in der Verwaltung mitgearbeitet hatte, davon die letzten zwei Jahre als Präsident.

- Der Verwaltung gehören im Geschäftsjahr 2011 an:
Präsident: Markus Mächler, Architekt HTL / Raumplaner FSU, Luzern
Vizepräsident: Dieter Steiger, Rechtsanwalt, Luzern
Mitglieder: Urs Hirschi, Unternehmer, Adligenswil
Gregor Hug, Vizedirektor LUKB, Rain
Thomas Peter, dipl. Immobilien-Treuhänder, Luzern
Beat Jäggi, Architekt HTL / NDS-U, Adligenswil
- Die Mitglieder der Baukommission trafen sich zu 17 Sitzungen: Urs Hirschi, Markus Mächler, Beat Jäggi.
- Die Mitglieder der Finanzkommission kamen zu vier Sitzungen zusammen: Dieter Steiger, Gregor Hug, Thomas Peter.
- Die Geschäftsstelle war mit 230 Stellenprozenten ausgestattet, das Team bestand aus: Geschäftsführer Peter Kaufmann, Markus Greder, Ursula Buser und Karin Stutz.
- Kontrollstelle: BDO AG, Luzern

Luzern, 1. März 2012



Unterwilrain Littau: Abbruch und Neubau statt ein Flickwerk



Aus der Sanierung des Mehrfamilienhauses Unterwilrain 50/52 in Luzern-Littau wäre ein Flickwerk geworden. Deshalb hat sich die Verwaltung für eine werthaltige Lösung entschieden: Abbruch und Neubau. Die GV beschliesst am 25. April 2012 über den Kredit von 7,6 Millionen Franken.

Der Unterwilrain 50/52 hat klare Fakten geschaffen: schlechte Bausubstanz, veraltete Sanitäreinrichtungen, zu kleine Wohnungen, kein Lift, riesige Energieverluste. Selbst wenn die SBL viel Geld in die Hand nehmen würde, am Schluss wäre eine Sanierung nur ein Flickwerk – und in wenigen Jahren würde die nächste Sanierung anstehen.

Weihnachtsgeschenk für SBL

Die Verwaltung hat deshalb verschiedene Szenarien geprüft, entwickelt und berechnet. Dabei ist man zum Schluss gekommen, dass ein Abbruch und Neubau besser ist als eine unbefriedigende Sanierung. Damit der GV am 25. April 2012 rechtzeitig ein überzeugendes Projekt vorgelegt werden kann, sind in den letzten Monaten intensive Vorarbeiten geleistet worden. Das Architekturbüro ro.ma. roeoesli & maeder gmbh, Luzern hat ein durchdachtes Projekt entwickelt. Es ist den Stadtbehörden eingereicht worden. Drei Tage vor Weihnachten erhielten wir die Baubewilligung. Somit kann die GV über ein fixfertigtes, baubewilligtes Projekt befinden.

Vor allem für Familien

Der Neubau umfasst 14 Wohnungen mit 3 ½- bis 5 ½-Zimmern sowie je zwei Nasszellen. Auf dem Areal wird ein Garten-Aufenthaltsplatz für Kinder (Spielgeräte) und Erwachsene (Grillplatz) realisiert. Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig. Als Zielpublikum stehen Familien im Vordergrund, weil das Haus in einer grünen Umgebung steht, die Schulhäuser Rönismos und Grenzhof in der Nähe liegen, ebenso das Quartier- und Kirchenzentrum St. Michael Littau, Einkaufsmöglichkeiten und Busstationen. Zu jeder Wohnung gehört ein Autoabstellplatz – mit der Möglichkeit, Akkus aufzuladen!

Der Neubau Unterwilrain 50/52 soll Minergie A-Standard erreichen. Das bedeutet: Die Aussenhülle (Fassade, Fenster, Dach, Kellerwände und -decken) wird nach neuesten Methoden wärmedämmend. Dazu wird eine Heizungsanlage mit Erdsonden und Wärmepumpen installiert. Die elektrische Energie soll mit einer Fotovoltaikanlage erzeugt werden. All dies führt zu tieferen Heizkosten.

Ehrgeiziger Zeitplan

Die Mieter sind über das Projekt bereits vor längerer Zeit informiert worden. Die SBL hilft ihnen bei der Suche einer neuen Lösung. Wenn die GV am 25. April 2012 zustimmt, kann bereits im Juni mit den Abbrucharbeiten begonnen werden. Im Sommer 2013 können die neuen Mieter einziehen.

Jahresrechnung 2011

Bilanz

Aktiven

Umlaufvermögen

	31.12. 2011 CHF	Vorjahr CHF
Flüssige Mittel	2'310'374.38	760'683.78
Kurzfristige Forderungen	35'717.31	47'352.81
Sperrguthaben EGW	0.00	5'959'800.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	559'122.70	551'571.50
	2'905'214.39	7'319'408.09

Anlagevermögen

Beteiligungen	3.00	3.00
Mobilien	3.00	3.00
Liegenschaften	53'329'559.50	54'058'460
Bauland	1.00	1.00
	53'329'566.50	54'058'467.00
Total Aktiven	56'234'780.89	61'377'875.09

Passiven

Fremdkapital

Kurzfristige Verbindlichkeiten	961'251.70	1'521'659.55
Passive Rechnungsabgrenzungen	37'500.00	47'256.05
Hypothekendarlehen	48'193'750.00	54'400'000.00
Rückstellungen	1'508'095.45	951'665.45
	50'700'597.15	56'920'581.05

Eigenkapital

Genossenschaftskapital	2'365'000.00	2'237'000.00
Allgemeine Reserve	335'000.00	275'000.00
Freie Reserven	1'775'000.00	815'000.00
Gewinnvortrag	21'172.49	19'490.10
Jahresgewinn	1'038'011.25	1'110'803.94
	5'534'183.74	4'457'294.04
Total Passiven	56'234'780.89	61'377'875.09

Gewinnverwendung 2011

	2011 CHF	Vorjahr CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	21'172.49	19'490.10
Jahresgewinn	1'038'011.25	1'110'803.94
Bilanzgewinn 31.12.	1'059'183.74	1'130'294.04
Einlage in allgemeine Reserve	55'000.00	60'000.00
Einlage in freie Reserve	900'000.00	960'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	92'278.20	89'121.55
Vortrag auf neue Rechnung	11'905.54	21'172.49

Erfolgsrechnung 2011

Ertrag

Mietzinsertrag	6'048'838.90	6'122'146.24
Übriger Ertrag	43'809.89	37'916.31
	6'092'648.79	6'160'062.55

Aufwand

Zinsaufwand /Fremdkapitalkosten	1'420'405.21	1'454'496.81
Unterhalt /Reparaturen/ Planungskosten	1'888'591.53	1'896'007.10
Geschäftsstelle/Rechnungswesen/ Büroaufwand	409'229.70	401'176.10
Versicherungen/Liegenschaftssteuern	147'084.40	134'532.05
Übriger Betriebsaufwand	32'519.25	23'830.80
Aufwand Organe/Beratung	128'812.60	129'384.75
	4'026'642.69	4'039'427.61

Erfolg vor Abschreibungen

Abschreibungen	793'200.00	807'900.00
----------------	------------	------------

Erfolg vor Steuern

Steuern	234'794.85	201'931.00
---------	------------	------------

Jahresgewinn

	1'038'011.25	1'110'803.94
--	---------------------	---------------------

Anhang

Versicherungswert der Sachanlagen

	31.12. 2011 CHF	Vorjahr CHF
Gebäudeversicherungswerte	92'404'000	91'410'000.00
Katasterschätzungen	103'032'700.00	101'774'400.00

Verpfändete Aktiven zur Sicher- stellung eigener Verpflichtungen:

Sperrguthaben EGW	—	5'959'800.00
Bilanzwert Liegenschaften	53'265'260.00	54'058'460.00
Bestehende Pfandrechte	63'207'500.00	61'207'500.00
Effektive Belehnung	48'193'750	48'400'000.00

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 AG kontrolliert.
Der Revisionsbericht liegt an der GV auf.

3 Stichworte für Peter Kaufmann, Geschäftsführer

Stichwort Zufall: «Es war reiner Zufall, dass ich 2003 bei der SBL Luzern gelandet bin. Das kam so: Nach zehn interessanten Jahren bei der Krankenkasse Concordia habe ich eine neue Herausforderung gesucht. Ein Personalvermittler zeigte mir das Inserat der SBL. Die Stelle als Geschäftsführer hat mich sofort angesprochen, weil ich zwischen 1992 und 2011 als nebenamtlicher Kirchmeister von Horw das Ressort Immobilien geführt habe.»

Stichwort Veränderungen: «In meinem beruflichen Leben gab es immer wieder Veränderungen. Nach der Lehre als Maschinenmechaniker und ersten Berufserfahrungen kam es zu Veränderungen im 10-Jahres-Takt. Zuerst war ich zehn Jahre bei den Pilatus Flugzeugwerken als Einkaufschef tätig. Dann zehn Jahre bei der Concordia Krankenversicherung. Nächstes Jahr werden es zehn Jahre sein, seit ich bei der SBL eingestiegen bin. Klar, da stellt sich jeder die Frage, ob ich nächstes Jahr kündigen werde. Meine Antwort ist ein klares Nein. Im Gegenteil, die Verwaltung hat beschlossen, dass mein Pensum ab 1.8. 2012 von heute 50 Prozent auf neu 70 Prozent aufgestockt wird. Diese Aufstockung hat mit dem starken Vorwärtskurs der SBL zu tun. Wenn wir mehr Ideen, Projekte, Liegenschaften und Mieter haben, wird der Aufwand grösser. Gleichzeitig kommt es auch bei meinem zweiten Pensum zu einer Veränderung. Ich höre bei der Immobilienfirma auf und übernehme bei der Korporation Horw ein Pensum von 30 Prozent für den Bereich Liegenschaften. Die Korporation Horw will in Zukunft einen starken Akzent bei den Liegenschaften setzen.»

Stichwort Gemeinnütziger Wohnungsbau: «Der Einsatz für den gemeinnützigen Wohnungsbau ist eine tolle Aufgabe. Unsere Gesellschaft braucht den gemeinnützigen Wohnungsbau, weil der Mittelstand auf preisgünstige Wohnungen angewiesen ist. Es ist ein sehr befriedigendes Gefühl, wenn man guten Wohnraum für normal verdienende Personen realisieren, erhalten und anbieten darf. Beim gemeinnützigen Wohnungsbau geht es nicht in erster Linie um eine möglichst hohe Rendite. Reines Kapitaldenken schadet der Gesellschaft, hemmungsloses Renditestreben tut dem Menschen nicht gut.»

