



# Einsatz für bezahlbares, lebenswertes Wohnen

*SBL Jahresbericht 2018*

# «Die Knospe ist aufgegangen»

*Präsident Markus Mächler bezeichnet 2018 als «historisches Jahr» für die SBL. Er kann auch poetisch und sagt: «Jetzt ist die Knospe endlich aufgegangen.»*



Markus Mächler  
Präsident SBL Luzern

## **2018 verging kaum ein Monat, ohne dass die SBL in den Medien war. Warum?**

2018 war wirklich ein ganz spezielles Jahr. Es ist ein historisches Jahr, das in die SBL-Geschichte eingehen wird. In den letzten 12 Monaten kamen etliche seit Jahren verfolgte Projekte in die Entscheidungsphase.

## **Aber es gab nicht nur positive Schlagzeilen.**

Stimmt, eine einzige negative, und zwar das Nein des Stadtrates zu unserem Eichwald-Konzept. Ich bin von unserer Eingabe immer noch überzeugt, aber tempi passati. Reden wir von den «Good News».

## **Die da wären?**

Der Rück- und Neubau Weinbergli hat Fortschritte gemacht, die Zustimmung der ausserordentlichen GV zu 55 Millionen Franken für den Kauf der Riedmatt in Ebikon ist erfolgt und unsere Eingabe für das Baurecht Hochhüsliweid wurde mit dem entsprechenden Zuschlag belohnt.

## **Warum diese Konzentration in einem Jahr?**

Seit Jahren verfolgen wir von der Verwaltung das Wachstumsziel. Wir haben nicht nur gepredigt, sondern diesen Kurs beharrlich verfolgt. Wir haben seriös gearbeitet, uns agil auf dem Markt bewegt, und dann war auch noch eine Portion Glück dabei. Oder poetisch ausgedrückt: Jetzt ist die Knospe endlich aufgegangen.

## **Von der Poesie zu den harten Fakten. «Überlüpft» sich die SBL nicht?**

Was die Ressourcen in der Verwaltung und der Geschäftsstelle betrifft, sind wir sicher gefordert. Aber trotz Zusammentreffen der Ereignisse im letzten Geschäftsjahr ergibt sich bei der Umsetzung eine natürliche Etappierung in den nächsten fünf Jahren. 2020 steht der Bezug der Riedmatt im Vordergrund, im Weinbergli, wo wir selber bauen, ist der Bezug um ein Jahr versetzt. Bei der Hochhüsliweid sind wir erst am Anfang der Planung.

## **Und finanziell?**

Wir haben finanziell eine sehr gute Basis. Darum sind die drei Projekte in den Finanzplänen 2019 bis 2024 gut integriert. Auch unsere Hausbank, die LUKB, unterstützt und begleitet uns sehr gut. Wir müssen keine roten Köpfe wegen roter Zahlen haben.

## **Gilt jetzt «Annahmeschluss» für weitere Projekte?**

Würde ich so nicht sagen. Wir suchen im Moment sicher nicht aktiv neue, grosse Projekte. Wir werden aber weiterhin alle Angebote, die uns unterbreitet werden, seriös prüfen und rechnen. Und wenn mir jemand beispielsweise ein vollvermietetes Zwölffamilienhaus anbietet, würde ich nicht zum Vornherein Nein sagen, weil wir vom ersten Moment an Mieteinnahmen hätten.



## Geschäftsbericht 2018

# Neues Mietersegment

*Eines der aufwändigsten Projekte der SBL im Geschäftsjahr 2018 war das Mehrfamilienhaus Riedmatt in Ebikon. Damit kann die SBL ein ganz neues Mietersegment ansprechen.*



Die Formen sind gesetzt, die Farbe der Fassade ist noch offen: Visualisierung der Riedmatt Ebikon.

### Schneller geht nicht

Im Mai 2018 wurde das Projekt Riedmatt Ebikon der SBL zum Kauf angeboten. Bereits am 21. August 2018 genehmigte die ausserordentliche Generalversammlung einen Kredit von 55 Millionen Franken. Innerhalb von nur drei Monaten mussten die ganzen Vertragsverhandlungen abgewickelt werden.

### 74 Wohnungen um einen Innenhof

Für die Riedmatt ist der Begriff «Mehrfamilienhaus» eine Untertreibung. Treffender wäre «kleine Siedlung». Das voluminöse

Gebäude gruppiert sich um einen Innenhof, die Wohnungen verteilen sich auf drei Hofseiten. Es entstehen 74 mehrheitlich kleinere Wohnungen. Sobald Ebikon die neue Bau- und Zonenordnung bewilligt, können im Sinne der Verdichtung mit dem Ausbau des Dachgeschosses weitere acht Wohnungen geschaffen werden.

### Generation Y und Ältere

Mit der speziellen Lage unmittelbar beim Bahnhof Ebikon kann die SBL eine ganz neue Mietergruppe ansprechen. Für einmal steht neben Familien auch die Generation Y im Fokus. Diese Menschen sind jung, oft Single, arbeiten in Luzern, Zug und Zürich. Ein Auto für den Arbeitsweg wollen sie nicht. Aber sie wechseln gerne trockenen Fusses von der Wohnung in die S-Bahn oder den Bus. Im Visier hat die SBL zugleich ältere Menschen, die in eine kleinere Wohnung ziehen wollen und sowohl den ÖV-Anschluss wie die Infrastruktur in unmittelbarer Nähe schätzen.

### Kleiner ökologischer Fussabdruck

Der ökologische Fussabdruck wird dank dem Mobilitätsmodell und der Energieversorgung klein bleiben: die Kombination Erdsonden/Photovoltaik mit Wärmepumpe und ergänzend eine Gasheizung für lange und intensive Kälteperioden.

Die Bauarbeiten sind weit fortgeschritten, der Bezug ist bereits im Frühling 2020 vorgesehen.

# Mal schnell, mal langsam

*Ganz unterschiedliche Tempi bei den Projekten Eichwald, Hochhüsliweid und Weinbergli im Geschäftsjahr 2018. Erfreulicherweise sind jetzt zwei davon gut unterwegs.*

### **Eichwald: Stopp**

Nach zweijährigen Vorbereitungen und einem politischen Hin und Her hiess es am 25. Mai 2018 für das Projekt Eichwald der SBL: Stopp! Der Stadtrat hat sich trotz ursprünglicher Zusage für einen anderen Bewerber entschieden. Die SBL ist bis heute überzeugt, dass sie ein gutes Projekt mit einem hohen Grad an Nachhaltigkeit eingereicht hatte. So liegt es nun im Archiv.

### **Hochhüsliweid: Hopp**

Die Verwaltung hat nach dem Nein zum Eichwald vorwärts geschaut – auf die Hochhüsliweid. Hier hat die Stadt Luzern rund 11000 Quadratmeter Land im Baurecht für die Realisierung von gemeinnützigen Wohnungen ausgeschrieben. So wie die Verwaltung erkannte auch die ausserordentliche Generalversammlung eine Chance: Am 21. August 2018 sagte sie Ja zur Bewerbung und zu einem Rahmenkredit von 45 Millionen Franken für 70 bis 88 Wohnungen im Baurecht. Der Stadtrat entschied sich im November für das SBL-Konzept. Seither ging es mit Vertragsverhandlungen und dem politischen Entscheidungsprozess zügig vorwärts. Unmittelbar nach dem Berichtsjahr 2018 – am 31. Januar 2019 – gab der Grosse Stadtrat seine Zustimmung, und das Referendum wurde nicht ergriffen. Nach der Unterzeichnung des Baurechtsvertrags (Ende März 2019) wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt.

### **Weinbergli: Zusatzkurven**

Die Planung für den Rückbau und die Ersatzbauten Weinbergli wurde 2018 intensiv fortgesetzt. Im Juni hat die SBL das Baugesuch bei der Stadt eingereicht. Leider sind dazu zwei Einsprachen eingereicht worden. Zudem mussten – im partnerschaftlichen Austausch mit der Baubewilligungsbehörde – verschiedene Zusatzkurven gefahren werden. Das betrifft insbesondere das komplexe Genehmigungsverfahren für die Bachumlegung und die Anpassungen an das neue kantonale Energiegesetz, das am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist. Die Verwaltung bleibt zuversichtlich, dass der Baustart im April 2019 möglich ist.



Findling auf Hochhüslweiid – ein symbolischer «Grundstein» für den Zuschlag des Baurechts an die SBL.

## Geschäftsbericht 2018

# Grosse Verantwortung

*Verantwortung nimmt die SBL auch beim Unterhalt der Liegenschaften wahr. Mit Interesse und hohem Respekt prüft die Verwaltung Angebote.*



Wie verwandelt: der Dorfweg Adligenswil mit neuer Pflasterung.

### Laufende Sanierungen

Die SBL hat sich auch 2018 mit kleineren und grösseren Sanierungen um den Werterhalt der Liegenschaften gekümmert. Für den laufenden Unterhalt sind rund 800 000 Franken ausgegeben worden. Etwas Spezielles war die Erneuerung des Dorfwegs in Adligenswil, wo als Nachbarschaftsprojekt die gesamte Pflasterung ersetzt werden musste.

### Elfenau: energetische Sanierung

In der Siedlung Elfenau wurde rund eine Million Franken für eine energetische Erneuerung investiert. Mit der Wärmedämmung der Kellerdecken und dem Ersatz aller Elektroinstallationen kann die Energieeffizienz nochmals gesteigert werden. Dach und Fassaden wurden bereits früher auf den neusten Stand gebracht.

### Angebote geprüft

Erfreulicherweise können von der SBL ab und zu Angebote zum Kauf von Liegenschaften geprüft werden. Die Verwaltung durfte Projekte in Luzern, Kriens, Emmen und Rothenburg näher anschauen. Leider hat sich kein Objekt als geeignet erwiesen. Der Verwaltung geht es nicht um Wachstum um jeden Preis – die Objekte müssen in das Portefeuille gemäss den SBL-Statuten passen.

### Adligenswil

Überzeugt ist die Verwaltung nach wie vor vom Potenzial der Überbauung auf Adligenswiler Boden, unmittelbar nach der Stadtgrenze auf Hochhüslweid. Die SBL hat zusammen mit den angrenzenden Landeigentümern einen Masterplan über das gesamte Areal abgeschlossen. Der nächste Schritt ist die angekündigte Zonenplanänderung der Gemeinde Adligenswil.

# Häuser, Personen, Zahlen

*Die Verwaltung hat sich 2018 im Rahmen einer professionellen Organisationsentwicklung (OE) mit der langfristigen Strategie und Organisation befasst.*

«Machen wir das Richtige richtig – mit den richtigen Kräften?» Das war die Kernfrage der Organisationsentwicklung (OE). Auslöser für diesen Prozess sind anstehende Pensionierungen auf der Geschäftsstelle und eine Vakanz in der Verwaltung sowie die Auswirkungen der Vorwärtsstrategie auf die Geschäftsstelle.

Die Resultate liegen vor und werden ab 2019 umgesetzt.

### Finanzen und Controlling

Die Wohnungen der SBL waren zu knapp 99 Prozent vermietet. Das Geschäftsjahr 2018 schliesst bei Einnahmen von CHF 6 246 493.71 und Ausgaben von CHF 5 775 577.37 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 470 916.34 ab. Die Bilanzsumme beträgt CHF 104 114 370.90. Das Genossenschaftskapital soll angemessen verzinst werden! Der Vergleich zum Vorjahr zeigt einen bescheidenen Rückgang bei den Mietzinseinnahmen. Der Grund dafür ist,

### Zusammensetzung der Verwaltung



#### Markus Mächler

*Präsident Verwaltung /  
Präsident Baukommission*

Dipl. Architekt HTL SIA  
Raumplaner FSU



#### Gregor Hug

*Vizepräsident Verwaltung /  
Mitglied Finanzkommission*

Vizedirektor  
Senior Kundenberater



#### Dieter Steiger

*Präsident Finanzkommission*

lic. iur. HSG  
Dipl. Steuerexperte  
Rechtsanwalt und Notar



#### Urs Hirschi

*Mitglied Baukommission*

Unternehmer



#### Thomas Peter

*Mitglied Finanzkommission*

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder  
Immobilien-Bewerter eidg. FA  
Immobilien-Bewirtschafter eidg. FA  
Schätzungsexperte SEK | SVIT



#### Beat Jäggi

*Mitglied Baukommission*

Dipl. Architekt HTL / NDS-U



#### Jörg Sprecher

*Mitglied Baukommission*

Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar



#### BDO Luzern

*Revisionsstelle*

dass die SBL als faire Vermieterin die Senkung des Referenzzinssatzes im Juni 2017 an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben hat.

### Organe

Die 71. ordentliche Generalversammlung fand am 14. Mai 2018 statt. Eine ausserordentliche Generalversammlung wurde am 21. August 2018 durchgeführt. Die Verwaltung ist 2018 zu zwölf Sitzungen zusammengekommen.

### Ständige Kommissionen

Die Baukommission traf sich zu vierzehn Sitzungen. Mitglieder: Urs Hirschi, Markus Mächler, Beat Jäggi und Jörg Sprecher.

Die Finanzkommission kam zu vier Sitzungen zusammen. Mitglieder: Dieter Steiger, Gregor Hug, Thomas Peter.

### Sonderkommission

Die Begleitkommission «Projekt Weinberglistrasse» setzte sich zusammen aus Markus Mächler, Beat Jäggi, Thomas Peter, Jörg Sprecher und Karin Stutz. Sie hat drei mal getagt.

### Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle war mit 275 Stellenprozenten ausgestattet. Das Team bestand aus: Peter Kaufmann, Geschäftsführer; Karin Stutz, Markus Greder und Ursula Buser.

## Die SBL auf einen Blick: 23 Liegenschaften, 369 Wohnungen, 4 Gewerberäume

Adligenswil	Wohnungen	Gewerbe
Dorfweg 2, 4, 6	25	
Sackhofstrasse 2	6	
<b>Kriens</b>		
Kirchrainweg 2	11	1
Unter Sidhalden 7, 9	17	
<b>Luzern</b>		
Elfenaustrasse 11	12	
Elfenaustrasse 12	8	
Elfenaustrasse 13 – 19	24	
Elfenaustrasse 4 – 28	71	
Geissmattstrasse 15, 17	12	
Hochhüslweid 3 – 15	48	
Obergütschrain 6	26	
Spitalstrasse 25 – 29	33	
Spitalweg 6	9	1
Sternau 5	3	
Sternmattstrasse 45	8	2
Weinberglistrasse 74 – 84	42	
Unterwilrain	14	





# Jahresrechnung 2018

Aktiven	31.12.18 CHF	Vorjahr CHF
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1 584 899.40	2 393 798.16
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64 003.50	64 684.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen	586 573.10	665 300.70
	<b>2 235 476.00</b>	<b>3 123 783.61</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	3.00	3.00
Sachanlagen	101 878 891.90	76 127 472.60
	<b>101 878 894.90</b>	<b>76 127 475.60</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>104 114 370.90</b>	<b>79 251 259.21</b>

Passiven	31.12.18 CHF	Vorjahr CHF
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	253 251.05	365 506.45
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	513 610.00	513 610.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 158 936.40	1 284 775.75
	<b>1 925 797.45</b>	<b>2 163 892.20</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	91 350 495.00	66 864 105.00
	<b>91 350 495.00</b>	<b>66 864 105.00</b>
	<b>93 276 292.45</b>	<b>69 027 997.20</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	3 228 750.00	2 968 750.00
Gesetzliche Gewinnreserve	650 000.00	600 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	6 959 328.45	6 654 512.01
	<b>10 838 078.45</b>	<b>10 223 262.01</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>104 114 370.90</b>	<b>79 251 259.21</b>

Erfolgsrechnung	31.12.18 CHF	Vorjahr CHF
<b>Nettoerlös aus Liegenschaften</b>		
Mietzinsertrag	6 406 050.43	6 472 312.50
Leerstände	-196 290.00	-93 272.50
Übriger Ertrag	36 733.28	38 869.65
	<b>6 246 493.71</b>	<b>6 417 909.65</b>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>		
Unterhalt / Reparaturen / Planungskosten	-2 010 582.13	-1 331 696.70
Versicherungen / Abgaben / Gebühren	-108 744.85	-109 865.95
Übriger Liegenschaftsaufwand	-91 438.50	-46 061.60
	<b>-2 210 765.48</b>	<b>-1 487 624.25</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>4 035 728.23</b>	<b>4 930 285.40</b>

Personalaufwand	-524 618.30	-497 750.90
Verwaltungsaufwand	-241 508.80	-145 239.25
Organaufwand	-18 580.85	-17 083.65
Übriger betrieblicher Aufwand	-81 420.15	-82 978.63
	<b>-866 128.10</b>	<b>-743 052.43</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern</b>	<b>3 169 600.13</b>	<b>4 187 232.97</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	-1 433 300.00	-906 600.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1 736 300.13</b>	<b>3 280 632.97</b>
Finanzaufwand	-1 183 029.19	-1 350 595.79
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>553 270.94</b>	<b>1 930 037.18</b>
Direkte Steuern	-82 354.60	-258 187.80
<b>Jahresgewinn</b>	<b>470 916.34</b>	<b>1 671 849.38</b>

Gewinnverwendung	31.12.18 CHF	Vorjahr CHF
<b>Gewinnvortrag Vorjahr</b>	<b>188 412.11</b>	<b>182 662.63</b>
Jahresgewinn	470 916.34	1 671 849.38
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>659 328.45</b>	<b>1 854 512.01</b>
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	-50 000.00	-50 000.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	-200 000.00	-1 500 000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital mit 4 %	-123 727.00	-116 099.90
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>285 601.45</b>	<b>188 412.11</b>



# «Gas geben, das gefällt mir»

*Thomas Peter hat auf die Generalversammlung 2019 die Demission als Verwaltungsmitglied der SBL eingereicht. Ruhiger wird es im Leben des Unternehmers kaum – Dynamik gehört zu ihm.*

Als die Generalversammlung der SBL am 29. April 2009 Thomas Peter in die Verwaltung (Vorstand) gewählt hatte, konnte er ab der ersten Sitzung loslegen. Er wusste, was Sache ist. Kostenmiete, Fonds de Roulement, Emissionszentrale waren für ihn keine unbekanntenen «Sterne». Schon damals war er in führender Stellung bei der Redinvest (heute Arlewo) tätig. In diesem Immobilienunternehmen betreute Thomas Peter im Mandat mehrere Jahre die Geschäftsstelle eines bürgerlichen Dachverbandes des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

## Vorwärtskurs

Thomas Peter hat der SBL viel gebracht: Aussensicht, unternehmerisches Denken und beste Kenntnisse des Immobilienmarkts. Er ist heute genauso dynamisch unterwegs wie vor zehn Jahren. «Lange Sitzungen und Diskussionen sind nicht meine Sache», sagt er unverblümt. Er will handeln, auslösen, bewirken, vorwärtskommen. «Wir haben uns in der Verwaltung ganz klar zu einer Wachstumsstrategie entschieden», sagt Thomas Peter. «Wir geben Gas und das gefällt mir.»

## Position der SBL

Der Vorwärtskurs der SBL trägt Früchte. «Wir konnten und können den Wohnungsbestand markant erhöhen.» Die Wahrnehmung der SBL hat sich dadurch verstärkt. «Auf Stadtgebiet gehören wir zu den vier, fünf grössten Baugenossenschaften.» Was ihm bei der SBL ebenfalls gefällt, ist der regionale

Blick. «Wir fokussieren uns nicht nur auf die Stadt, sondern auch auf die Agglomeration.»

## Sympathische Genossenschaften

Neben seinem Job als Unternehmer der Arlewo mit gut 100 Mitarbeitenden ist für Thomas Peter die SBL ein «Hobby». Das meint er nicht despektierlich, sondern weil er überzeugt ist, dass die Gesellschaft



*«Unsere Gesellschaft braucht den gemeinnützigen Wohnungsbau.»*

**Thomas Peter**

*dipl. Immobilien-Treuhänder, Luzern*

den gemeinnützigen Wohnungsbau mit innovativen, aktiven Baugenossenschaften braucht.» Die Organisationsform Genossenschaft geniesse in der Bevölkerung viel Vertrauen und Sympathie. Deshalb sei die Position des gemeinnützigen Wohnungs-



Strahlen um die Wette:  
Hugo Odermatt (links) wird  
der GV als Nachfolger von  
Thomas Peter für die  
Verwaltung vorgeschlagen.

baus stärker denn je, obwohl sich Bund und Kantone stark aus der Förderpolitik verabschiedet hätten. Einen künstlichen Spagat zwischen Privatwirtschaft und «Hobby» musste Thomas Peter übrigens nie machen. «Da gibt es keinen Zielkonflikt, es braucht beides.»

### Engagement bleibt

Auch wenn Thomas Peter per Generalversammlung zurücktritt: sein Herz schlägt weiterhin für die «Gemeinnützigen». So bleibt er Mitglied der Prüfungskommission der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW). «Es ist sehr interessant, Einblick in die Gesuche und die Tätigkeit von Baugenossenschaften aus der ganzen Schweiz zu erhalten.» Was aber macht der «Turbo» mit der gewonnenen SBL-Zeit? Die Antwort könnte typischer für Thomas Peter nicht sein: «Wieder mehr Gas geben bei Arlewo und Zeit haben für die Enkelkinder.»

### Hugo Odermatt zur Wahl vorgeschlagen

Die Verwaltung schlägt der Generalversammlung Hugo Odermatt als Nachfolger von Thomas Peter vor. Die beiden verbindet vieles: Hugo Odermatt ist ebenfalls seit vielen Jahren bei Arlewo tätig und ein Spezialist des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Während vieler Jahre hat er im Mandatsverhältnis für WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften die Gesuche um Beiträge aus dem Fonds de Roulement geprüft. Er ist aktuell Mitglied der Fonds-Kommission.

Hugo Odermatt ist ausgebildeter Bankkaufmann und Betriebswirtschaftler. Er hat zahlreiche Weiterbildungen absolviert und ist heute als Leiter des Bereichs Bewertungen bei Arlewo tätig. Er freut sich auf die Tätigkeit bei der SBL – speziell auf die Umsetzung seiner Kenntnisse aus der eben abgeschlossenen Weiterbildung «Nachhaltiges Bauen» beim Projekt Hochhüsliweid.

Herausgeberin SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern  
Redaktion bischof | meier und co.  
Gestaltung mesch.ch



Pilatusstrasse 64 **SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern**  
Postfach 7743  
6000 Luzern 7  
  
T 041 249 00 20  
info@sbl-luzern.ch  
www.sbl-luzern.ch