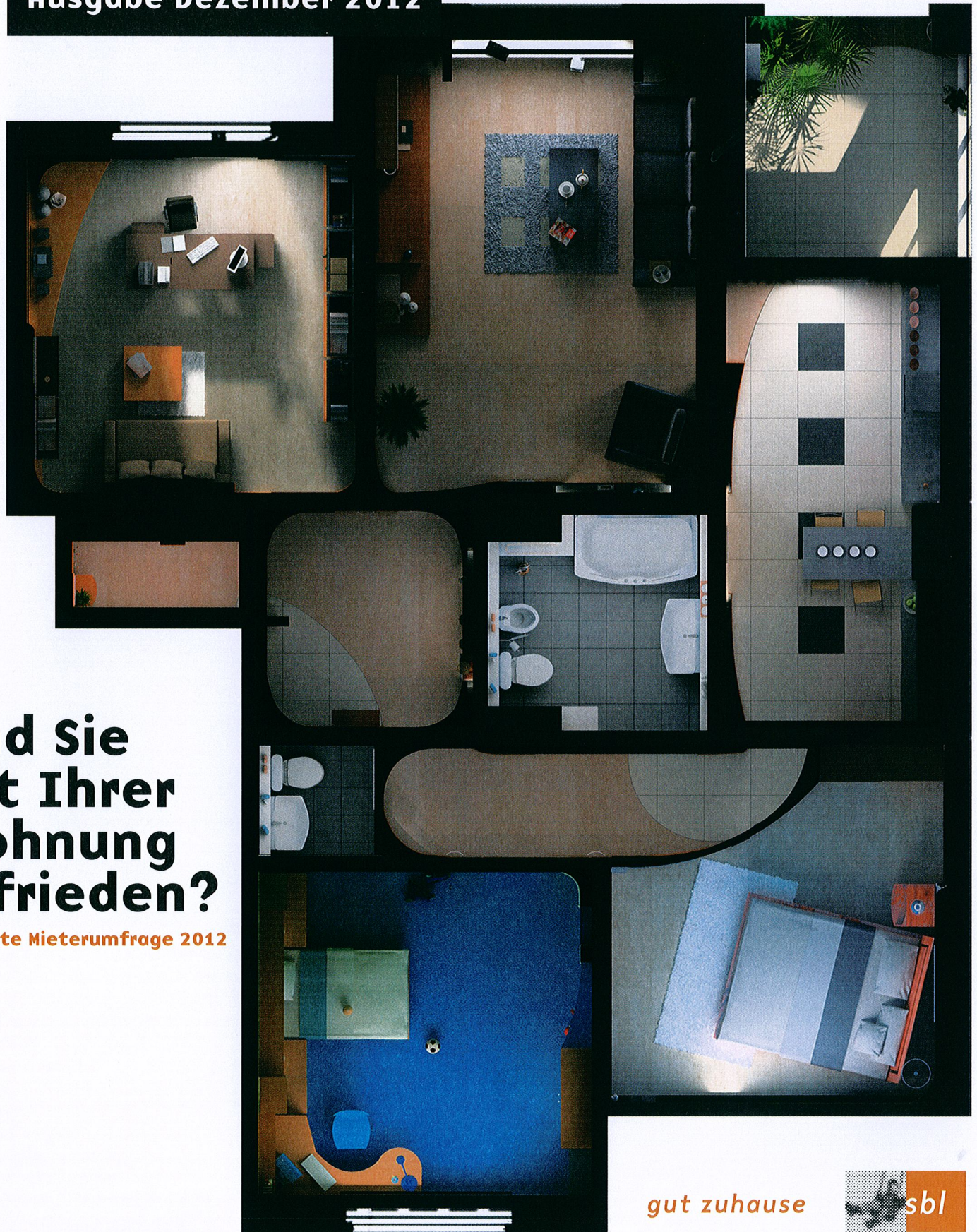


SBL Post

Ausgabe Dezember 2012

Sind Sie mit Ihrer Wohnung zufrieden?

Resultate Mieterumfrage 2012

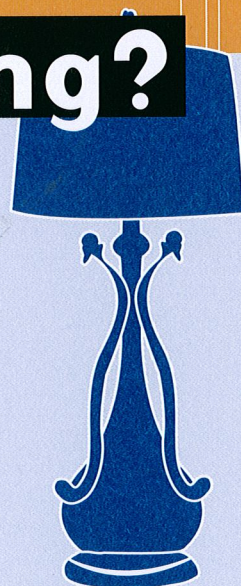
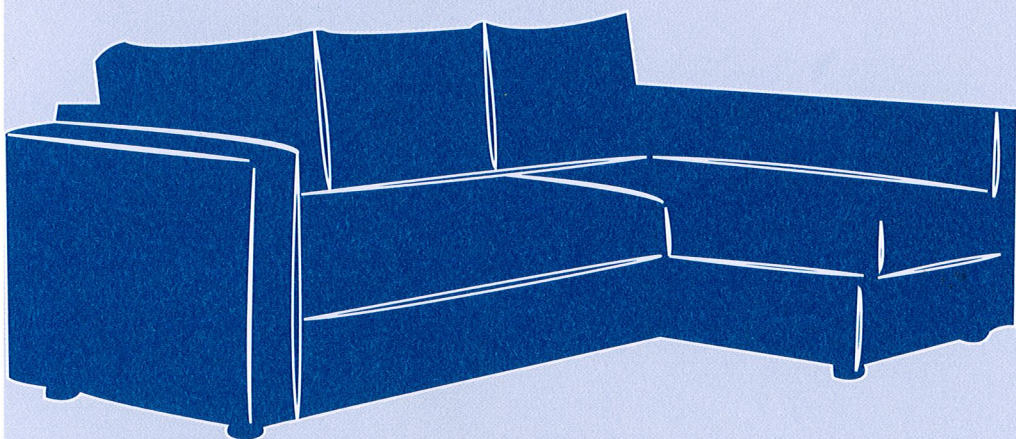


gut zuhause



Sind Sie zufrieden ...

...mit Ihrer Wohnung?



Was ist Ihnen beim Wohnen wichtig? Sind diese Erwartungen erfüllt?

Nachfolgende Tabellen zeigen: Was ist den Mieterinnen und Mietern der SBL für ihre persönliche Wohnung sehr wichtig (Soll)? Wird diese Erwartung effektiv erfüllt (Ist)? Wie gross ist die Abweichung? Ein Beispiel: Licht und Sonne sind für 99% der Umfrageteilnehmenden sehr wichtig (Spitzenwert), die Zufriedenheit mit der effektiven Situation liegt bei 80%. Das ergibt eine Abweichung (Handlungsbedarf) von 19% zwischen Wunsch und Wirklichkeit.

In meiner Wohnung sehr wichtig?	Soll	Ist
Licht und Sonne	99%	80%
Wärmeisolation	97%	61%
Grünfläche im Quartier, Umgebung	97%	87%
Private Aussenräume: Balkon/Sitzpl./Gart.	96%	84%
Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe	96%	90%
Sicherheit im Haus	96%	83%
Ausbaustandard	94%	88%
Vorhandener Platz, Geräumigkeit	94%	80%
Lärmisolation	93%	59%
Einkaufen in der Nähe	92%	79%
Verhältnis Nachbarn im Haus	88%	84%
Nutzung/Grösse Keller und Abstellräume	80%	76%
Kinderfreundlichkeit im Quartier	75%	82%
Verhältnis Nachbarn in der Siedlung	69%	84%
Parkplatz und/oder Garage	65%	64%
Äusseres Erscheinungsbild Haus	64%	84%
Lift/Rollstuhlgängigkeit/Parterre	57%	64%
Möglichkeit an Wohnung etwas verändern	54%	62%
Gest'freiheit Sitzplatz, Aussen, Umg.	45%	72%
Gest'freiheit Nebenräume/Treppen	39%	71%
Kulturelles Angebot im Quartier	34%	68%

Vermietungspraxis der SBL

Ich bin mit folgender Aussage sehr einverstanden/einverstanden:

1. Die SBL senkt mit Sanierungen den Energieverbrauch **91%**
2. Die SBL darf für erneuerbare Energien höhere Mieten verlangen **81%**
3. Die SBL berücksichtigt bei der Vergabe vor allem Familien **80%**
4. Die SBL wird Belegungsvorschriften erlassen **57%**

Unsere Schlussfolgerungen

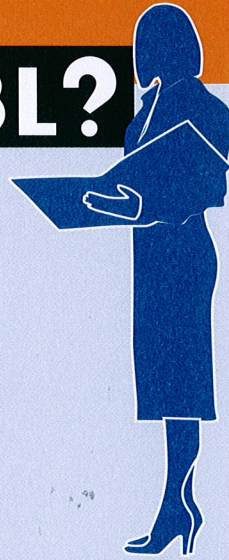
- Die Zufriedenheit der Mieterschaft mit der Wohnung und der Nachbarschaft ist sehr hoch.
- Am wichtigsten sind den Mietern ruhige, sonnige, sichere Wohnungen.
- Die Mieterschaft zeigt eine sehr hohe energetische Sensibilität und ist bereit, für erneuerbare Energien höhere Mietzinsen zu akzeptieren.
- Die Vergabe der Wohnungen an Familien hat Priorität, gefolgt von Wohnungen für ältere Menschen.

Unser Handlungsbedarf

- Wir setzen die konsequente Sanierung der Liegenschaften fort bzw. intensivieren sie.
- Wir prüfen zur Verbesserung der Wärme- und Lärmisolationen zusätzliche Massnahmen.
- Wir setzen noch stärker auf Wärmeisolationen, erneuerbare Energien, allenfalls mit Mietpreisanpassung.
- Wir führen unseren familienfreundlichen Kurs fort.
- Wir überprüfen die Belegungsvorschriften.

Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern hat eine grosse Umfrage bei ihren Mieterinnen und Mietern durchgeführt. Es ging um drei Bereiche: die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung, der SBL und der Luzerner Wohnpolitik. Erfreulicherweise sind 195 Fragebogen ausgefüllt worden. Das entspricht einem sehr hohen Rücklauf von 58,3 Prozent. In dieser SBL-Post informieren wir über die wichtigsten Ergeb-

...mit Ihrer SBL?



Dienstleistungen der SBL

Ich bin mit folgender Aussage sehr einverstanden/einverstanden:

- | | |
|---|------------|
| 1. Freundlichkeit des Personals | 92% |
| 1. Information SBL – Mieterschaft ist gut | 92% |
| 3. Erreichbarkeit der Geschäftsstelle | 91% |
| 4. Zufrieden mit beauftragten Handwerkern | 90% |
| 5. SBL-Post war interessant und attraktiv | 85% |
| 5. Mein Hauswart macht seinen Job gut | 85% |

Position der SBL

Ich bin mit folgender Aussage sehr einverstanden/einverstanden:

- | | |
|--|------------|
| 1. Immobilienmarkt braucht gemeinnützige Genossenschaften | 96% |
| 2. Der SBL gelingt es, preisgünstigen Wohnraum anzubieten | 95% |
| 2. Die SBL ist glaubwürdig und fair | 95% |
| 4. Image der Wohnbaugenossenschaften in der Öffentlichkeit ist gut | 90% |
| 5. SBL nimmt Mieter/innen ernst | 88% |
| 6. Mein Mietzins ist tiefer als vergleichbare Wg. | 80% |
| 7. SBL kümmert sich ausreichend um Erneuerung | 69% |
| 8. SBL geht es vor allem um Rendite und Geld | 14% |

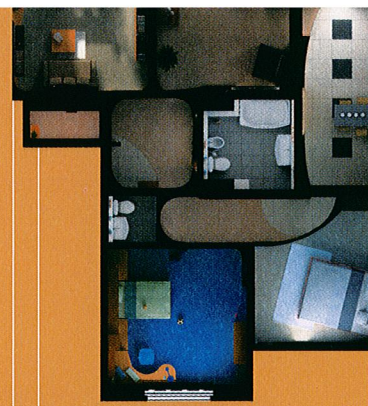
Unsere Schlussfolgerungen

- Die Mieterschaft ist mit Erreichbarkeit, Servicequalität und Freundlichkeit der Geschäftsstelle sehr zufrieden. Die Hauswarte schneiden gut ab, allerdings mit Unterschieden zwischen den einzelnen Siedlungen.
- Die Mieterschaft schätzt die neue «SBL-Post».
- Die Mieterschaft will, dass gemeinnützige Baugenossenschaften auf dem Immobilienmarkt aktiv sind, weil es gemeinnützigen Wohnraum braucht.
- Die Mieterschaft ist sich sehr bewusst, dass die SBL-Mieten tiefer sind als bei Nicht-Genossenschaften.

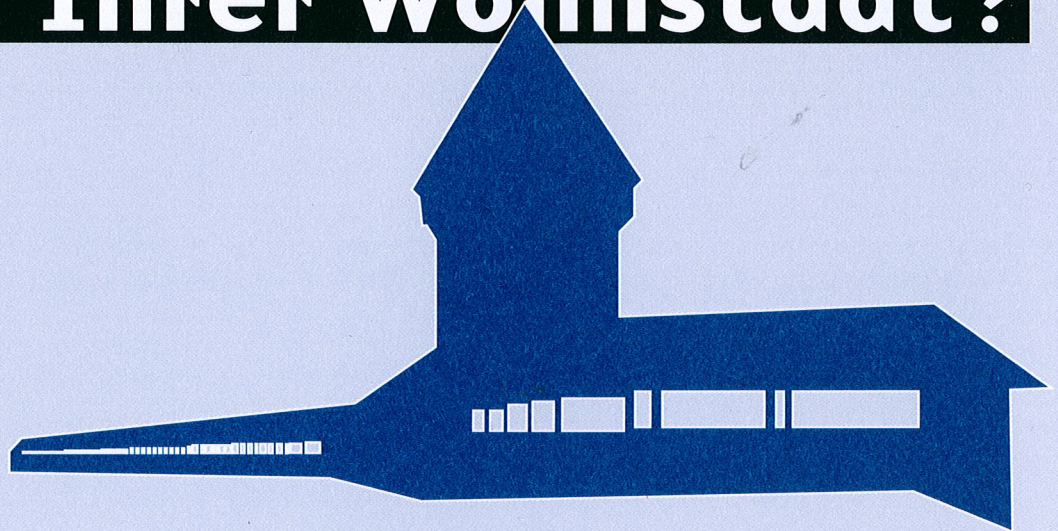
Unser Handlungsbedarf

- Wir prüfen laufend Verbesserungen bei den Dienstleistungen der Geschäftsstelle und bei den Hauswarten.
- Wir wollen weiter wachsen und eine starke Rolle auf dem Immobilienmarkt der Agglomeration Luzern spielen.
- Wir führen eine aktive Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern, den Genosschafterinnen und Genosschaftern, der Wirtschaft, den Behörden und der Öffentlichkeit.
- Wir investieren weiterhin in Wohnraum für den Mittelstand.

nisse in den drei Bereichen. Parallel dazu wurde bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern eine Umfrage durchgeführt, die sich ausschliesslich mit der Ausrichtung der SBL befassen. Diese Ergebnisse werden den Genossenschaf tern an der Generalversammlung 2013 präsentiert.



...mit Ihrer Wohnstadt?



Zukunft der SBL

Ich bin mit folgender Aussage sehr einverstanden/einverstanden:

- | | |
|---|-------------|
| 1. SBL soll in der Stadt wachsen | 90 % |
| 2. SBL soll Wohnraum für das Alter bauen | 83 % |
| 3. Wohnraum für das Alter mit Dienstleistungen schaffen | 80 % |
| 4. SBL soll in der Agglomeration wachsen | 77 % |
| 5. SBL soll auch Eigentumswohnungen bauen | 53 % |
| 6. SBL soll auch Studentenwohnungen bauen | 46 % |

Wohnen in Luzern

Ich bin mit folgender Aussage sehr einverstanden/einverstanden:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Luzern braucht gemeinnützigen Wohnungsbau für preisgünstige Wohnungen | 96 % |
| 1. Stadt Luzern braucht Wohnraum für alle | 96 % |
| 3. Luzern braucht mehr Wohnraum für Familien | 92 % |
| 4. Luzern braucht Zonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau | 88 % |
| 5. Luzern braucht Wohnungen für gute Steuerzahler | 24 % |

Unsere Schlussfolgerungen

- Die Mieterschaft spricht sich klar für einen Wachstumskurs aus, hauptsächlich in der Stadt, aber auch in der Agglomeration.
- Die Mieterschaft erwartet Projekte im Bereich Wohnraum für das Alter.
- Die SBL Mieterschaft ist überzeugt, dass es in der Stadt Luzern aktive gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften braucht. Da sie preisgünstigen Wohnraum schaffen, sollen sie von der Politik optimale Rahmenbedingungen erhalten.

Unser Handlungsbedarf

- Wir sind hoch erfreut, dass die Mieterschaft den aktiven Vorwärts- und Wachstumskurs der Verwaltung (Vorstand) befürwortet.
- Wir garantieren weiterhin die Schaffung von Wohnraum ohne Spekulation und sind sehr an geeigneten Liegenschaften oder Grundstücken interessiert.
- Wir setzen uns politisch für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein und unterstützen entsprechende Massnahmen, zum Beispiel in der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern.

«Auch die Mieter wollen eine Vorwärts- und Wachstumsstrategie»

Präsident Markus Mächler ist erfreut, dass die Mieterinnen und Mieter gerne bei der SBL wohnen. Im Sinne der weiteren Optimierung hat die SBL aus der Mieterumfrage bereits erste Schlüsse gezogen. Ein besonderer Aufsteller ist für Mächler die Zustimmung zum Vorwärts- und Wachstumskurs.

Wohnen ist wichtig, haben Sie bei der Mieterumfrage mehr als 58 Prozent Rücklauf erwartet?

Markus Mächler: Sagen wir es so. Ich bin zufrieden, aber mache keine Freudensprünge. Allerdings ist das ein Jammern auf hohem Niveau. Der Rücklauf von 58 Prozent liegt leicht unter den Erwartungen, aber er ist vergleichsweise immer noch sehr hoch. Vor allem hoch genug, damit die Antworten repräsentativ sind. Ich danke auf diesem Weg allen Mieterinnen und Mietern, die an der Umfrage teilgenommen haben.

Und die Genossenschafterinnen und Genossenschafter?

Bei der SBL ist der Anteil an Mietern, die auch Genossenschafter sind, klein. Deshalb haben wir eine separate Umfrage bei den Genossenschäftern durchgeführt. Interessant ist, dass bei der Strategie der Genossenschaft und der Wohnpolitik die Abweichungen zwischen Mietern und Genossenschäftern minim sind. Das werten wir als gutes Zeichen. Wir werden die Genossenschafts-Umfrage an der Generalversammlung im Frühling 2013 vorstellen.

Zurück zur Mieterumfrage. Was sagen Sie zum Ergebnis?

Grundsätzlich stelle ich mit Freude fest, dass die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit ihrer Wohnung, ihrer Wohnsituation und der SBL als Vermieterin gut bis sehr gut ist.

Aha, dann wird die Umfrage mit einem selbstgenügsamen Lächeln in die Schublade versorgt?

Nein, wir haben sehr wertvolle Hinweise erhalten. Bemerkenswert ist, dass die Schall- und Wärmedämmung eine grosse Bedeutung für die Bewohner haben. Wertvoll sind aber auch die Hinweise in den Bereichen Vermietungspraxis, Wohnraum für das Alter oder die Beurteilung der Hauswarte. In diesen Antworten liegen wertvolle Erwartungen und Hinweise, die wir aufnehmen und umsetzen. Die Richtung und die Prioritäten geben wir im Kommentar in dieser «SBL-Post» an.

Können Sie noch konkreter werden?

Gerne. An unserer jährlichen Klausurtagung haben wir bereits vier Beschlüsse gefasst. Im Sinne der Vorwärtspolitik mit dem Kauf der Liegenschaft in Kriens und der Prüfung weiterer Angebote, dem Start für ein Projekt zum Aktualisieren der Vermietungspraxis, das Überdenken der Bewertung der Liegenschaften um den Finanzspielraum auszuloten. Der vierte Punkt betrifft das Leben in den Häusern und Siedlungen. In der Umfrage wurden nicht nur die gestellten Fragen beantwortet, sondern wir haben auch viele Tipps zu Einzelanliegen erhalten. Die wollen wir aufnehmen.

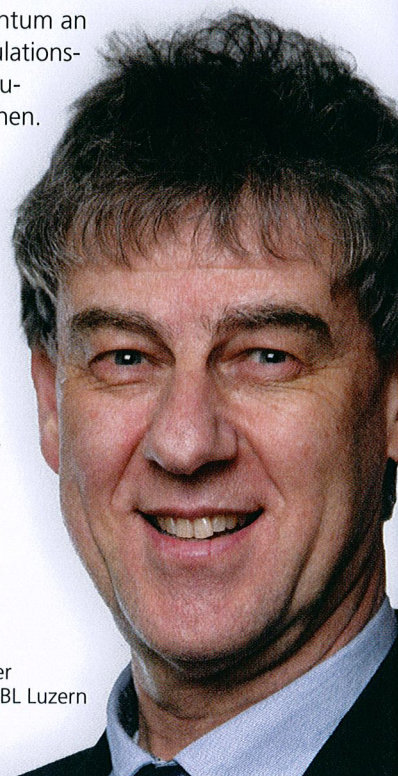
Welche Strategie erwarten die Mieter von der SBL?

Mich freut es enorm, dass unser Vorwärts- und Wachstumskurs bei den Mietern sehr gut ankommt. Das ist für mich persönlich das Schönste an der Umfrage. Wir fühlen uns noch mehr motiviert, zusammen mit der Geschäftsstelle dank unserer guten finanziellen Situation zusätzliche Grundstücke und Liegenschaften zu erwerben. Ich spüre zunehmend die Bereitschaft von Land- und Hauseigentümern, ihr Eigentum an einen verlässlichen Partner ohne Spekulationsabsichten zu verkaufen. Da sind wir Baugenossenschaften die besten Partnerinnen.

Offenbar erwarten die Mieter auch ein politisches Engagement?

Ja, das ist auch deutlich zutage getreten. Ein politisches Engagement mit dem Ziel, durch die Förderung von preiswertem Wohnraum für den Mittelstand einen guten Bevölkerungsmix in dieser Stadt hinzukriegen. Das passt in unser gesellschaftliches Credo, dafür setze ich mich gerne ein.

Markus Mächler
Präsident der SBL Luzern



Aktuelle Sanierungs- und Neubauprojekte

Obergütschrain

Ende November konnten die Gerüste am Obergütschrain 6 nach mehrmonatigen Bauarbeiten abgeräumt werden. Das 35-jährige Mehrfamilienhaus hat eine neue Aussendämmung, neue Fenster, eine neue gasbetriebene Heizung, neue Balkone mit Schiebeläden und eine Sonnenkollektoren-Anlage für Brauch-Warmwasser erhalten. Damit wird der Wohnkomfort erhöht und es kann im grossen Stil das Verpuffen von ungenutzter Energie gestoppt werden. Die SBL hat in die Aussensanierung Obergütschrain rund vier Millionen Franken investiert. Noch ist die Baustelle nicht ganz abgeschlossen. Bis im Frühling werden die Umgebungsarbeiten ausgeführt, wobei zusätzlich die durchnässten Wiesenflächen neu entwässert werden müssen.

Bauarbeiten sind im Terminplan, wobei eine spezielle Herausforderung der komplexe Aushub im geschichteten Fels und die Hochspannungselektrikleitung der ewl war. Das Haus kann im Winter 2013/14 bezogen werden. Die Vermietung ist auf guten Wegen. Obwohl noch keine Werbung gemacht worden ist, konnte bereits eine Liste von Bewerbern erstellt werden.

Kirchrainweg

Mitten im Dorfzentrum in Kriens wird ein Haus mit elf Wohnungen für die SBL entstehen. Auf dem ehemaligen Bollmannareal, das wir im letzten Sommer erwerben konnten, ist der Altbau bereits rückgebaut und es wird noch im Dezember die Pfählung gemacht. Die Detailplanung läuft auf Hochtouren. Es entstehen Kleinwohnungen für Alleinstehende und/oder Paare ohne Kinder. Damit wird die SBL erstmals gezielt auch für das Wohnen im Alter ein Angebot haben. Mitten im Dorfzentrum, nahe bei Einkauf, Busstation, Kirche und Gaststätten liegt das Objekt ideal für Leute, die kurze Wege lieben und trotzdem gerne schnell im Grünen oder gar am Pilatus sein wollen.

Sidhalde

Aktuell hat die SBL noch eine weitere Baustelle in Kriens: An der Sidhalde ist ein Mehrfamilienhaus auf dem Areal der Generalunternehmung Amberg AG im Bau. Eine ausserordentliche Generalversammlung hat dafür im Sommer einen Kredit von 12.5 Millionen Franken genehmigt. Es entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 17 modernen Wohnungen zwischen Zweieinhalb und Fünfeinhalb Zimmern sowie zwei Attikawohnungen. Daneben baut die Amberg Generalunternehmung AG Eigentumswohnungen. Der Bezug ist für den Spätherbst 2013 geplant.



Mehr Wohnkomfort, weniger Energieverlust dank neuer Hülle im Obergütschrain 6.

Unterwilrain

Das Mehrfamilienhaus Unterwilrain 50/52 ist im Sommer abgebrochen worden. Inzwischen laufen die Bauarbeiten für das neue Mehrfamilienhaus mit Familienwohnungen. Die

Impressum

SBL Post
Erscheint periodisch nach Bedarf

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

Öffnungszeiten Geschäftsstelle
Montag bis Freitag 8.00 bis 11.45 Uhr

Konzept/Redaktion/Design
bischof | meier und co., Hochdorf