



Jahresbericht 2012

Einladung zur 66. ordentlichen Generalversammlung
Mittwoch, 17. April 2013, 19.00 Uhr | Bahnhof Restauration Luzern
1. Stock

gut zuhause



Markus Mächler: «Ohne Genossenschaften geht es in der Wohnpolitik nicht.»

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften müssen beides tun: realisieren und politisieren. Davon ist Markus Mächler, Präsident der SBL, überzeugt. Die SBL will in beiden Bereichen am Ball bleiben, wie in den folgenden Zeilen erläutert wird.

Der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern geht es gut, sehr gut sogar. Dank der umsichtigen Geschäftsführung unserer Vorgänger und Vorgängerinnen in den Ämtern steht unsere Genossenschaft gesund da. Sie ist optimal gerüstet für die kommenden Jahre. Unsere Liegenschaften präsentieren sich auf einem marktfähigen Niveau, die Finanzlage entwickelt sich erfreulich, die Mieterschaft scheint in hohem Mass zufrieden zu sein. Das Arbeitsklima in der Geschäftsstelle und der Verwaltung ist ausgesprochen gut. Wir könnten uns zurücklehnen und feststellen: Alles läuft perfekt. Was wollen wir also mehr?

Klare Volksentscheide

Nun stellen wir fest, dass die Luzerner Bevölkerung unter hohen Wohnungsmieten leidet. Nicht umsonst haben die Stadtluzernerinnen und Stadtluzerner letztes Jahr zweimal an der Urne deutlich den Wunsch nach günstigem Wohnraum kundgetan. Daraus folgt für die politisch Verantwortlichen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert und unterstützt werden soll. Stadtrat und Parlament sind daran, für die Stadt eine neue Wohnbaupolitik festzulegen und in den nächsten Jahren umzusetzen.

«Unsere Liegenschaften präsentieren sich auf einem marktfähigen Niveau.»

Wir haben einen Auftrag...

Für die Luzerner Baugenossenschaften kann daraus abgeleitet werden, dass sie zukünftig stark gefordert sein werden. Noch viel stärker als bisher. In ihren Aktivitäten wie im politischen Engagement. Denn die Stadt wird ohne die Baugenossenschaften keine zielführende Wohnbaupolitik umsetzen können. Die Diskussionen in den letzten Wochen und Monaten haben immer mehr gezeigt: Ohne Baugenossenschaften geht es in der Wohnpolitik nicht. Für uns von der SBL ist weder diese Erkenntnis neu, noch die Überzeugung. Da kann man nur mit Respekt auf unsere Gründer verweisen, die bereits in den Statuten dies-

bezüglich einen klaren Auftrag gegeben haben: Im Zweckartikel der SBL heisst es unter anderem: «Förderung des Wohnungsbaues» und «Beschaffung und Erstellung von gesunden und preisgünstigen Wohnungen und Wohnhäusern».

«Die Stadtluzerner Bevölkerung leidet unter hohen Wohnungsmieten.»

...und erbringen den Tatbeweis

Also wird das unser Auftrag für die nächsten Jahre sein! Wir haben bereits letztes Jahr mit den Beschlüssen der Generalversammlung zum Kauf der Liegenschaft Kirchrainweg in Kriens und der Zustimmung zum Baukredit am Unterwilrain Zeichen gesetzt. Die ausserordentliche Generalversammlung am 18. Juli 2012 hat dazu noch dem Kauf eines neuen Wohnhauses an der Sidhalde in Kriens zugestimmt. Wir befinden uns also stringent auf dem angestrebten Wachstumskurs.

Neue BZO als Chance

Wir werden aber bestimmt noch mehr gefordert werden: Wenn die Luzerner Bevölkerung der neuen Bau- und Zonenordnung zustimmen wird, dann sind darin erste Massnahmen zum gemeinnützigen Wohnungsbau festgelegt. Die Umsetzungsmassnahmen zur städtischen Wohnraumpolitik werden noch in diesem Jahr beschlossen und Ziele werden festgelegt. Zum Glück ist die SBL gerade jetzt organisatorisch und finanziell gut gerüstet. Wir wollen unseren Beitrag leisten. Wir wollen und wir werden mitreden, mitentscheiden und bei der Umsetzung mitwirken. Das sind wir unserem eigenen Auftrag gemäss Statuten und auch der Öffentlichkeit gegenüber schuldig.

Packen wir's an! Ich freue mich darauf.



66. Generalversammlung SBL Luzern

Mittwoch, 17. April 2013, 19.00 Uhr | Luzern | Bahnhof Restauration

Traktanden

- 1. Geschäftsbericht, Jahresrechnung 2012 und Bilanz per 31. Dezember 2012**
- 2. Bericht der Revisionsstelle**
- 3. Beschlussfassungen**
 - 3.1 Genehmigung des Geschäftsberichtes, der Jahresrechnung 2012 und der Bilanz per 31. Dezember 2012
 - 3.2 Gewinnverwendung
 - 3.3 Entlastung der Verwaltung und Revisionsstelle
- 4. Info über Genossenschaftsumfrage**
- 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

Titelbild
Sanierte Fassade Obergütschrain 6



Geschäftsbericht 2012

Position

Vier Baustellen und die grosse Umfrage bei Mietern und Genossenschaftern: das sind die prägenden Ereignisse im Geschäftsjahr 2012. Die aktive Bautätigkeit einerseits und die klare Unterstützung des Vorwärtskurses in den Umfragen sagen alles über die Position der SBL: aktiv expansiv, kerngesund und voller Tatendrang.

Wir haben einige Projekte am Laufen – wir sind aber finanziell und strukturell in der Lage noch mehr zu leisten. Deshalb ist unser Interesse ungebrochen gross: an Liegenschaften und Grundstücken in der Stadt Luzern und der Agglomeration. Wer der SBL Land verkauft, hat einen sicheren Partner mit folgendem Kernanliegen: unter Ausschluss der Spekulation preisgünstigen Wohnraum realisieren. In diesem Sinn prüfen wir gerne weitere Angebote. Per Stichtag 31.12.2012 hatte die SBL 44 Liegenschaften mit 356 Wohnungen. Die leichte Reduktion ist rein statistisch, weil am Stichtag die Liegenschaft Unterwilrain im Bau war (siehe unten).

Vernetzung

Die Uhr tickt im Moment für den gemeinnützigen Wohnungsbau. National, kantonal und lokal. Wie kaum je zuvor erkennen Bevölkerung und Behörden die Leistungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus als unverzichtbaren Bestandteil des Immobilienmarktes. Das spüren wir auch in der Stadt und Region Luzern. In Luzern wird die Branche der gemeinnützigen Wohnbauträger selbstbewusster und stärker. Die SBL unterstützt die entsprechenden Bestrebungen des sogenannten G-Netzes – auch weil der gemeinnützige Wohnungsbau ein urbürgerliches Anliegen ist. In diesem Sinn hat die SBL auf Einladung des Stadtrates an einem Workshop zur Wohnpolitik mitgewirkt – und wird sich weiterhin in diesem Kreis engagieren.

Genossenschafter-Umfrage

Alle paar Jahre will die SBL Wohnbaugenossenschaft wissen, wo sie aus Sicht der Mieter steht. 2012 war es wieder einmal so weit. Wir haben eine Umfrage bei den Mieterinnen und Mietern durchgeführt. Erfreulicherweise haben sich 58,3 Prozent daran beteiligt. Über die – sehr guten Ergebnisse haben wir die Mieterinnen und Mieter, aber auch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, in der SBL-Post, Ausgabe Dezember 2012, orientiert.

Parallel zur Mieterumfrage haben wir eine Umfrage bei den Genossenschaftern durchgeführt. Markante Unterschiede zwischen den Ergebnissen der Mieter und der

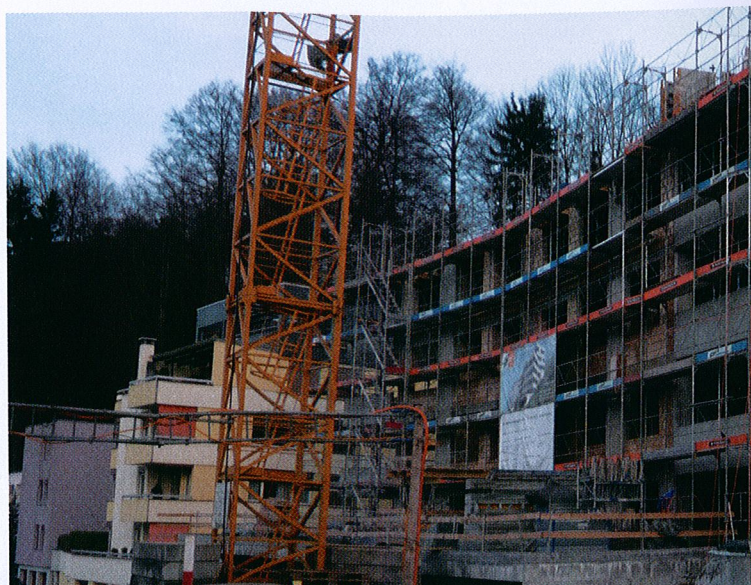
Genossenschafter gibt es nicht. Einige Ergebnisse der Genossenschafter-Umfrage:

- Die Genossenschafter erwarten ein starkes energetisches Engagement und sind der Meinung, dass für Investitionen in energetische Massnahmen leicht höhere Mieten verlangt werden dürfen.
- Die Priorität liegt beim Wohnraum für Familien. Belegungsvorschriften werden skeptisch beurteilt.
- Die Genossenschafter geben ein flammendes Plädoyer für den gemeinnützigen Wohnungsbau als fairen Anbieter von preisgünstigem Wohnraum ab. Die Zustimmung von 96 Prozent ist beeindruckend.
- Die überwältigende Mehrheit der Genossenschafter plädiert für Wohnraum für das Alter, für ein Wachstum der SBL nicht nur in der Stadt, sondern auch in der Agglomeration. Erstaunlicherweise ist die Zustimmung zu Eigentumswohnungen verhalten.
- Bei der Wohnraumpolitik sind die Genossenschafter deutlich der Meinung (97 Prozent), dass Luzern den gemeinnützigen Wohnungsbau braucht und regulatorische Massnahmen nötig sind.

Insgesamt nimmt die Verwaltung die Ergebnisse mit Freude zur Kenntnis – der beste Ansporn, den Kurs fortzuführen.

Baustelle 1: Obergütschrain

Die SBL hat vier Millionen Franken in die Aussensanierung Obergütschrain 6 investiert: neue Aussendämmung, neue Fenster, neue Balkone, Gas- statt Ölheizung, und neue Sonnenkollektoren. Damit wird der Wohnkomfort erhöht und gleichzeitig Energie eingespart. Die Arbeiten sind 2012 durchgeführt worden. Diesen Frühling kommen noch die Umgebungsarbeiten zur Ausführung.



Baustelle 2: Unterwilrain

Das nicht mehr sanierungswürdige Mehrfamilienhaus Unterwilrain 50/52 ist im Sommer abgebrochen worden. Im Moment laufen die Arbeiten für den Neubau auf Hochtouren. Die Vermietung der 14 Wohnungen dürfte überhaupt kein Problem sein. Ohne ein einziges Inserat entstand eine Warteliste. Es handelt sich um eines der ersten Mehrfamilienhäuser im Kanton Luzern im Minergie-A-Standard.

Baustelle 3: Sidhalde Kriens

An der Sidhalde in Kriens ist momentan ein Mehrfamilienhaus mit 17 modernen Wohnungen zwischen Zweieinhalb- und Fünfeinhalb-Zimmern sowie zwei Attikawohnungen im Bau. Bereits im Spätherbst können die Mieter einziehen. Die ausserordentliche Generalversammlung hat im Juli 2012 einen Kredit von 12.2 Millionen Franken gesprochen.

Baustelle 4: Kirchrainweg Kriens

Im Dezember ging es mit den Pfählungen los, inzwischen macht der Hochbau gute Fortschritte. Am Kirchrainweg baut die SBL Kleinwohnungen, die sich angesichts dieser zentralen Lage vor allem an Seniorinnen und Senioren richten. Das Projekt ist mit 7 Millionen Franken budgetiert, wird allerdings wegen Umplanungen ca. 10 Prozent teurer werden.

Sanierungen

Neben den Baustellen hat sich die SBL 2012 intensiv mit der Sanierung des Wohnraums beschäftigt. Insgesamt wurden für über 630'000 Franken Aufträge vergeben.

Neuerwerb

Zur Arrondierung der Liegenschaften im Quartier Weinbergli/Sternmatt konnte per Jahresende die Liegenschaft Sternau 5 erworben werden.

Finanzsituation

Die Wohnungen waren zu 98.7 Prozent vermietet. Das Geschäftsjahr 2012 schliesst bei Einnahmen von 5'731'701.76 Franken und Ausgaben von 4'386'465.76 Franken mit einem Ertragsüberschuss von 532'822.85 Franken ab. Die Bilanz beträgt 64'054'274.94 Franken. Das Genossenschaftskapital wird mit 4 Prozent verzinst – wo gibt es das sonst?

Organe

Die Verwaltung ist 2012 zu 11 Sitzungen zusammengekommen. Schwerpunkte waren Mieter- und Genossenschaftsumfrage, die Wohnpolitik der Stadt, die Prüfung neuer Objekte und die laufenden Baustellen. Die 65. Generalversammlung fand am 25. April 2012 statt. Sie stand erstmals unter dem Vorsitz des neuen Präsidenten Markus Mächler. Am 18. Juli 2012 wurde zu einer ausserordentlichen Generalversammlung eingeladen, um über den Kredit von 12.5 Millionen Franken für den Erwerb der Sidhalde Kriens (siehe linke Spalte) zu befinden.

- Der Verwaltung gehörte im Geschäftsjahr 2012 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 10 Sitzungen: Urs Hirschi, Markus Mächler, Beat Jäggi.
- Die Mitglieder der Finanzkommission kamen zu 6 Sitzungen zusammen: Dieter Steiger, Gregor Hug, Thomas Peter.
- Die Geschäftsstelle war mit 230 Stellenprozenten ausgestattet, das Team bestand aus: Peter Kaufmann, Geschäftsführer; Markus Greder, Ursula Buser und Karin Stutz.
- Revisionsstelle: BDO AG, Luzern

Luzern, 1. März 2013



Der Hochbau Unterwilrain, Stand Mitte März 2013

Die Genossenschaft gönnt dem Quartier eine gute Beiz



Drei Jahrzehnte lang führte Eugen Gasser das Restaurant Sternegg, welches im Besitz der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern ist. Nun ging der langjährige Wirt in Pension. Das neue Pächterpaar Ibro und Jasminka Kentric setzt auf gutbürgerliche Küche und Lebensfreude.

Seit 1. Februar 2013 schwingt Ibro Kentric den Kochlöffel im Quartierrestaurant Sternegg. Und der Start ist gelungen: «Ich habe das Gefühl, ich sei schon seit Jahren hier», sagt der neue Wirt. Morgens kommen die Gäste zum Kaffee oder Handwerkerznüni, mittags gehen bis zu 40 Menüs über die Theke und abends sind die Vereine und Stammkunden da. «Die Kundschaft ist wirklich nett, wir sind sehr gut aufgenommen worden», sagt Ibro Kentric.

Herzhaftes Essen, herzliche Atmosphäre

Nach über 20 Jahren als Koch und Küchenchef in verschiedenen Luzerner Restaurants (darunter Opus, Schiller, Centro Schönbühl) hat sich der aufgestellte Wirt mit bosnischen Wurzeln mit der Sternegg den Traum eines eigenen Restaurants erfüllt.

Bei seinen Gästen will er mit gutbürgerlicher Küche punkten. Jeden Mittag bietet er vier verschiedene Menüs an, darunter ein Vegetarisches. Nebst der Röstikarte, verschiedenen Pastas oder Salaten, ist das Cordon-bleu seine Spezialität. Nicht nur das Essen zählt, sondern auch die Atmosphäre. «Die Leute sollen zufrieden sein und mit guter Laune aus dem Restaurant gehen», wünscht sich Ibro Kentric.

Die Beiz als Beitrag ans Quartierleben

SBL Geschäftsführer Peter Kaufmann freut sich mit dem neuen Wirtepaar über den gelungenen Start. «Eigentlich gehört ja ein Restaurant nicht zu den Kernaufgaben einer Baugenossenschaft», sagt er. Doch die SBL denkt über den Tellerrand hinaus. Beim Wirtewechsel fällt sie den Grundsatzentscheid, das Café zu erhalten und damit ein lebendiges Quartierleben im Gebiet Weinbergli, Elfenau, Sternegg zu unterstützen. Finanzielle Überlegungen standen nicht an erster Stelle. Es gab zwar Bewerbungen von Take-away- und Fast-food-Betrieben, welche einen höheren Zins bezahlt hätten. Doch die Baugenossenschaft wollte ein Restaurant, das auch am Tag geöffnet ist und zum Geniessen und Verweilen einlädt.

Sanft renoviert in die Zukunft

Bevor die Sternegg am 1. Februar unter neuer Leitung die Türen öffnete, standen jedoch einige Bauarbeiten an. Innerhalb eines Monats wurden in der Küche verschiedene Erneuerungen vorgenommen, die WC-Sanitäranlagen modernisiert und das Restaurant neu gestrichen. Rund 160 000 Franken steckte die SBL in die sanfte Renovation. Peter Kaufmann ist überzeugt, dass das Geld gut investiert ist – nicht weil die SBL damit grosse Gewinne abschöpft, sondern weil eine funktionierende Quartierbeiz ein Gewinn für die Bevölkerung ist.

Jahresrechnung 2012

Bilanz

	31.12. 2012 CHF	Vorjahr CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'277'525.41	2'310'374.38
Kurzfristige Forderungen	28'447.38	35'717.31
Aktive Rechnungsabgrenzungen	523'888.05	599'122.70
	1'829'860.84	2'905'214.39
Anlagevermögen		
Beteiligungen	3.00	3.00
Mobilien	3.00	3.00
Liegenschaften	52'546'937.10	53'329'559.50
Liegenschaften im Bau	9'677'470.00	0.00
Land	1.00	1.00
	62'224'414.10	53'329'566.50
Total Aktiven	64'054'274.94	56'234'780.89
Passiven		
Fremdkapital		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'606'671.60	961'251.70
Passive Rechnungsabgrenzungen	60'000.00	37'500.00
Hypothekendarlehen	56'205'140.00	48'193'750.00
Rückstellungen	137'984.95	1'508'095.45
	58'009'796.55	50'700'597.15
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	2'434'750.00	2'365'000.00
Allgemeine Reserve	390'000.00	335'000.00
Freie Reserven	2'675'000.00	1'775'000.00
Gewinnvortrag	11'905.54	21'172.49
Jahresgewinn	532'822.85	1'038'011.25
	6'044'478.39	5'534'183.74
Total Passiven	64'054'274.94	56'234'780.89

Gewinnverwendung 2012

	2012 CHF	Vorjahr CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	11'905.54	21'172.49
Jahresgewinn	532'822.85	1'038'011.25
Bilanzgewinn 31.12.	544'728.39	1'059'183.74
Einlage in allgemeine Reserve	30'000.00	55'000.00
Einlage in freie Reserve	300'000.00	900'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	95'564.85	92'278.20
Vortrag auf neue Rechnung	119'163.54	11'905.54

Erfolgsrechnung 2012

	2012 CHF	Vorjahr CHF
Ertrag		
Mietzinsertrag	5'691'429.00	6'048'838.90
Übriger Ertrag	40'272.76	43'809.89
	5'731'701.76	6'092'648.79
Aufwand		
Zinsaufwand /Fremdkapitalkosten	1'366'046.28	1'420'405.21
Unterhalt /Reparaturen/ Planungskosten	2'187'662.76	1'888'591.53
Geschäftsstelle/Rechnungswesen/ Büroaufwand	481'559.42	409'229.70
Versicherungen/Liegenschaftssteuern	142'454.95	147'084.40
Übriger Betriebsaufwand	78'525.05	32'519.25
Aufwand Organe/Beratung	130'271.30	128'812.60
	4'386'465.76	4'026'642.69
Erfolg vor Abschreibungen	1'345'236.00	2'066'006.10
Abschreibungen	782'100.00	793'200.00
Erfolg vor Steuern	563'136.00	1'272'806.10
Steuern	30'313.15	234'794.85
Jahresgewinn	532'822.85	1'038'011.25

Anhang

	31.12. 2012 CHF	Vorjahr CHF
Eigentumsbeschränkung für eigene Verpflichtungen		
Verpfändete und gebundene Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen:		
– Liegenschaften (auch im Bau) Bilanzwert	62'160'108	53'265'260
– Bestehende Pfandrechte	74'400'000	63'207'500
– Effektive Belehnung	56'205'140	48'193'750
Versicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswerte ohne LG im Bau	93'360'000	92'404'000
Katasterschätzung ohne LG im Bau	100'596'700	103'032'700
Risikobeurteilung: Die Verwaltung hat eine umfassende Risikobeurteilung vorgenommen und die notwendigen wichtigen Kontrollen zur Risikovermeidung und Risikoreduktion definiert und deren Umsetzung überwacht.		
Mindestgliederung gemäss Art. 663 OR: die Erfolgsrechnung enthält folgende Erträge und Aufwendungen, welche gemäss Obligationenrecht (OR) separat auszuweisen sind:		
– Finanzertrag	1'716	1'763
– Personalaufwand	413'899	395'283

Revisionsbericht

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

4 Stichworte für Markus Greder, Geschäftsstelle

Technischer Unterhalt: «Ich arbeite seit über 25 Jahren bei der SBL Luzern als Verantwortlicher für den Technischen Unterhalt. Ich weiss, dass sich darunter manche wenig vorstellen können. Vereinfacht gesagt, bin ich zuständig, dass unsere Wohnungen und Liegenschaften im Schuss sind. Ich befasse mich mit auftretenden baulichen oder betrieblichen Problemen sowie mit Erneuerungen. Eine wichtige Aufgabe ist auch die Abnahme und Übergabe der Wohnungen. Der technische Unterhalt ist ein vielfältiges und interessantes Arbeitsfeld.»

Handwerker: «Tagtäglich bin ich mit Handwerkern in Kontakt. Ich beurteile mit ihnen Schäden, bespreche Massnahmen, erteile Aufträge und kontrolliere Rechnungen. Das ist meine Welt! Ich selber habe einen technischen Beruf erlernt und mich kaufmännisch weitergebildet. In den letzten 25 Jahren hat sich die Mentalität der Handwerker verändert. Heute geht es oft nur darum, den Auftrag schnell auszuführen und weg. Ich vermisse den gesunden Berufsstolz. Das ist nicht bei allen so, aber die Tendenz ist unverkennbar. Typisch für die SBL ist, dass wir während Jahren mit den gleichen Betrieben zusammenarbeiten. Viele von ihnen sind Genossenschafter, was für die Auftrags-erfüllung von Vorteil ist. Allerdings müssen sich alle dem Wettbewerb stellen.»

Eigentum: «Der Unterschied ist gross, ob ich bei einer Verwaltung oder einer Genossenschaft arbeite. Nehmen wir das Beispiel der Liegenschaft Obergütschrain 6, die die SBL vor vier Jahren gekauft und jetzt saniert hat. Vor dem Kauf hatte dieses Haus innert kürzester Zeit vier Liegenschaftsverwaltungen. Da kann man gar keine Beziehung zu den Mieterinnen und Mietern aufbauen. Man vergisst gerne, dass Genossenschaften Eigentümer sind. Als Hauseigentümer verwalten wir unsere Wohnungen selber. Das gibt einen anderen Bezug zur Mieterschaft als bei einer anonymen Verwaltung.»

Töff: «Ich bin 57 Jahre alt, verheiratet, wir haben drei erwachsene Kinder. Früher war ich aktiver Land-hockeyaner, heute engagiere ich mich im Vorstand. Dass ich Töfffahrer bin, liegt vielleicht auch ein bisschen an meiner Lehre als Automechaniker.»

