



Jahresbericht 2017

gut zuhause



«Die SBL ist fähig – auf neue Wohnbedürfnisse zu reagieren»

Gemeinnützige Baugenossenschaften in Städten sind doppelt gefordert, wenn sie am Puls der Zeit bleiben wollen. Sie müssen auf die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter wie auch auf die Anforderungen der Stadt reagieren. «Wir von der SBL können das», sagt Präsident Markus Mächler voller Tatendrang.

Spüren eigentlich die Mieterinnen und Mieter, dass die SBL eine Baugenossenschaft und nicht eine Immobiliengesellschaft ist?

Markus Mächler: Davon bin ich felsenfest überzeugt.

Warum?

Aus zwei Gründen. Wenn sich am Markt etwas bewegt, reagieren wir sofort, wenn es zum Vorteil der Mieter und vermeintlich zum Nachteil von uns als Vermieter ist. Konkret, die Abschaffung der Liegenschaftssteuer oder die Senkung des Referenzzinssatzes haben wir selbstverständlich immer sofort weitergegeben.

Und der zweite Grund?

Unsere Kultur im Umgang mit den Mietern. Wir hören immer wieder von den Mieterinnen und Mietern, dass sie unsere Flexibilität schätzen. In diesem Zusammenhang mache ich gerne ein grosses Kompliment an das Team auf der Geschäftsstelle. Sie haben immer offene Ohren und viel Geduld. Natürlich müssen wir Gewinne erwirtschaften, aber nur soweit wir sie für Renovationen und neue Projekte benötigen.

Wie treten eigentlich die Mieterinnen und Mieter mit der Genossenschaft in Kontakt?

Obwohl heute alles von der Digitalisierung spricht, erfolgen bisher die meisten Reaktionen über das Telefon und auch über die Hauswarte. Ich finde das eigentlich gut, es bietet die Chance für das direkte Gespräch, so kann manches Problem ganz unbürokratisch gelöst werden.

Welche Bedeutung hat die SBL in der Öffentlichkeit?

Wir haben uns vor einigen Jahren entschieden, eine aktive, offensive Kommunikationspolitik zu betreiben. Sowohl gegenüber den Mietern wie auch gegenüber den Partnern, den Behörden und der Öffentlichkeit. Das zahlt sich eindeutig aus. Wenn vom gemeinnützigen Wohnungsbau in Stadt und Region Luzern die Rede ist, kommt sehr oft die SBL ins Spiel. Man kennt uns.

Wie erleben Sie das Verhalten der Stadt?

Im Unterschied zu privaten Investoren stehen die gemeinnützigen Bauträger in einem engeren Verhältnis zur Stadt oder zu den Gemeinden. Der Grund liegt auf der Hand. Die Stadt, im Fall Luzern, ist verpflichtet Bauland an Genossenschaften abzugeben. Damit stellt sie auch Bedingungen und hat Erwartungen.

Und diese Bedingungen sind lästig?

Nein, die können sehr spannend sein. Wenn wir unsere Wohnungen erfolgreich vermieten wollen, auch in den sich abzeichnenden Zeiten steigender Leerwohnungsbestände, müssen wir auf die Mieterschaft eingehen, aber auch auf neue Forderungen der Stadt. Die SBL ist fähig und willens auf die neuen Wohnbedürfnisse zu reagieren.

Wie zum Beispiel?

Beim Projekt Weinbergli wollen wir einen «Jokerraum» einplanen. Das ist ein Gemeinschaftsraum, der von allen Mietern genutzt werden kann. Also, was lange Jahre verpönt wurde, ist im Zeichen der neuen Gemeinschaftlichkeit, des Zusammenhalts zwischen Alt und Jung, wieder ein Thema.

Gibt es Erwartungen auch beim Areal Eichwald?

Ja, im Sinne neuer Wohnformen können wir eine Clusterwohnung planen. Das ist eine grosse Wohnung mit mehreren Ein- und Zweizimmer-Appartements und einem Gemeinschaftsraum plus Küche. Damit verbunden ist die Hoffnung, dass hier einmal die heutigen noch nicht ganz so alten Menschen individuell und doch gemeinsam wohnen können.

Markus Mächler,
Präsident SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern



Geschäftsbericht 2017

Weinbergli – Ein Projekt, das beflügelt

Das wichtigste Projekt im Geschäftsjahr 2017 war ganz klar die Ersatzneubauten an der Weinberglistrasse. Es ist ein schönes Gefühl und eine verantwortungsvolle Aufgabe, an diesem traditionellen Ort der SBL Schritt um Schritt Neues entstehen zu lassen. Die Mehrfamilienhäuser Weinberglistrasse 74 bis 84 mit Baujahr 1957 sollen abgebrochen und durch attraktive Neubauten ersetzt werden. Anstelle der heutigen 42 entstehen 46 Wohneinheiten mit grösseren und zeitgemässen Grundrissen. Im Geschäftsjahr 2017 konnte die SBL den Projektwettbewerb durchführen und entscheiden, sowie an einem Workshop das weitere Vorgehen festlegen und das Planerteam bestimmen. An der November-Sitzung hat die Verwaltung das Vorprojekt genehmigt, das nun vom Architekturbüro MSA Meletta Strelbel zusammen mit den Landschaftsplanern Freiraumarchitektur zu einem Bauprojekt entwickelt wird. Im Frühling 2018 wird das Baugesuch zur Vorprüfung bei der Stadt Luzern eingereicht. So können wir unser ehrgeiziges Ziel erreichen, der Generalversammlung am 14. Mai 2018 den Kreditantrag zu unterbreiten.

Weinbergli ist ein Projekt, das die SBL beflügelt. Wir sind stolz darauf, dass wir in diesem Wohnquartier mit hoher Lebensqualität neuen und qualitativ guten Wohnraum schaffen können – Wohnraum, der für den Mittelstand bezahlbar ist. Wir danken gleichzeitig unseren bisherigen Mieterinnen und Mietern, die Verständnis haben, dass Neues geschaffen werden kann und muss. Bei der Vergabe der neuen Wohnungen werden die bisherigen Mieter an erster Stelle berücksichtigt.

Es beflügelt uns als Genossenschaft aber auch, dass wir die Erwartungen der Stadt und somit der Öffentlichkeit bezüglich neuen Wohnformen (siehe Interview) und den Möglichkeiten der Raum- und Siedlungsplanung erfüllen wollen und können.

Und nicht zuletzt ist es erfreulich, dass sich die SBL ein solches Projekt leisten kann. Mit den Möglichkeiten der spezifischen Finanzierung für den gemeinnützigen Wohnungsbau – Fonds de Roulement und EGW – sowie der Bank bleiben wir finanziell handlungsfähig und können zum Beispiel mit gutem Gewissen auch das Projekt Eichwald angehen.

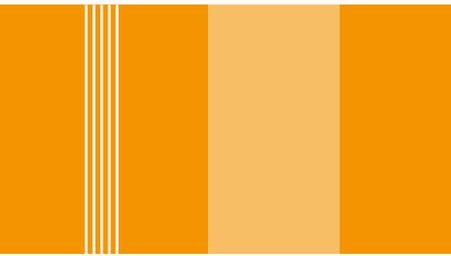
Eichwald – die SBL bleibt dran!

Im Geschäftsbericht 2016 mussten wir festhalten, dass es mit dem Projekt Eichwald nicht wie gewünscht vorwärts geht. Kurz zur Rekapitulation: Die SBL hat an der Ausschreibung für die Überbauung Eichwald teilgenommen. Die Jury und der Stadtrat haben sich für das Konzept der SBL entschieden, wurden dann aber vom Grossen Stadtrat zurückgebunden.

Gemäss dem Willen des Parlaments hat der Stadtrat die Vergabekriterien und -abläufe überarbeitet und präzisiert. Bei der Neuausschreibung nehmen wir selbstverständlich wieder teil. Wir sind von der Qualität unseres Konzepts nach wie vor überzeugt. Dazu zählen insbesondere die ökologische Bauweise, die Verbindung des Konzepts zum Quartier und der Umgang mit dem denkmalgeschützten alten Salzmagazin. Hier sehen wir eine attraktive Möglichkeit, Wohnen mit Gewerbe und öffentlicher Nutzung, zum Beispiel einer Kita, zu verbinden. Es ist für die SBL

Die Position und Dimension der drei neuen Mehrfamilienhäuser Weinberglistrasse 74 bis 84.





Die SBL setzt nach wie vor auf das Areal Eichwald – mit einem raffinierten Bebauungskonzept.

auch kein Problem, die präzisierten Anforderungen der Stadt zu erfüllen und überzeugende Antworten zu liefern.

Fazit: Wir bleiben dran und werden anfangs April 2018 das überarbeitete Konzept einreichen.

Adligenswil – Im Auge behalten

Auf dem Schädri-Land in der Gemeinde Adligenswil werden die Bagger heute und morgen noch nicht auffahren. Es gilt aber die Entwicklung mit wachem Geist im Auge zu behalten – und auf den Zusicherungen des Gemeinderates Adligenswil zu beharren. Der zuständige Bauverwalter hat während der soeben in Kraft gesetzten Ortsplanungsrevision zugesichert, unverzüglich die nächste Revision in Angriff zu nehmen, damit das Schädri-Areal auf Luzerner und Adligenswiler Gemeindegebiet für Wohnzwecke überbaut werden kann. Die drei involvierten Landeigentümer – SBL, Stadt Luzern und Erbgemeinschaft Brunner – haben aus eigener Initiative bereits eine Masterplanung erarbeitet und sind «parat», um mit den Behörden von Luzern und Adligenswil gemeinsam auf den Weg zu gehen. Die SBL ist überzeugt, dass das Schädri-Land einen Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde Adligenswil leisten kann, die nach Jahren des Bevölkerungsrückgangs auf ein moderates Wachstum setzt.

Land und Häuser gesucht

Die SBL Luzern ist finanziell kerngesund, organisatorisch fit – und trotz laufender Projekte an Liegenschaften und Land in Stadt und Region interessiert. Erfreulicherweise erhält die SBL ab und zu Angebote von Erbgemeinschaften, privaten oder institutionellen Verkäufern. 2017 wurden zwei Objekte vertieft geprüft, aber schliesslich verworfen. Das eine passte nicht ins Immobilienportfolio der SBL, beim anderen war schliesslich die Erbgemeinschaft noch nicht so weit. Auch 2018 hofft die SBL auf weitere Angebote – der Wachstumskurs ist ungebrochen!

Finanzen und Controlling

Die Wohnungen der SBL waren zu knapp 99 Prozent vermietet. Das Geschäftsjahr 2017 schliesst bei einem Ertrag von CHF 6'417'909.65 und einem Aufwand von CHF 4'746'060.27 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 1'671'849.38 ab. Die Bilanzsumme beträgt CHF 79'251'259.21. Das Genossenschaftskapital soll wiederum angemessen verzinst werden!

Der Vergleich zum Vorjahr zeigt einen bescheidenen Rückgang bei den Mietzinseinnahmen. Das liegt daran, dass die SBL als faire Vermieterin die Reduktion des Referenzzinssatzes an die Mieter weitergibt.

Organe

Die 70. Generalversammlung fand am 15. Mai 2017 in der Messe Luzern AG statt. Die Verwaltung ist 2017 zu acht Sitzungen zusammengekommen. Die Verwaltung setzte sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt zusammen:

- Präsident: Markus Mächler, Architekt HTL SIA / Raumplaner FSU, Luzern
- Vizepräsident: Gregor Hug, Vizedirektor LUKB, Rain
- Urs Hirschi, Unternehmer, Adligenswil
- Beat Jäggi, Architekt HTL / NDS-U, Adligenswil
- Thomas Peter, dipl. Immobilien-Treuhänder, Luzern
- Dr. Jörg Sprecher, Rechtsanwalt, Luzern
- Dieter Steiger, Rechtsanwalt, Luzern

Kontrollstelle: BDO Luzern

Die Baukommission traf sich zu zwei Sitzungen. Mitglieder: Urs Hirschi, Markus Mächler, Beat Jäggi und Jörg Sprecher. Die Finanzkommission kam zu fünf Sitzungen zusammen. Mitglieder: Dieter Steiger, Gregor Hug und Thomas Peter. Für die Begleitung des Projekts Weinberglistrasse haben wir eine eigene Kommission gebildet; die hat dreimal getagt. Mitglieder: Markus Mächler, Beat Jäggi, Thomas Peter, Jörg Sprecher und Karin Stutz. Die Geschäftsstelle war mit 275 Stellenprozenten ausgestattet. Das Team bestand aus: Peter Kaufmann, Geschäftsführer; Markus Greder, Ursula Buser und Karin Stutz.

Luzern, 15. März 2018

Jörg Sprecher äussert sich zu 3 Stichworten

Baugenossenschaften: «Die gemeinnützigen Bauträger sind eine wichtige Ergänzung zum privaten Wohnungsbau und unverzichtbare Player auf dem Immobilienmarkt. Aber Baugenossenschaften können und sollen den privaten Wohnungsbau nicht ersetzen. Unsere Chance liegt in spezifischen Angeboten, die der private Markt weniger bietet. Baugenossenschaften realisieren nicht nur die üblichen Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen, sondern beispielsweise auch kleinere Wohnungen für Ältere und Junge oder grösser Wohnungen für Familien. Der Fokus liegt beim klassischen Mittelstand. Für ihn schaffen wir qualitativ gute aber bezahlbare Wohnungen.»

Überraschung: «Die Generalversammlung der SBL wählte mich am 2. Mai 2015 in die Verwaltung der SBL, vor allem wegen meiner Erfahrungen im Vertragsrecht und im Bau- und Planungsrecht. Diesen Auftrag leiste ich gerne sowohl in der Verwaltung wie in der Baukommission. Wenn man neu in eine Funktion gewählt wird, hat man im Voraus seine Vorstellungen und Erwartungen. Nach meiner bald dreijährigen Tätigkeit darf ich feststellen, dass ich überrascht wurde. Ich hatte ursprünglich erwartet, es gehe vor allem um die Verwaltung von Bestehendem. Doch effektiv prägt die Tätigkeit unserer SBL-Verwaltung die Gestaltung von Neuem: Neue Projekte und Ideen. Das war eine positive Überraschung. Ich stehe voll hinter dem Wachstumskurs der SBL. Dabei konzentrieren wir uns auf die Stadt und die nähere Agglomeration, eine Ausweitung auf die Landschaft sehe ich weniger.»

Musik: «Ich bin verheiratet. Meine Frau und ich haben zwei Töchter und wir wohnen im Sternmatt-Quartier. Auf dem Grundstück meiner Eltern konnten wir ein neues Haus bauen. Wir leben sehr gerne in der Stadt Luzern. Nicht nur wegen der Lebensqualität, sondern auch weil Luzern die Musikstadt schlechthin ist. Musik prägt mein Leben seit der Kindheit. Ich habe in Bern und Freiburg parallel Rechtswissenschaften und Violoncello studiert. Beide Berufsrichtungen waren verlockend, doch bot mir das Recht mehr Optionen. Nach Berufserfahrungen in der Advokatur, in der Verwaltung und nach dem Doktorat habe ich mich 2003 als Rechtsanwalt und Notar selbständig gemacht. Ich bin in der Kanzlei Peyer Sprecher Erni tätig. Musik gehört auch heute noch zu meinem Alltag. Fast täglich spiele ich Cello, ab und zu trete ich im kleinen Rahmen auf.»

*Dr. iur. Jörg Sprecher ist
seit drei Jahren Mitglied der Verwaltung (Führungsorgan)
der SBL und Mitglied der Baukommission.*

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: shutterstock.com



Jahresrechnung 2017

Bilanz

	31.12. 2017 CHF	Vorjahr CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'393'798.16	943'408.83
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64'684.75	175'118.20
Aktive Rechnungsabgrenzungen	665'300.70	505'153.05
	3'123'783.61	1'623'680.08
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	3.00	3.00
Sachanlagen	76'127'472.60	76'356'269.60
	76'127'475.60	76'356'272.60
Total Aktiven	79'251'259.21	77'979'952.68
Passiven		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	365'506.45	106'623.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	513'610.00	513'610.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'284'775.75	1'456'942.40
	2'163'892.20	2'077'175.40
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	66'864'105.00	67'377'715.00
	66'864'105.00	67'377'715.00
	69'027'997.20	69'454'890.40
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	2'968'750.00	2'830'750.00
Gesetzliche Gewinnreserve	600'000.00	550'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	6'654'512.01	5'144'312.28
	10'223'262.01	8'525'062.28
Total Passiven	79'251'259.21	77'979'952.68

Gewinnverwendung

	31.12. 2017 CHF	Vorjahr CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	182'662.63	165'298.98
Jahresgewinn	1'671'849.38	379'013.30
Bilanzgewinn 31.12.	1'854'512.01	544'312.28
Einlage in gesetzliche Reserve	-50'000.00	-50'000.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserve	-1'500'000.00	-200'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-116'099.90	-111'649.65
Vortrag auf neue Rechnung	188'412.11	182'662.63

Erfolgsrechnung

	31.12. 2017 CHF	Vorjahr CHF
Nettoerlös aus Liegenschaften		
Mietzinsertrag	6'472'312.50	6'448'417.50
Leerstände	-93'272.50	-64'887.50
Übriger Ertrag	38'869.65	36'991.03
	6'417'909.65	6'420'521.03
Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt/Reparaturen/Planungskosten	-1'331'696.70	-2'645'605.56
Versicherungen/Abgaben/Gebühren	-109'865.95	-98'175.05
Übriger Liegenschaftsaufwand	-46'061.60	-41'048.94
	-1'487'624.25	-2'784'829.55
Bruttoergebnis	4'930'285.40	3'635'691.48
Personalaufwand	-497'750.90	-477'920.75
Verwaltungsaufwand	-145'239.25	-160'625.00
Organaufwand	-17'083.65	-19'607.70
Übriger betrieblicher Aufwand	-82'978.63	-61'346.34
	-743'052.43	-719'499.79
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern	4'187'232.97	2'916'191.69
Abschreibungen auf Sachanlagen	-906'600.00	-919'634.55
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	3'280'632.97	1'996'557.14
Finanzaufwand	-1'350'595.79	-1'549'913.89
Finanzertrag	0.00	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	1'930'037.18	446'643.25
Direkte Steuern	-258'187.80	-67'629.95
Jahresgewinn	1'671'849.38	379'013.30