



# Jahresbericht 2016

Einladung zur 70. ordentlichen Generalversammlung

Montag, 15. Mai 2017, 18.30 Uhr  
Messe Luzern AG, Horwerstrasse 87, 6005 Luzern  
Halle 1, Eingang Forum

*gut zuhause*



# «2016 war für die SBL ein Jahr mit Höhen und Tiefen»

**Noch kaum je hat die SBL ein so intensives Jahr wie 2016 erlebt. Erfolge und Rückschläge gab es vor allem beim Areal Eichwald. Umso erfreuter ist Präsident Markus Mächler in der Jahresbilanz über den Fortschritt der anderen Projekte – und für den Eichwald bleibt er optimistisch.**

## **Welche Gefühle verbinden Sie mit dem Geschäftsjahr 2016 der SBL?**

Markus Mächler: Wir wurden durchgeschüttelt. Es war wie auf einer Bahn an der Luzerner Mäas, die einem in die Höhe und dann in die Tiefe katapultiert.

## **Das tönt dramatisch. Was heisst das konkret?**

Ich spreche das Projekt im Areal Eichwald an. Wir haben an der Ausschreibung teilgenommen und sind bis heute überzeugt, dass wir ein sehr gutes Projekt eingereicht haben. So sah es auch der Stadtrat, der uns den Zuschlag gegeben

## **«Das hat uns wirklich gefreut.»**

hat. Das hat uns wirklich gefreut. Doch kaum waren die Gläser vom Anstossen leer, ging es rasant in die Tiefe. Es gab Opposition gegen die Vergabe an uns.

## **Wie erklären Sie sich diese plötzlichen Widerstände?**

Wie ich mir die erkläre! Einerseits mit politischen Interessen, andererseits mit Abrechnungen gegenüber Personen, die am Entscheidungsprozess beteiligt waren. Dazu kam die Position des unterlegenen Mitbewerbers mit dem wir sonst eigentlich gut zusammenarbeiten. Wichtig ist mir folgende Aussage an die Adresse der Genossenschafter. Die Opposition gegen die Vergabe des Eichwald-Areals ist kein Misstrauensvotum gegenüber der SBL. Das ist wichtig.

## **Wie ist jetzt der Stand der Dinge?**

Der Grosse Stadtrat hat dem Stadtrat bereits im Frühling 2016 den Auftrag gegeben, für die Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger einheitliche Kriterien zu formulieren. Diesen Auftrag hat der Stadtrat nun erfüllt, einen 30-seitigen Bericht erstellt, der jetzt vom Parlament behandelt werden muss.

## **Kann die SBL das Projekt umsetzen?**

Das hängt nun davon ab, wie der erwähnte Bericht im Parlament durchkommt. Je nach dem wird der Stadtrat dann

zusätzliche Anforderungen stellen. Wir sind aber guten Mutes, dass wir auch diese erfüllen werden. Denn die Basis unseres Konzepts ist sehr tragfähig. Es braucht jedoch noch viel Geduld.

## **Und bei den weiteren Projekten wurde die SBL auch durchgeschüttelt?**

Zum Glück nicht. Die laufen hervorragend. Wir konnten die Innensanierung Obergütschrain abschliessen. Das ist eine wirklich gute Sache. Die Mieterinnen und Mieter haben Freude an der Aufwertung ihrer Wohnungen. Sehr erfreulich ist auch der Fortschritt beim Projekt Weinbergli (siehe Seite 6). Wir hatten den Grundsatzentscheid bereits letztes Jahr gefällt, dass wir die Mehrfamilienhäuser Weinberglistrasse 74 bis 84 durch Neubauten ersetzen werden. Nun haben wir auch zügig vorwärts gemacht. Der Architekturwettbewerb ist bereits durchgeführt und entschieden.

## **Wie läuft es an der Stadtgrenze?**

Beim Schädriareal auf Luzerner und Adligenswiler Boden haben wir mit den beiden anderen beteiligten Partnern einen Masterplan unterzeichnet. Jetzt liegt der Ball bei den Gemeinden Adligenswil und Luzern.

## **Und neue Projekte?**

Wir sind immer offen und prüfen gerne Bauland oder Mehrfamilienhäuser in der Stadt oder Agglomeration. Wir sind auch offen für die Zusammenarbeit mit Gemeinden und Privaten. Gerade Erbgemeinschaften, die preiswerten Wohnraum schaffen wollen, haben bei uns einen verlässlichen Partner. Wir setzen auf Verkäufer, die nicht in erster Linie den maximalen Profit herausholen wollen und mit der SBL Garantie haben, dass preiswerter Wohnraum für den Mittelstand entsteht.



# 70. Generalversammlung SBL Luzern

Montag, 15. Mai 2017, 18.30 Uhr  
Messe Luzern AG, Horwerstrasse 87, 6005 Luzern

## Traktanden

### Begrüssung durch Präsident Markus Mächler

#### 1. Geschäftsbericht 2016, Jahresrechnung 2016, Bilanz per 31. Dezember 2016

#### 2. Bericht der Revisionsstelle

#### 3. Beschlussfassungen

- 3.1 Genehmigung des Geschäftsberichtes 2016  
Genehmigung der Jahresrechnung 2016  
Genehmigung der Bilanz per 31.12.2016
- 3.2 Gewinnverwendung
- 3.3 Entlastung der Verwaltung und der Revisionsstelle

#### 4. Wahlen

- 4.1 Wahl der Verwaltung
  - Hirschi Urs
  - Hug Gregor
  - Jäggi Beat
  - Mächler Markus
  - Peter Thomas
  - Sprecher Jörg
  - Steiger Dieter
- 4.2 Wahl des Präsidenten - Mächler Markus
- 4.3 Wahl der Revisionsstelle - BDO AG, Luzern

#### 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. Orientierungen

- 6.1 Bauabrechnung Sanierung Obergütschrain
- 6.2 Aktuelle Projekte
  - a) Weinberglistrasse 74 – 84: weitere Planungsschritte
  - b) Eichwaldstrasse: Stand der Vergabe durch die Stadt
  - c) Hochhüliweid: Masterplan abgeschlossen

#### 7. Anträge der Genossenschafterinnen und Genossenschafter

#### 8. 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: In allen 26 Wohnungen am Obergütschrain 6 wurden die Küchen und die Nasszellen vollständig erneuert.

Einladung für  
Genossenschafter



# Geschäftsbericht 2016

## Im Trend

Der gemeinnützige Wohnungsbau liegt im Trend. Das zeigt ein Blick auf die gesamtschweizerische Karte, speziell auf die Situation in urbanen Gebieten. Es gibt kaum eine Volksabstimmung auf lokaler oder kantonaler Ebene, die nicht zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus entschieden wird. Der gemeinnützige Wohnungsbau funktioniert aber nur, wenn die Baugenossenschaften aktiv sind. Wir von der SBL sind handlungsfähig und haben die nötigen Ressourcen. Die SBL ist organisatorisch, finanziell und personell gut aufgestellt. Sehr gut sogar! Wir haben grossen Hunger, unseren Bestand an aktuell 370 Wohnungen in Luzern, Adligenswil und allenfalls auch anderswo in der Agglomeration zu vergrössern. Dafür sind wir gerne Partner der Gemeinden oder kaufen Land oder Liegenschaften von Privaten und Erbgemeinschaften.

## Abgeschlossen: Obergütschrain Luzern

Ein Grund zur Freude im Geschäftsjahr 2016 ist der Abschluss der Sanierung Obergütschrain 6. Die Innensanierung bestand einerseits aus einer Aufwertung der Wohnungen und andererseits der allgemeinen Räumlichkeiten. Konkret wurden in allen 26 Wohnungen die Küchen und die Nasszellen vollständig erneuert. Wie es sich für eine gemeinnützige Baugenossenschaft gehört, haben wir keine Luxussanierung vorgenommen, sondern Küche und Bäder im Massstab 1:1 erneuert und den heutigen Bedingungen angepasst. Die Küchen und die Nasszellen sind heller, freundlicher und lebenswerter geworden. Auf Wunsch wurde ein Waschturm eingebaut. Dank guter Planung und Umsetzung der im Architektenmandat beauftragten Schmid Generalunternehmung AG Ebikon mussten die Mieter ihre Wohnung keine Nacht und keinen Tag verlassen. Ohne Einschränkungen und Behinderungen ging es natürlich nicht. Für das Verständnis sind wir den Mietern dankbar und leisten eine entsprechende Entschädigung. Parallel zur Sanierung der Wohnungen sind der Eingangsbereich, der Lift und das Treppenhaus erneuert worden. Erfreulich auch die finanzielle Seite: Die Generalversammlung der SBL hat 2015 einen Kredit von 3.5 Millionen Franken beschlossen. Schon heute steht fest, dass wir diesen Kredit deutlich unterschreiten werden. Die Innensanierung ist die Ergänzung zur 2012 vorgenommenen Aussensanierung. Damals wurden die Balkone ersetzt und die Fassade erneuert, womit die Energieeffizienz verbessert werden konnte.

## Entschieden: Weinberglistrasse Luzern

In der Geschichte der SBL ist es das grösste Projekt zur Erneuerung von Wohnraum: Die in die Jahre gekommenen Mehrfamilienhäuser Weinberglistrasse 74 bis 84. Die Verwaltung hat sich den Entscheid über Sanierung oder Ersatzneubau nicht leicht gemacht. Wir haben unseren Grundsatzentscheid in die Entwicklungsperspektiven des Quartiers eingebettet. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile hatte die Verwaltung im vorletzten Geschäftsjahr den Grundsatzentscheid gefällt: Rückbau und Neubau. Im vergangenen Geschäftsjahr 2016 konnten wir bereits den Projektwettbewerb lancieren (siehe Seite 6).



Auf Wunsch der Mieter wurden in die neu sanierten Wohnungen am Obergütschrain 6 Waschtürme eingebaut.

### Blockiert: Eichwald Luzern

Nicht wie gewünscht vorwärts ging es im Geschäftsjahr 2016 mit dem Projekt Eichwaldstrasse (siehe Seite 2). Zwar hat die SBL erfreulicherweise vom Stadtrat den Zuschlag erhalten. Ganz offensichtlich hat unser innovatives Konzept mit einem Holzbau und dem offensiven Einbezug des alten, denkmalgeschützten Salzmagazins für eine (auch) öffentliche Nutzung überzeugt. Doch kaum war der Vergabeentscheid bekannt und die Freude bei uns gross – zogen dunkle politische und persönliche Wolken auf. Mit nicht nur offenem Visier wurde der Vergabeentscheid durch den Stadtrat kritisiert und vom Grossen Stadtrat blockiert. Das hat zur Folge, dass der Stadtrat die Kriterien für die Vergabe überarbeiten muss. Beim Verfassen dieses Jahresberichts im Frühling 2017 ist noch nicht klar, wie es weitergeht.

### Vertieft: Schädri Adligenswil

Im Geschäftsbericht 2015 haben wir vom «konstruktiven Geist» zwischen den drei beteiligten Landbesitzern – Erbengemeinschaft Brunner, Stadt Luzern, SBL – berichtet. Dieser «konstruktive Geist» führte zu einer weiteren Vertiefung der Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2016.

Aufgrund der sogenannten Testplanung konnte zwischen den drei Partnern ein Masterplan unterzeichnet werden. Dieser garantiert eine ganzheitliche Planung des Areals –

unabhängig von den Grundstücksgrenzen. Der Ball liegt nun bei den beiden Gemeinden Adligenswil und Luzern bezüglich Erschliessung und Einbettung in die Ortsplanung (Adligenswil). Wir sind überzeugt, dass das Schädri-Areal auf Luzerner und Adligenswiler Gemeindegebiet hervorragend geeignet ist, um gemeinnützigen Wohnungsbau zu schaffen und einen Beitrag zu einem gesunden Wohnungsmix zu leisten.

### Land und Liegenschaften

Auch im letzten Geschäftsjahr konnten wir verschiedene Objekte prüfen. Leider kam es zu keinem Zuschlag, weil die Objekte nicht geeignet oder der Preis nicht zu rechtfertigen waren. Die SBL bleibt nach wie vor offen und ist sehr gerne bereit, Angebote von Privaten oder der öffentlichen Hand zu prüfen.

### Finanzen

Die Wohnungen der SBL waren zu 99 Prozent vermietet. Das Geschäftsjahr 2016 schliesst bei Einnahmen von CHF 6'420'521.03 und Ausgaben von CHF 6'041'507.73 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 379'013.30 ab. Die Bilanz beträgt CHF 77'979'952.68. Das Genossenschaftskapital soll wiederum mit vier Prozent verzinst werden!

### Organe

Die 69. Generalversammlung fand am 25. April 2016 in der Messe Luzern AG statt. Die Verwaltung ist 2016 zu neun Sitzungen zusammengekommen. Die Verwaltung setzte sich im Geschäftsjahr 2016 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 und Notar, Luzern
- Dieter Steiger, Rechtsanwalt und Notar, Luzern
- Kontrollstelle: BDO Luzern

Die Baukommission traf sich zu neun 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.

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

Luzern, 3. April 2017



*Auch das Treppenhaus am Obergütschrain 6 erstrahlt in neuem Glanz.*

# Weinbergli: das grösste Sanierungsprojekt der SBL

**Der Abbruch und Neubau der Mehrfamilienhäuser Weinberglistrasse 74 bis 84 ist das grösste Sanierungsprojekt in der Geschichte der SBL. Den Architekturwettbewerb hat das Büro MSA Meletta Strebel Architekten AG Luzern zusammen mit Freiraumarchitektur GmbH Luzern gewonnen.**

Im erstrangierten Projekt werden die heutigen drei Mehrfamilienhäuser wieder durch drei Bauten ersetzt. Nicht tangiert ist das Haus Sternau; es bleibt vermutlich in der heutigen Form erhalten. Die Anzahl Wohnungen wird von aktuell 42 auf 48 erhöht. Trotz grösserer Wohnfläche kann diese Steigerung um sechs Wohneinheiten durch ein zusätzliches Geschoss erreicht werden.

## **Einfacher Zugang ab Weinberglistrasse**

Anspruchsvoll war für die Architekten der Umgang mit dem stark abfallenden Gelände gegen die Elfenau. Die einfache, selbstverständliche Lösung des Zugangs war ein ganz entscheidender Punkt für den ersten Rang. MSA Meletta Strebel Architekten AG löst den Zugang direkt von der Weinberglistrasse aus, dank eines Geschosses mit halboffenem Korridor. Einfach und zugleich raffiniert – befand das Preisgericht. Für die ganze Überbauung wird eine Tiefgarage errichtet.

## **Balkone mit maximaler Besonnung**

Der Projektsieger hat auskragende Balkone geschaffen. Diese haben den grossen Vorteil, dass ab Mitte Vormittag bis abends die maximale Besonnung möglich ist. Weiter überzeugt das Projekt durch einfache Grundrisse – einfach im Sinne von kostengünstig, so eben wie der gemeinnützige Wohnungsbau sein muss.

Beeindruckt war das Preisgericht von der Aussenraumgestaltung durch die Freiraumarchitekten GmbH. Einfach und unaufgeregt ist das

Konzept, das die vorhandene Situation respektiert. So hat die Freiraumarchitekten GmbH beispielsweise eine Lösung gefunden, damit die prächtigen, charakteristischen Hochstamm-bäume nicht gefällt werden müssen.

## **Ziel: Baubeginn Frühling 2019**

Als nächste Schritte werden ein Vorprojekt und ein Bauprojekt mit Budget ausgearbeitet. Der Kredit von 16 bis 18 Millionen Franken dürfte den Genossenschaf tern an der ordentlichen Generalversammlung 2018 oder im Rahmen einer ausserordentlichen Generalversammlung vorgelegt werden. Wenn mit den Bewilligungen alles rund läuft, ist der Baustart im Frühling 2019 vorgesehen. Die Mieterinnen und Mieter werden seit drei Jahren laufend über die Pläne und die einzelnen Schritte informiert.

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



# Jahresrechnung 2016

## Bilanz

	31.12. 2016 CHF	Vorjahr CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	943'408.83	1'967'947.57
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	175'118.20	126'360.55
Übrige kurzfristige Forderungen	0.00	8.11
Aktive Rechnungsabgrenzungen	505'153.05	492'739.45
	<b>1'623'680.08</b>	<b>2'587'055.68</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
Finanzanlagen	3.00	3.00
Sachanlagen	76'356'269.60	76'470'904.15
	<b>76'356'272.60</b>	<b>76'470'907.15</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>77'979'952.68</b>	<b>79'057'962.83</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106'623.00	94'615.35
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	513'610.00	513'600.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'456'942.40	1'191'551.60
	<b>2'077'175.40</b>	<b>1'799'766.95</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	67'377'715.00	69'091'335.00
	<b>67'377'715.00</b>	<b>69'091'335.00</b>
	<b>69'454'890.40</b>	<b>70'891'101.95</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	2'830'750.00	2'743'750.00
Gesetzliche Gewinnreserve	550'000.00	500'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	5'144'312.28	4'923'110.88
	<b>8'525'062.28</b>	<b>8'166'860.88</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>77'979'952.68</b>	<b>79'057'962.83</b>

## Gewinnverwendung

	31.12. 2016 CHF	Vorjahr CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	165'298.98	142'832.27
Jahresgewinn	379'013.30	880'278.61
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>544'312.28</b>	<b>1'023'110.88</b>
Einlage in gesetzliche Reserve	-50'000.00	-50'000.00
Einlage in freiwillige Gewinnreserve	-200'000.00	-700'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	-111'649.65	-107'811.90
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>182'662.63</b>	<b>165'298.98</b>

## Erfolgsrechnung

	31.12. 2016 CHF	Vorjahr CHF
<b>Nettoerlös aus Liegenschaften</b>		
Mietzins ertrag	6'448'417.50	6'611'876.50
Leerstände	-64'887.50	-82'546.50
Übriger Ertrag	36'991.03	39'732.39
	<b>6'420'521.03</b>	<b>6'569'062.39</b>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>		
Unterhalt/Reparaturen/Planungskosten	-2'645'605.56	-981'662.48
Versicherungen/Abgaben/Gebühren	-98'175.05	-97'837.75
Übriger Liegenschaftsaufwand	-41'048.94	-41'967.50
	<b>-2'784'829.55</b>	<b>-1'121'467.73</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>3'635'691.48</b>	<b>5'447'594.66</b>
Personalaufwand	-477'920.75	-472'149.20
Verwaltungsaufwand	-160'625.00	-143'222.50
Organaufwand	-19'607.70	-23'145.40
Üblicher betrieblicher Aufwand	-61'346.34	-50'295.25
	<b>-719'499.79</b>	<b>-688'812.35</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern</b>	<b>2'916'191.69</b>	<b>4'758'782.31</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	-919'634.55	-2'173'498.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'996'557.14</b>	<b>2'585'284.31</b>
Finanzaufwand	-1'549'913.89	-1'576'704.87
Finanzertrag	0.00	26.27
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>446'643.25</b>	<b>1'008'605.71</b>
Direkte Steuern	-67'629.95	-128'327.10
<b>Jahresgewinn</b>	<b>379'013.30</b>	<b>880'278.61</b>

# 3 Stichworte für Dieter Steiger Mitglied Verwaltung/Fiko-Präsident

**Verwaltung:** «Seit meiner Wahl in die Verwaltung, so nennt sich das Führungsorgan einer Genossenschaft, der SBL 1999 gehöre ich der Finanzkommission (Fiko) an. Die Finanzkommission berät die Verwaltung in Fragen der Finanzierung und der Mietzinsfestsetzung. Wichtig ist der Fiko ein angemessenes, zeitgerechtes und qualitativ einwandfreies Reporting, das heisst: Informationen für die Führung zu haben, damit eine korrekte Umsetzung der Leitlinien der SBL sichergestellt ist und die Verwaltung aussagekräftige Entscheidungsgrundlagen hat. Diese Anforderungen sind in der Vergangenheit – nicht nur für grosse Unternehmen – stark gestiegen. Die Überprüfung und Anpassung des Reportings ist ein ständiger Prozess. Das kostet Ressourcen, die sparsam und wirkungsvoll eingesetzt werden müssen.»

**Motivation:** «Wieso reizt mich die Arbeit bei der SBL, ist doch diese Tätigkeit so anders als diejenige als selbständiger «Steueranwalt» und Notar, der im Bereich Steuerrecht, Erbrecht und Gesellschaftsrecht vor allem beratend tätig ist. Wir haben in der SBL ein gutes Team. Es ist für mich bereichernd in offenen Diskussionen mit meinen Kollegen und der Geschäftsstelle gute Lösungen zu erarbeiten und gut umzusetzen.»

**Gemeinnütziger Wohnungsbau:** «Gemeinnütziger Wohnungsbau ist für mich sehr wichtig. Gerade in der Zeit, wo viele Anleger mit primär Rendite-Interessen in den Liegenschaftsmarkt drängen. Die SBL ist bestrebt, qualitativ gute Wohnungen preisgünstig anzubieten. Im Vergleich zum Ausland, zum Beispiel Dänemark, sind der Standard, die Wohnflächen pro Bewohner auf einem sehr hohen – ja gefährlich hohen – Niveau wie auch generell unsere Ansprüche an Wohnraum. Gemeinnütziger Wohnungsbau und preisgünstiges Wohnen wird meiner Ansicht nach in der Zukunft auch einen weniger hohen Standard und weniger individuelle Wohnfläche, dafür mehr gemeinsam nutzbare Flächen bedeuten. Wir Wohnraumnachfrager tun uns damit noch schwer, wie auch die Baupolitik sich mit einer echten, aber qualitativ guten Verdichtung noch schwer tut.»



*Dieter Steiger ist selbständiger «Steueranwalt» und wirkt in der SBL-Finanzkommission mit.*