SBL gut zuhause

SBL Magazin: Jahresbericht 2019
SBL-Präsident im Interview
Geschäftsbericht 2019
Jahresrechnung 2019
Abschied und Neubeginn

Das Beste war die «Vorwärtsstrategie»

SBL Jahresbericht 2019

«Bevölkerung will aktive Baugenossenschaften»

Was für Gegensätze: Hier der Vorwärtskurs der SBL, da das Nein zur Wohninitiative des Mieterverbandes. SBL-Präsident Markus Mächler nimmt Stellung.

Markus Mächler
SBL-Präsident Luzern

Der vorliegende Jahresbericht 2019 zeigt, dass die SBL bei ihren grossen Projekten vorwärtsgekommen ist. Zufall?
Markus Mächler: Ja und Nein. Ja, weil wir bei allen Projekten von Behörden und Ämtern oder von der Planung und Projektierung abhängig sind. Diese Prozesse sind nur zum Teil steuerbar. Nein, kein Zufall ist die Häufung, weil wir schon länger wussten, dass die aktuellen Jahre sehr intensiv werden und vieles gleichzeitig kommt. Wir können unsere Projekte gut stemmen.

«Wir können unsere Projekte gut stemmen.»

Markus Mächler
SBL-Präsident Luzern

Die SBL ist ihres Glücks eigener Schmied?
Stimmt. Wir freuen uns, dass es im Geschäftsjahr 2019 bei einigen Projekten stark vorwärts gegangen ist. Das gefällt uns, das ist Musik.

Schauen wir über das Geschäftsjahr 2019 hinaus: Ärgert Sie das Nein des Schweizer Volks zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» vom 9. Februar 2020?
Im Gegenteil, das Nein ist richtig. Ich habe mich öffentlich dafür engagiert.

Wirklich? Die Initiative hätte doch die Baugenossenschaften gestärkt.
Nur auf den ersten Blick. Die Forderung, dass 10 Prozent aller Neubauwohnungen in der ganzen Schweiz gemeinnützig sein müssen, war schlicht falsch. Dank des Neins tritt der Gegenvorschlag mit der Erhöhung des Fonds de Roulement in Kraft. Das bringt den Genossenschaften wirklich etwas.

Wie hoch ist die Quote in der Stadt Luzern?
Die Initiative hätte in den Städten gar nichts genützt. Luzern hat heute einen Anteil von gegen 14 Prozent gemeinnütziger Wohnungen. Gemäss der städtischen Volksabstimmung im Jahr 2012 müsste die Quote auf 16 Prozent steigen. Eine gewaltige Aufgabe für die Stadt und für uns Baugenossenschaften.

Die SBL will aber ihren Beitrag leisten?
Klar. Mit dem Rückbau im Weinbergli erhöhen wir den Bestand von bisher 42 auf 46 neue und moderne Wohnungen. In der Hochhüsliweid planen wir rund 80 Wohnungen. Dazu kommen in Stadtnähe die 74 Wohnungen der Riedmatt Ebikon.

Die Ablehnung der Initiative ist also keine Ohrfeige für die Baugenossenschaften?
Nein. Die Initiative hatte sogar den Vorteil, dass in der Öffentlichkeit die Rolle und Leistungen der Baugenossenschaften dargestellt wurden. Zudem haben die Städte, auch Luzern, die Initiative angenommen. Das interpretiere ich so, dass die Bevölkerung in den Städten und Agglomerationen aktive Baugenossenschaften will.

Weinbergli: Durchbruch ist geschafft!

Im Geschäftsjahr 2019 gelang bei den Ersatzbauten Weinbergli endlich der Durchbruch. Nun können die Bauarbeiten starten.

Es war vor mehreren Jahren als die SBL das erste Mal die Generalversammlung als auch die Mieterinnen und Mieter über das Konzept der SBL im Weinbergli informierte: Angesichts der Bausubstanz, der Wohnraumeinteilung und der neuen möglichen Nutzung lohnte sich eine Sanierung nicht. Die Mehrfamilienhäuser sollten abgebrochen und durch zeitgemässe Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Seither hat die SBL die Mieterinnen und Mieter laufend informiert und soweit möglich auch bei der Suche nach Ersatzwohnungen unterstützt.

Baustelle Weinbergli

Drei Herausforderungen

In den letzten drei Jahren haben uns die Planungs- und Baubewilligungsarbeiten intensiv beschäftigt. Erfreulicherweise ist im Geschäftsjahr 2019 der Durchbruch gelungen, vor allem bei den drei Hauptthemen:

- Die komplexen Besitz- und Gestaltungsprobleme beim Bach sind gelöst. Das Bachprojekt ist aufgrund der Entscheidung des Kantons als Eigentümer abschliessend definiert und bis zur Geländekante bei den Parkplätzen in der Elfenau fertig gebaut. In Arbeit sind noch die Anpassungen am sogenannten Tos-Becken und das offen geführte Bachbett im Wald zum Geissensteinring hinunter.

- Die SBL erhielt 2019 die erfreuliche Mitteilung, dass die Ablagerungen aus dem Beginn des 19. Jahrhunderts keine Schadstoffe enthalten und somit kein Mehraufwand nötig ist.

- Die Stadt Luzern hat uns die Baubewilligung erteilt, nachdem alle offenen Fragen geklärt, alle Auflagen erfüllt und die beiden Einsprachen bereinigt werden konnten.

Start der Bauarbeiten

Verwaltung, Geschäftsstelle, Planer aber auch die Nachbarschaft – alle freuen sich über diesen Durchbruch. Mitte April ist es mit den Bauarbeiten losgegangen. Wegen des Corona-Virus musste leider auf eine offizielle Grundsteinlegung verzichtet werden.

Die fast fertige Riedmatt Ebikon (Bild oben) verspricht wunderbaren Wohngenuss, wie die Visualisierung (Bild unten) zeigt.

Geschäftsbericht 2019

Viel Zug bei den Projekten

Nicht nur beim Weinbergli (Seite 3) auch bei anderen Projekten war im Geschäftsjahr 2019 viel Zug drin. Das gilt insbesondere für Riedmatt Ebikon und Hochhüsliweid Luzern.

Riedmatt Ebikon

Beim ersten Projekt der SBL in der Gemeinde Ebikon hat sich im Jahr 2019 alles plangemäss entwickelt: In der Riedmatt konnte der Rohbau termingemäss abgeschlossen werden und seit dem Spätherbst läuft der Innenausbau. In diesen Tagen haben die Erstvermietungen begonnen. Die Vermietung der 74 Wohnungen und der Gewerbeflächen wird einer der Schwerpunkte der Geschäftsstelle im Jahr 2020 sein.

Spezielle Lage ist attraktiv

Das Interesse an der Riedmatt ist gross. Die SBL ist zuversichtlich, dass es gelingen wird, diese Wohnungen zu vermieten. Das liegt zuallererst an der speziellen Lage. Die Riedmatt befindet sich unmittelbar neben dem Bahnhof und den Busstationen sowie nahe des Zentrums. Ein idealer Standort für Personen, die kein eigenes Auto mehr wollen, aber trotzdem die Mobilität schätzen. Bekanntlich entscheiden sich immer mehr Leute für diese Lebensart – und zwar jüngere genauso wie ältere. Die Vermietungsunterlagen befinden sich auf:

www.sbl-luzern.ch/riedmatt

Hochhüsliweid Luzern

Unmittelbar neben den bestehenden Mehrfamilienhäusern in der Hochhüsliweid Luzern plant die SBL auf einem Gelände von 11000 Quadratmetern 70 bis 88 Wohnungen. Im Jahr 2018 erhielt die SBL von der Stadt Luzern den Zuschlag für das Baurecht. Im Geschäftsjahr 2019 konnten die Vertragsverhandlungen geführt und der Architekturwettbewerb vorbereitet werden. Dazu wurden aus 61 Bewerbungen 12 Teams zum Wettbewerb zugelassen. Die Jury tagte Ende Januar; konnte aber noch keinen Entscheid fällen. Die Ansprüche an die neuen Wohnhäuser sind sehr hoch (Gebäudestandard SNBS 2.0, Grünstadt, Integration in die kommende Quartierentwicklung, Zusammenarbeit mit dem Verein «Hochhüsliweid»). Nach intensiven Beratungen ist die Jury zum Schluss gelangt, dass eine Nachbearbeitung nötig ist. Der definitive Entscheid dürfte im Juni 2020 fallen.

Sanieren ist eine Daueraufgabe

Die grossen Neubauprojekte halten die SBL auf Trab. Die notwendigen Sanierungen wurden deswegen aber auch im letzten Geschäftsjahr nicht vernachlässigt.

Mit Sanierungen Wohnqualität erhalten, zum Beispiel Elfenaustrasse 12.

Laufende Sanierungen

Plangemäss standen 2019 kleinere und grössere Sanierungen an. An der Elfenaustrasse 11 zum Beispiel musste bei drei Wohnungen die Dachterrasse neu abgedichtet werden.

Elfenaustrasse 12

Ein grösseres Sanierungsprojekt war die Elfenaustrasse 12. Die Schrägverglasungen in den Dachwohnungen und im Treppenhaus waren energetisch ungenügend. Die Gläser wurden ersetzt und auf neue Metallträger aufgelegt.

Offene Augen und Ohren

Die SBL will den Wachstumskurs fortführen. Deshalb hat sie neben den Grossprojekten und den Sanierungen immer die Augen und Ohren für neue Liegenschaften oder Grundstücke offen. Die SBL hat vor einigen Jahren beschlossen, sich strategisch auf die Stadt und die Agglomeration zu fokussieren. Erfreulicherweise werden der SBL immer wieder Angebote von Privaten, Erbengemeinschaften oder kommerziellen Immobilienbesitzern gemacht. So verlockend manches Angebot auf den ersten Blick auch sein mag, die Häuser müssen wirtschaftlich und organisatorisch Sinn machen.

Adligenswil

Offen ist auch das Stichwort für den richtigen Zeitpunkt für die Überbauung auf Adligenswiler Boden, der an das Hochhüsliweid-Projekt (Seite 5) grenzt. Die SBL bleibt im Kontakt mit der Erbengemeinschaft und der Stadt.

Personelle Veränderungen

In den Bereichen Organisation und Finanzen ging es im letzten Jahr vor allem um die Planung der personellen Veränderungen auf der Geschäftsstelle.

Abschied vom Geschäftsführer

Nach 17 Jahren Tätigkeit als Geschäftsführer wird Peter Kaufmann mit 64 Jahren in den Ruhestand gehen. Die Verwaltung respektiert seinen Wunsch, bedauert ihn aber zugleich. Peter Kaufmann hat die Werte der SBL gelebt und war für uns alle ein ausgezeichneter Partner. Wir haben gerne mit Peter Kaufmann zusammengearbeitet und wünschen ihm im neuen Lebensabschnitt alles Gute. Bis zur Neubesetzung übernimmt seine Stellvertreterin Karin Stutz die Leitung ad interim.

Ursula Buser/Sandra Helfenstein

Wie Peter Kaufmann war auch Ursula Buser ein sicherer Wert bei der SBL. Und erst noch fünf Jahre über das ordentliche Pensionsalter hinaus. Wir sind dankbar, dass Ursula Buser mit ihrem guten Gespür für die Mieter noch fünf Jahre über die offizielle Pension in einem kleinen Teilzeitpensum bei der SBL tätig war. Bereits bestens eingearbeitet ist ihre Nachfolgerin Sandra Helfenstein.

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

Hugo Odermatt

Mitglied Finanzkommission

Immobilienbewerter
CAS Nachhaltiges Bauen FHNW
Betriebswirtschafter HF, Luzern

Beat Jäggi

Mitglied Baukommission

Dipl. Architekt HTL / NDS-U

Jörg Sprecher

Mitglied Baukommission

Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar

BDO Luzern

Revisionsstelle

Nachfolge und Verstärkung

Markus Greder wird Ende 2020 pensioniert. Bereits seit Anfang des Jahres ist seine Nachfolgerin auf der Geschäftsstelle tätig: Jasmina Bekcic. Damit ist auch gesagt, dass sie ein Jahr für Verstärkung sorgt für die beiden Grossprojekte Ebikon und Weinbergli.

Finanzen und Controlling

Die Wohnungen der SBL waren zu knapp 99 Prozent vermietet. Sie schliesst das Geschäftsjahr 2019 mit Einnahmen von CHF 5 887 032.82 und Ausgaben von CHF 4 970 485.66 mit einem Ertragsüberschuss von CHF 916 547.16 ab. Die Bilanzsumme beträgt CHF 119 713 316.71 Das Genossenschaftskapital soll angemessen verzinst werden!

Organe

Die 72. ordentliche Generalversammlung fand am 13. Mai 2019 statt. Die Verwaltung ist 2019 zu 13 Sitzungen zusammengekommen.

Baukommission

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

Die Finanzkommission kam zu vier Sitzungen zusammen, Mitglieder: Dieter Steiger, Gregor Hug, Hugo Odermatt.

Die Begleitkommission «Projekt Baurechtsareal Hochhüsliweid» setzte sich zusammen aus Markus Mächler, Beat Jäggi, Hugo Odermatt, Jörg Sprecher und Karin Stutz. Sie hat drei Mal getagt.

Die SBL auf einen Blick: 23 Liegenschaften, 373 Wohnungen, 4 Gewerberäume

Adligenswil		Wohnungen	Gewerbe
Dorfweg 2, 4, 6		25	
Sackhofstrasse 2		6	
Kriens			
Kirchrainweg 2		11	1
Unter Sidhalden 7, 9		17	
Luzern			
Elfenaustrasse 11		12	
Elfenaustrasse 12		8	
Elfenaustrasse 13 – 19		24	
Elfenaustrasse 4 – 28		71	
Geissmattstrasse 15, 17		12	
Hochhüsliweid 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 WOHNUNGEN ABGEBROCHEN	KÜNFTIGER BESTAND 46	
Unterwilrain		14	

Jahresrechnung 2019

Aktiven

	31.12.19 in CHF	Vorjahr in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1 434 749.41	1 584 899.40
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	64 161.75	64 003.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	519 613.65	586 573.10
	2 018 524.81	**2 235 476.00**
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	3.00	3.00
Sachanlagen	117 694 788.90	101 878 891.90
	117 694 791.90	**101 878 894.90**
Total Aktiven	**119 713 316.71**	**104 114 370.90**

Passiven

	31.12.19 in CHF	Vorjahr in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	435 303.65	253 251.05
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	513 610.00	513 610.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 130 119.45	1 158 936.40
	2 079 033.10	**1 925 797.45**
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	105 836 885.00	91 350 495.00
	105 836 885.00	**91 350 495.00**
	107 915 918.10	**93 276 292.45**
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	3 395 250.00	3 228 750.00
Gesetzliche Gewinnreserve	700 000.00	650 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	7 702 148.61	6 959 328.45
	11 797 398.61	**10 838 078.45**
Total Passiven	**119 713 316.71**	**104 114 370.90**

Erfolgsrechnung

	31.12.19 in CHF	Vorjahr in CHF
Nettoerlös aus Liegenschaften		
Mietzinsertrag	6 323 066.65	6 406 050.43
Leerstände	–474 352.50	–196 290.00
Übriger Ertrag	38 318.67	36 733.28
	5 887 032.82	**6 246 493.71**
Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	–1 331 807.95	–2 010 582.13
Versicherungen und Gebühren	–94 306.45	–108 744.85
Übriger Liegenschaftsaufwand	–97 542.80	–91 438.50
	–1 523 657.20	**–2 210 765.48**
Bruttoergebnis	**4 363 375.62**	**4 035 728.23**
Personalaufwand (Geschäftsstelle + Verwaltung)	–570 181.85	–524 618.30
Verwaltungsaufwand (Sach- + Beratungsaufwand)	–203 759.20	–241 508.80
Organaufwand (GV + Revisionsstelle)	–17 641.00	–18 580.85
Übriger betrieblicher Aufwand	–9 983.85	–81 420.15
	–801 565.90	**–866 128.10**
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern	**3 561 809.72**	**3 169 600.13**
Abschreibungen auf Sachanlagen	–1 194 704.00	–1 433 300.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	**2 367 105.72**	**1 736 300.13**
Finanzaufwand	–1 312 462.11	–1 183 029.19
Jahresergebnis vor Steuern	**1 054 643.61**	**553 270.94**
Direkte Steuern	–138 096.45	–82 354.60
Jahresgewinn	**916 547.16**	**470 916.34**

Gewinnverwendung

	31.12.19 in CHF	Vorjahr in CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	**285 601.45**	**188 412.11**
Jahresgewinn	916 547.16	470'916.34
Bilanzgewinn 31.12.	**1 202 148.61**	**659'328.45**
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	–50 000.00	–50 000.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	–650 000.00	–200 000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital mit 4 %	–133 314.85	–123 727.00
Vortrag auf neue Rechnung	**368 833.76**	**285 601.45**

Abschied und Neubeginn

Bewährte Kräfte gehen, neue kommen auf die SBL-Geschäftsstelle: Ursula Buser wird pensioniert. Neu dabei sind Sandra Helfenstein und Jasmina Bekcic.

Ursula Buser (vorne) geht in Pension. Jasmina Bekcic (links), künftige technische Verwalterin und Sandra Helfenstein (rechts), Administration.

Bei Verabschiedungen wird gerne und oft von der «guten Seele» gesprochen. Für Ursula Buser trifft dies definitiv zu. Aussenstehende haben kaum je bemerkt, dass sie seit ihrem ersten Arbeitstag vor 19 Jahren Teilzeit-Mitarbeiterin war. Wenn immer bei der SBL etwas los war – nie ohne Ursula Buser! Immer war spürbar, dass sie sich voll und ganz mit der SBL identifiziert. Ihr langjähriger Chef Peter Kaufmann fügt zudem an: «In Teamsitzungen oder in der täglichen Arbeit hat sie immer die Sicht der Mieterinnen und Mieter vertreten. Das war sympathisch und wertvoll.»

Sie wusste was die Mieter beschäftigt. Als administrative Allrounderin nahm sie Tausende von Telefonate entgegen, behandelte Anliegen und erledigte administrative und organisatorische Arbeiten – eben «die gute Seele».

Sandra Helfenstein

Hat Mitte Januar mit einem 50-Prozent-Pensum das Aufgabengebiet von Ursula Buser übernommen. Ihr muss man nicht erklären, was eine Baugenossenschaft ist. Zusammen mit ihrer Familie lebt sie seit vielen Jahren in einer Baugenossenschafts-Wohnung. «Ich schätze die Vorteile im Umgang mit den Mietern, den Zusammenhalt und die Mietzinsgestaltung.» Sandra Helfenstein war bisher als kaufmännische Mitarbeiterin in einem Unternehmen der Zustellbranche tätig.

Jasmina Bekcic

Neu im Team ist seit Dezember 2019 Jasmina Bekcic. Die Immobilienbewirtschafterin mit Fachausweis wird in einem Jahr die Nachfolge von Markus Greder antreten. Der Chef der technischen Verwaltung wird pensioniert. Bekcics frühzeitige Anstellung dient einerseits der nahtlosen Übergabe des Ressorts und anderseits braucht die SBL für die grossen Projekte Riedmatt und Weinbergli zusätzliche Ressourcen. Genau hier liegt der Reiz der neuen Arbeitsstelle. «Ich suchte eine neue Herausforderung.» Die hat sie bei der SBL definitiv gefunden. «Es ist total spannend und herausfordernd bei diesen beiden Projekten an vorderster Front dabeizusein.»

«Das Beste war die Vorwärtsstrategie»

Geschäftsführer Peter Kaufmann geht auf Ende April in die Frühpension. Rückblickend auf die 17 Jahre bei der SBL freut er sich über die erfolgreiche Vorwärtsstrategie der letzten Jahre.

Aus dem Mauerblümchen ist eine stattliche Pflanze geworden. Vielleicht ist das Bild etwas übertrieben. Aber irgendwie stimmt es doch: Die SBL von 2003 war eine ganz andere als die SBL 2020. Zwischen diesen beiden Jahreszahlen liegt die Wirkungszeit von Peter Kaufmann als Geschäftsführer.

Starker Wandel

Zuerst musste er die Geschäftsstelle neu strukturieren und die zum Teil ausgelagerten Prozesse in die SBL integrieren. Damals hat man den beachtlichen Wohnungsbestand nach bestem Wissen und Gewissen verwaltet, aber keine Expansion angestrebt.

Peter Kaufmann: «Jetzt freue ich mich auf den neuen Lebensabschnitt.»

Der erste Schritt zu einer Wende waren die Zukäufe der Liegenschaften Obergütschrain 6 und Unterwilrain 50 Littau. Der offensive Vorwärtskurs setzte vor fünf Jahren ein, als Markus Mächler das Präsidium übernahm. Dazu hat er eine klare Haltung: «Es war absolut wichtig und richtig, dass die SBL den Vorwärtsgang eingelegt hat.» Das bedeutete und bedeutet: Mitwirkung bei Ausschreibungen, Zukäufe, Sanierungen, Ersatzbauten. «Ich wünsche der SBL, dass es so weitergeht.»

Spezielle Rolle auf dem Markt

Peter Kaufmann wünscht sich auch, dass die Baugenossenschaften in der Stadt und im Kanton Luzern weiterhin ihre spezielle Rolle auf dem Immobilienmarkt wahrnehmen. Er sagt es so: «Baugenossenschaften ticken anders als normale Immobilienanbieter.» Es gehe nicht in erster Linie um Rendite und um Effizienz. Das illustriert Peter Kaufmann an zwei unterschiedlichen Beispielen: «Bei uns muss ein Telefongespräch mit einem Mieter nicht genau nach zwei Minuten fertig sein und eine Massenkündigung durch einen Immobilienanleger wie kürzlich in Kriens geschehen, ist bei der SBL undenkbar.» Er verweist auf den Rückbau im Weinbergli, wo die Mieter seit drei Jahren einbezogen sind.

Peter Kaufmann wirkt gelöst und fröhlich. Mit Genugtuung schaut er zurück auf seine SBL-Jahre «und jetzt freue ich mich richtig auf die neuen Freiheiten.»

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

SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Pilatusstrasse 64
Postfach 7743
6000 Luzern 7

T 041 249 00 20
info@sbl-luzern.ch
www.sbl-luzern.ch