



Spannungsfelder der SBL

Geschäftsbericht SBL Luzern 2023

Spannungsfeld wünschbar & machbar

An Ideen fehlt es der SBL nie. Umso wichtiger ist der Mut, Schwerpunkte zu setzen.



Dr. Jörg Sprecher
Präsident SBL Luzern

In der Hektik der Alltagsgeschäfte gilt es stets den Kernauftrag einer gemeinnützigen Baugenossenschaft im Auge zu behalten. An erster Stelle stehen das Wohl der Mieterinnen und Mieter und ihr Wunsch nach preisgünstigem und qualitativ gutem Wohnraum. Dafür setzen wir uns als Verwaltung und als Geschäftsstelle Tag für Tag ein – mit einem breiten Spektrum an Ideen, Aktivitäten, Zielen und Projekten. Strategisch gehört es zur wichtigsten Aufgabe der Verwaltung, als oberstes Führungsorgan, Prioritäten zu setzen und sich nicht zu verzetteln. Das heisst: Steht ein grosses Projekt an, soll der Fokus während einer bestimmten Phase vordringlich auf diesem Vorhaben liegen.

Hochhüsliweid

Damit spreche ich das Grossprojekt Hochhüsliweid an. Hier entstehen bis 2027 rund 100 neue Wohnungen und Räume für Gewerbe und öffentliche Nutzungen. Dafür investiert die SBL um die 60 Millionen Franken. Hochhüsliweid ist das grösste Einzelprojekt in der Geschichte der SBL. Verwaltung und Geschäftsstelle haben deshalb im Jahr 2023 die Ressourcen in erster Linie für dieses Grossprojekt eingesetzt. Das scheint mir gerechtfertigt, weil es eine ganze Reihe von Herausforderungen zu lösen und Spannungsfelder zu bearbeiten gilt. Beispielsweise das sehr aufwändige Bewilligungsverfahren, die verantwortungsvolle Finanzierung oder die Balance zwischen den drei Polen:

- Preiswerte Wohnungen schaffen.
- Gestiegene Baukosten im Griff halten.
- Nachhaltiges Bauen und Wohnen.

Immer wieder: der Mensch

Das Wohl der Mieterinnen und Mieter hat die SBL 2023 auch anderweitig beschäftigt. In den vergangenen Jahren hat die SBL die Senkung des Referenzzinssatzes konsequent an die Mieterschaft weitergegeben. Damit ist vorerst leider Schluss. Erstmals seit der Einführung des Referenzzinssatzes wurde dieser erhöht, sogar zwei Mal. Im Interesse der Mieterinnen und Mieter haben wir die Erhöhung

«Fairness zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft ist einer der Grundpfeiler der SBL Wohnbaugenossenschaft.»

Dr. Jörg Sprecher

Präsident SBL Luzern

aber nur verzögert umgesetzt. Fairness zwischen Vermieterschaft und Mieterschaft ist einer der Grundpfeiler der SBL Wohnbaugenossenschaft.

Dr. Jörg Sprecher



Spannungsfeld preiswert & nachhaltig

Beim Neubau Hochhüsliweid gilt es ganz unterschiedliche Ziele miteinander zu verbinden.

Gemäss den strategischen Überlegungen (siehe Seite 2) lag der Hauptfokus der SBL im Geschäftsjahr 2023 beim Neubau Hochhüsliweid. Aus gutem Grund: Für 60 Millionen Franken entstehen rund 100 preiswerte Wohnungen. Die entsprechende Nachfrage in Stadt und Region Luzern ist und bleibt gross.

Gut durchdachte Kompromisse

Der geplante Neubau beansprucht nicht nur wesentlich personelle und finanzielle Ressourcen der SBL, sondern er ist auch konzeptionell anspruchsvoll. Hier zeigt sich exemplarisch das für den gemeinnützigen Wohnungsbau zentrale Spannungsfeld zwischen zwei Zielsetzungen – beide sind für sich gesehen wichtig und unverzichtbar:

- Auf der einen Seite hat eine gemeinnützige Baugenossenschaft den statutarischen Auftrag, möglichst viel und möglichst preisgünstigen Wohnraum zu schaffen beziehungsweise zu erhalten.
- Auf der anderen Seite erhebt ein gemeinnütziger Bauträger wie die SBL den Anspruch, nachhaltig zu planen und zu bauen. Das betrifft ein Projekt von der Raumplanung bis zur Konstruktion, Bauweise und Materialwahl, aber auch bezüglich Wohnformen und Angeboten für das Zusammenleben.

Dieses Spannungsfeld gilt es zu erkennen, auszuhalten und in Prozessen zu bearbeiten. Mit Beharrlichkeit, Kreativität und Kompromissbereitschaft sind immer Lösungen möglich. Nur ein Beispiel: Mit einer kompakten Grundrissgestaltung konnte die Anzahl Wohneinheiten

erhöht werden. So kann die Wirtschaftlichkeit aufrecht erhalten werden.



Skizze des öffentlichen Spielplatzes von Atelier Schelb, Spielplatzgestalter

Wichtiger Aussenraum

Trotz diesen grundsätzlichen Herausforderungen ist das Projekt im Jahr 2023 zügig vorangekommen. Anhand des im Dezember 2022 von der Stadt bewilligten Gestaltungsplans begann im letzten Geschäftsjahr die Ausarbeitung des eigentlichen Bauprojekts. Ein besonderer Akzent lag zudem beim Aussenraum, der für die Lebensqualität sehr wichtig sein wird. Dabei stand die SBL im engen Austausch mit dem Quartierverein, dem Verein Hochhüsliweid Würzenbach und der Stadt Luzern.

Spannungsfeld alt & neu

Wohnraum sanieren oder ersetzen? Die SBL prüft bei jedem Gebäude Vor- und Nachteile.

Welcher Schwerpunkt folgt nach der Intensivphase Hochhüsliweid? Die gezielte Erneuerung bestehender Liegenschaften. Damit hat sich die SBL an einem Workshop intensiv beschäftigt. Dabei leisteten Verwaltung und Geschäftsstelle anhand der neu erstellten Bestandesanalyse aller Liegenschaften Fleissarbeit: Gebäude um Gebäude wurde analysiert und anhand des Lebenszyklus und der Nachhaltigkeitskriterien (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) die Strategie formuliert. Die einzelnen Strategien werden aufeinander abgestimmt und auf eine mittel- bis langfristige Zeitachse übertragen. Mit anderen Worten: Verwaltung und Geschäftsstelle verfügen über einen strukturierten Vorgehensplan für die Erneuerungen – sobald die Ära Hochhüsliweid abgeschlossen ist (Seite 3). Für die Mieterschaft besteht kein Anlass zur Beunruhigung. Wenn die Planung der einzelnen Liegenschaft an die Hand genommen

wird, erfolgen frühzeitig entsprechende Informationen.

Verwaltung und Geschäftsstelle verfügen jetzt über einen strukturierten Vorgehensplan für die Erneuerungen.

SBL steht zum Kiosk!

Die Verantwortung für die Instandhaltung nimmt die SBL nicht nur mittel- und langfristig wahr. 2023 wurden diverse kleine Sanierungsmassnahmen in verschiedenen Liegenschaften ausgeführt. Auch der Kiosk der SBL an der Spitalstrasse war ein Thema. Hier werden 2024 kleine Anpassungen umgesetzt. Damit verbunden ist das Statement der SBL für die Weiterführung des Kiosks. Er erfüllt im Quartier eine wichtige Funktion.

Waldarbeiten Eifenau

Wald muss gepflegt werden! Periodisch gilt es Wälder auf verfaulte oder kranke Bäume zu überprüfen und einzelne Bäume zu fällen – «pflücken» heisst das in der forstlichen Fachsprache. Unterhalb der Eifenaustrasse 13 bis 19 ist in diesem Sinn im Herbst 2023 eine sogenannte Sicherheitsholzerie durchgeführt worden. Die eindrucklichen Arbeiten wurden von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern interessiert verfolgt.

Spektakuläre Arbeiten zur
Waldpflege im November 2023



Geschäftsbericht 2023

Spannungsfeld individuell & familiär

Die Erwartungen an den Wohnraum sind unterschiedlich – die SBL hat vielfältige Angebote.

Weinbergli: Mitverantwortung

Die Bewohnerinnen und Bewohner sind glücklich und das Zusammenleben funktioniert bestens! Dieses Fazit zieht die SBL nach dem ersten vollen «Betriebsjahr» seit dem Bezug. Der Mix an Wohnungen mit dem Fokus auf Familien hat sich bewährt. Erfreulich entwickelt sich auch der Zusammenhalt. Eine kleine Gruppe von Bewohnerinnen und Bewohnern betreut in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle das Handling des Gemeinschaftsraums und der Jokerzimmer. Diese Gruppe kümmert sich auch um die gemeinschaftlichen Hochbeete. Schliesslich konnte im Herbst 2023 mit der offiziellen Abnahme der Bauabrechnung der Schlussstrich für das Bauprojekt gezogen werden: Die Investitionen für die Ersatzneubauten Weinberglistrasse 74, 78 und 82 sowie die Umlegung des Allmendli-bachs beliefen sich total auf CHF 27.8 Mio.

Elfenastrasse: Zusammenleben

Mit der Umgestaltung und Aufwertung der Elfenastrasse zu einer Begegnungszone soll das Zusammenleben gefördert werden.

Sobald es die Ressourcen der SBL zulassen, wir es umgesetzt.

Ebikon: Zusätzliche Wohnungen

Mit Genugtuung hat die SBL das Ja der Ebikoner Stimmberechtigten zur revidierten Ortsplanung zur Kenntnis genommen. Sie fördert die innere Verdichtung. Somit wird die Aufstockung der Liegenschaft Riedmatt um eine Etage möglich. Mit der Riedmatt hat die SBL eine Liegenschaft im Portfolio, bei der die Individualität stark gewichtet ist. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen für junge Erwachsene mit Arbeitsplatz Luzern, Zug, Zürich wie für ältere Ortsansässige ist hoch.

Mietzinse: Verständnis

Ob Wohnungen für Familien, junge Singles oder Ältere – die Bewegungen an der Mietzinsfront betreffen alle. Die SBL hat in den letzten Jahren die Senkung des Referenzzinssatzes laufend an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben. Im Gegenzug waren nach dessen Erhöhung als Konsequenz Korrekturen nach oben nötig.

Spannungsfeld aktuell & visionär

Für Zukunftsprojekte auf Grundstücken der SBL in Adligenswil waren 2023 Interventionen nötig.

Blick auf das Schädritüland an der Gemeindegrenze Luzern – Adligenswil.

Die SBL ist seit Jahrzehnten nicht nur in der Stadt Luzern, sondern auch in Adligenswil, Ebikon und Kriens tätig. Zwei der drei Adligenswiler Grundstücke kamen im letzten Jahr mehrmals auf die Traktandenliste der Verwaltung.



bereits im Rahmen der Mitwirkung vorgebracht. Die vorgesehene Zonierung hätte zu einer Verschlechterung der heutigen Situation geführt. Nicht einmal die bestehende Ausnutzung wäre noch möglich gewesen. Bei der öffentlichen Auflage stellte sich heraus, dass weitere Einschränkungen vorgesehen sind, die der raumplanerischen Forderung nach Verdichtung widersprechen. Daher war eine Einsprache nötig. Die SBL hat im Sackhof im Moment keine Bauabsichten, will sich aber alle Optionen offenhalten. Allerdings wurde nicht nur kritisiert, sondern auch kooperiert. In Absprache mit der Gemeinde hat die SBL eine Volumenstudie über mögliche Ausnutzungen des Grundstücks erstellt. Gespannt wird nun die zweite Auflage der Ortsplanungsrevision 2024 erwartet.

Schädritüland: Vernehmlassung

Um grössere Dimensionen und längerfristige Pläne geht es beim Schädritüland an der Stadtgrenze Luzern – Adligenswil. Die drei Grundeigentümer SBL, Stadt Luzern und eine Erbenegemeinschaft, möchten auf ihren nebeneinanderliegenden Grundstücken Wohnbauten realisieren. Eine entsprechende Testplanung liegt seit längerem vor. Das Land muss aber zuerst eingezont werden. Leider ist dieses Gebiet im Entwurf des kantonalen Richtplans als Landwirtschaftsland eingezeichnet, möglicherweise aufgrund eines Irrtums. Die SBL hat sich auch hier bereits im Mitwirkungsverfahren eingebracht. Ein wichtiges Thema wird die Erschliessung sein – Weiterführung der Hochhüslweidstrasse oder Zufahrt ab Schädritüstrasse? Dieser Knackpunkt wird noch zu reden geben.

Sackhof: Einsprache

Für die Liegenschaft Sackhofstrasse 2 hat die SBL ihre Anliegen zur Ortsplanungsrevision

Die SBL hat im Sackhof im Moment keine Bauabsichten, will sich aber alle Optionen offenhalten.

Jahresrechnung 2023

Aktiven	31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1 476 115.24	735 130.69
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59 354.97	49 195.55
Aktive Rechnungsabgrenzungen	647 825.98	554 053.50
	2 183 296.19	1 338 379.74
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	28 195.05	28 195.05
Sachanlagen	143 648 871.45	143 994 744.45
	143 677 066.50	144 022 939.50
Total Aktiven	145 860 362.69	145 361 319.24

Passiven	31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	394 680.84	592 781.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	933 500.00	3 500 265.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 670 669.46	1 698 923.30
Rückstellungen	920 000.00	200 000.00
	3 918 850.30	5 991 969.30
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	127 628 180.00	125 959 400.00
	127 628 180.00	125 959 400.00
	131 547 030.30	131 951 369.30
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	4 182 250.00	4 050 750.00
Gesetzliche Gewinnreserve	870 000.00	820 000.00
Freiwillige Gewinnreserve	9 261 082.39	8 539 199.94
	14 313 332.39	13 409 949.94
Total Passiven	145 860 362.69	145 361 319.24

Erfolgsrechnung	31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Nettoerlös aus Liegenschaften		
Mietzinsertrag	8 725 303.95	8 596 203.50
Leerstände	-115 640.00	-259 597.50
Übriger Ertrag	87 680.01	57 222.51
	8 697 343.96	8 393 828.51
Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	-1 941 714.73	-1 525 888.86
Versicherungen und Gebühren	-157 030.20	-122 492.30
Übriger Liegenschaftsaufwand	-113 806.85	-137 724.48
	-2 212 551.78	-1 786 105.64
Bruttoergebnis	6 484 792.18	6 607 722.87
Personalaufwand (Geschäftsstelle + Verwaltung)		
	-639 646.85	-664 668.25
Verwaltungsaufwand (Sach- + Beratungsaufwand)		
	-171 615.77	-209 055.95
Organaufwand (GV + Revisionsstelle)		
	-13 957.90	-23 210.00
Übriger betrieblicher Aufwand		
	-195 708.95	-150 069.30
	-1 020 929.47	-1 047 003.50
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern	5 463 862.71	5 560 719.37
Abschreibungen auf Sachanlagen		
	-2 211 951.50	-3 618 505.10
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	3 251 911.21	1 942 214.27
Finanzaufwand		
	-2 165 547.27	-1 235 730.90
Finanzertrag		
	1 746.91	0.00
Jahresergebnis vor Steuern	1 088 110.85	706 483.37
Direkte Steuern		
	-157 967.35	-115 717.35
Jahresgewinn	930 143.50	590 766.02

Gewinnverwendung	31.12.2023 in CHF	Vorjahr in CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	330 938.89	368 433.92
Jahresgewinn	930 143.50	590 766.02
Bilanzgewinn 31.12.	1 261 082.39	959 199.94
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve		
	-50 000.00	-50 000.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve		
	-700 000.00	-420 000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital mit 4 %		
	-163 134.55	-158 261.05
Vortrag auf neue Rechnung	347 947.84	330 938.89



Die Liegenschaften der SBL Luzern



Dorfweg 2, 4, 6 *Adligenswil*

Baujahr	2000
Wohnungen	25



Sackhofstrasse 2 *Adligenswil*

Baujahr	1968
Wohnungen	6



Riedmatt 1, 3a, 3b, 5 *Ebikon*

Baujahr	2020
Wohnungen	74
Gewerbe	2



Kirchrainweg 2 *Kriens*

Baujahr	2013
Wohnungen	11
Gewerbe	1



Unter Sidhalden 7, 9 *Kriens*

Baujahr	2013
Wohnungen	17



Elfenaustrasse 11 *Luzern*

Baujahr	1969
Wohnungen	12



Elfenaustrasse 12 *Luzern*

Baujahr	1989
Wohnungen	8



Elfenaustrasse 13, 15, 17, 19 *Luzern*

Baujahr	1962
Wohnungen	24



Elfenastrasse
4, 6, 8, 10, 16, 18,
20, 22, 24, 26, 28
Luzern

Baujahr	1950
Wohnungen	71



Geissmattstrasse 15, 17
Luzern

Baujahr	1948
Wohnungen	12



Hochhüsliweid
3, 5, 7, 9, 11, 13, 15
Luzern

Baujahr	1976
Wohnungen	48



Obergütschrain 6
Luzern

Baujahr	1982
Wohnungen	26



Spitalstrasse
25, 27, 29
Luzern

Baujahr	1933
Wohnungen	33



Spitalweg 6
Luzern

Baujahr	1933
Wohnungen	9
Gewerbe	1



Sternau 5
Luzern

Baujahr	1932
Wohnungen	4



Sternmattstrasse 45
Luzern

Baujahr	1981
Wohnungen	8
Gewerbe	2



Unterwilrain 50
Luzern

Baujahr	2013
Wohnungen	14



Weinberglistrasse
74, 78, 82
Luzern

Baujahr	2022
Wohnungen	45
Gemeinschaftsraum	1
Jokerzimmer	3

Stand 31.12.2023



Spannungsfeld persönlich & formell

Die Verwaltung



Jörg Sprecher

*Präsident Verwaltung /
Mitglied Baukommission*

Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar



Beat Jäggi

*Mitglied Verwaltung /
Mitglied Baukommission*

Dipl. Architekt HTL / NDS-U



Gregor Hug

*Vizepräsident Verwaltung /
Mitglied Finanzkommission*

Kundenberater
Privatkunden



Roland Limacher

*Mitglied Verwaltung /
Mitglied Baukommission*

Dipl. HLK-Ing. HTL



Dieter Steiger

*Mitglied Verwaltung /
Präsident Finanzkommission*

lic. iur. HSG
Dipl. Steuerexperte
Rechtsanwalt und Notar



BDO Luzern

Revisionsstelle



Hugo Odermatt

*Mitglied Verwaltung /
Präsident Baukommission*

MAS FHO Real Estate Management
Valuation Certified Expert
ISO 17024/SEC 04.1



Patricia Hirschi

*Mitglied Verwaltung /
Mitglied Finanzkommission*

MAS in Immobilien-
management IFZ

Die Geschäftsstelle



Karin Stutz

Geschäftsführerin



Florin Meier

Leiter Bauwesen



Sandra Helfenstein

Sekretariat



Nadine Gosso

*Sachbearbeiterin Finanz-
buchhaltung*



Luca Reichmuth

Immobilienbewirtschafter
Stellenantritt: 1. Februar 2024

Stand 31.12.2023

Finanzen

Der Vermietungsgrad der gut 450 Wohnungen lag 2023 bei fast 100 Prozent. Es gab wenige Wechsel. Das wirkt sich positiv auf den Finanzhaushalt aus, der sich in guter Verfassung befindet. Im Geschäftsjahr 2023 stehen den Einnahmen von CHF 8'697'343.96 Ausgaben von CHF 7'767'200.46 gegenüber. Das führt zu einem Ertragsüberschuss von CHF 930'143.50. führt. Die Bilanzsumme beträgt CHF 145'860'362.69. Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung eine angemessene Verzinsung des Genossenschaftskapitals.

Organe

In der Verwaltung engagieren sich sieben Persönlichkeiten, die aus ihren Fachgebieten Know-how und Ideen zur Weiterentwicklung der SBL einbringen. Sie sind 2023 zu 9 Sitzungen sowie einer Klausur zusammengetreten. Dazu kamen 13 Sitzungen der Bau- und 7 Sitzungen der Finanzkommission. Die Generalversammlung am 22. Mai 2023 stimmte allen Geschäften zu. Auf der Geschäftsstelle ist Immobilienbewirtschafterin Jasmina Bekcic ausgeschieden. Neu angestellt wurden Nadine Gosso, Finanzbuchhaltung, und Luca Reichmuth als Immobilienbewirtschafter.



Offene Ohren für die Mieterinnen und Mieter

Die meisten Anliegen der Mieterinnen und Mieter landen zuerst bei Sandra Helfenstein.

Vor vier Jahren ist die Littauerin zum Team der SBL gestossen – und bereut dies bis heute nicht. Ihr Pensum im Sekretariat beträgt zwar «nur» 60 Prozent. Dennoch ist sie mittendrin, im lebhaften «genossenschaftlichen Betrieb». Administrativ kann man Sandra Helfenstein als Dreh- und Angelpunkt der Geschäftsstelle bezeichnen. E-Mails, Telefonate, Briefe oder Schalterbesuche gehen meistens zuerst bei ihr ein. Ruhig und sachlich befasst sie sich mit den verschiedensten Anliegen, löst vieles direkt oder leitet es an Kolleginnen und Kollegen weiter. Es ist diese Vielfalt, die sie in ihrem Job bei der SBL besonders mag.

Gut gelaunt und engagiert:
Sandra Helfenstein.



«Genossenschafts-Gen»

Vor der SBL war die kaufmännische Angestellte in anderen Branchen tätig. Mit dem «Genossenschafts-Gen» ist sie allerdings schon lange vertraut. Die Familie Helfenstein wohnt seit Jahrzehnten im Stadtteil Littau in einer Genossenschaftswohnung. Sie kennt die Vorzüge dieser Wohnform bestens. Was bedeutet das? Dafür macht sie einen Vergleich: Bei Mieteranliegen heisst es bei einer Genossenschaft in der Regel «Ja, wir lösen das.». Im Unterschied zu kommerziellen Immobilienverwaltungen, die für Anliegen ausserhalb der Norm kaum Musikgehör haben.

Guter Teamgeist

Damit keine falschen Erwartungen aufkommen: «Wir können natürlich nicht jeden Wunsch erfüllen, aber sinnvolle Anliegen versuchen wir aufzunehmen und umzusetzen.» Mit «wir» meint sie das kleine Team auf der Geschäftsstelle. «An unseren Teamsitzungen sind alle dabei und so wissen wir auch über die anderen Arbeitsgebiete Bescheid.» Das hat sich bei ihr in den letzten Monaten besonders bewährt. Während der Vakanz in der Immobilienbewirtschaftung konnte sie problemlos einige dieser Aufgaben übernehmen.

Fasnächtlerin und Camperin

In der arbeitsfreien Zeit kümmert sich Sandra Helfenstein um ihre Familie. Tochter und Sohn sind in der Ausbildung und wohnen zuhause. In der Freizeit liest sie gerne Krimis, spielt seit Jahren bei der Guggemusig Löchlitramper mit und in den Ferien oder am Wochenende sind Helfensteins oft mit dem Camper unterwegs.



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



Zähringerstrasse 23 **SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern**
6003 Luzern

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