



Die vielen familiären Facetten der SBL

Geschäftsbericht SBL Luzern 2025

Familiär: im doppelten Sinn

«Familiär» ist ein zentraler Wert der SBL. Das gilt für den Wohnraum wie für die Betriebskultur.



Jörg Sprecher
Präsident SBL Luzern

Die Verwaltung und die Geschäftsstelle waren im Geschäftsjahr 2025 stark gefordert. Gemeinsam haben wir viel erreicht und wir konnten Meilensteine feiern. Dazu gehörte insbesondere der Spatenstich für unser Projekt Hochhüslweid. Auch bei der Heizung Elfenau, der Aufstockung Ebikon und der Erneuerungsstrategie sind wir weitergekommen.

Eine zentrale Aufgabe der Verwaltung ist die strategische Führung der SBL. Deshalb haben wir uns im vergangenen Jahr intensiv mit Grundsatzfragen befasst: Was wollen wir? Wohin gehen wir? Was zeichnet die SBL aus? Die Verwaltung hat sich zusammen mit der Geschäftsstelle die nötige Zeit genommen, um diese Grundsatzfragen zu reflektieren und daraus unsere Vision, unsere Werte und unsere Leitsätze zu formulieren. Mit Freude schaue ich zurück auf diesen wertvollen Prozess. Sie finden das Ergebnis auf unserer Website (www.sbl-luzern.ch/vision).

Als wichtigster Begriff unserer Vision hat sich «familiär» herauskristallisiert:

Familiär ist im doppelten Sinn die DNA der SBL. Einerseits beim Wohnraum. Seit jeher bietet die SBL Familienwohnungen an. Andererseits ist es uns ein Anliegen, eine familiäre Kultur zu pflegen. Ich meine damit die Art und Weise, wie wir mit unseren Mieterinnen und Mietern, aber auch mit den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern umgehen. Die einen sind nicht nur «Kunden», die Mietzeineinnahmen bringen, die andern nicht nur «Investoren», die an Rendite interessiert sind. Wir sind miteinander verbunden – wir kennen uns, wir nehmen uns ernst und sind miteinander fair unterwegs.

Es ist eine schöne und befriedigende Aufgabe, in einem solchen familiären Unternehmen tätig zu sein. Dafür setzen wir gerne unsere Zeit und Energie ein.

Jörg Sprecher
Präsident SBL Luzern

Wir sind eine familiäre Genossenschaft, die eine wichtige Rolle übernimmt bei der Schaffung und Erhaltung von gemeinschaftlichen Lebensräumen und preisgünstigen Wohnungen im Raum Luzern. Die Menschen sind bei uns gut zu Hause.

Vision der SBL Luzern



Familiär: Umwelt hat Priorität

Die grosse «Elfenau-Familie» kann sich über den Durchbruch beim Projekt Heizungsersatz freuen.

Familiär bedeutet immer auch: Rücksicht nehmen, sich auf gemeinsame Ziele einigen, Mehrwerte für die Gemeinschaft erzielen. Ganz in diesem Sinn dürfen Verwaltung und Geschäftsstelle mit Freude betonen, dass diese Einstellung, das Denken in und für die Gemeinschaft in der Siedlung Elfenau gelebt wird.

Heizung und Strassenraum

Der Ersatz der Gas- und Ölheizung wie auch die starke Aufwertung des Strassen-

und Umgebungsraums sollten ursprünglich gleichzeitig realisiert werden. Angesichts der verfügbaren Ressourcen entschied sich die Verwaltung für die Priorisierung der Heizung. Die heutige Anlage erreicht bald das Ende ihrer Lebensdauer und jeder Winter mit weniger CO₂-Ausstoss ist ein Gewinn für die Umwelt. Dank der neuen Pelletheizung werden die Emissionen um über 90 Prozent reduziert.

Priorisierung nachvollziehbar

Die Verwaltung dankt den Bewohnerinnen und Bewohnern der 115 Wohnungen in den 17 Liegenschaften, dass sie diese Priorisierung verstehen und mittragen. Indes ist für die SBL unbestritten, dass das Projekt Strassenraumgestaltung im Anschluss an den Heizungsersatz umgesetzt wird.

Pellet statt Gas und Öl

Vor der Baueingabe wurden alle möglichen Energieträger und Kombinationen genau geprüft. Leider war der Anschluss an den Wärmeverbund der EWL noch nicht möglich. Deshalb bietet eine Pelletheizung am meisten Vorteile. Nach erfolgtem Baugesuch hat die Stadt Luzern die Baubewilligung erstaunlich zügig, bereits im Mai 2025, ausgestellt. Seither wurde das Projekt konkretisiert, die Ausschreibung vorgenommen und die Heizungspartner bestimmt. Die ersten baulichen Vorbereitungsarbeiten sind bereits im März 2026 in Angriff genommen worden. Damit ist gewährleistet, dass die Anlage rechtzeitig auf den Heizungs-winter 2026/27 in Betrieb genommen werden kann.

Die Tage des fossilen Heizungssystems sind gezählt.



Hochhüsliweid: Eine Art «Baufamilie»

*Emsiges Treiben auf der Baustelle Hochhüsliweid.
Wir haben mit Bauleiter Tobias Bucher gesprochen.*



Tobias Bucher: «Eine gute Stimmung ist wichtig für Qualität und Effizienz.»

Wie sieht Ihr typischer Arbeitstag aus?

Tobias Bucher: Einen typischen Arbeitstag gibt es nicht (*lacht*). Ausser vielleicht, dass ich den ersten Kaffee immer zu Hause trinke und den zweiten im Büro oder auf der Baustelle. Als Bauleiter bin ich die Person, die die Real-

sierung der Hochhüsliweid steuert und führt. Das bedeutet, dass ich Termine, Qualität und Kosten aller Arbeiten stets im Auge behalten muss. Seit der Baueingabe vor bald einem Jahr arbeite ich für diesen Neubau. Ich habe die Submissionen und Arbeitsvergaben an die einzelnen Unternehmen ausgearbeitet und auch Werkverträge erstellt.

Wie wichtig ist die Stimmung auf der Baustelle?

Eine gute Stimmung ist wichtig für Qualität und Effizienz. Dafür ist meine Planung entscheidend. Ich muss jederzeit wissen, welche Arbeiten bis wann und wie ausgeführt werden sollen. Entdecke ich Fehler, spreche ich den Arbeiter direkt an und erkläre ihm die Situation. Anschliessend bespreche ich das Problem mit dem Bauführer, der dafür sorgt, dass sein Team die Arbeiten korrekt ausführt. Dabei müssen wir immer bedenken, dass auf einer Baustelle auch ungelernete Arbeitskräfte mitanpacken. Gemeinsam müssen wir gemäss den geltenden Normen in Rekordzeit beste Arbeit abliefern. Wie negativ sich dabei eine schlechte Organisation auf die Stimmung und die Arbeit auswirken kann, habe ich als Maurer selbst erlebt.

Wie garantieren Sie, dass der Zeitplan eingehalten wird?

Einerseits mit dem Wissen, wie viel Zeit für die einzelnen Arbeitsschritte notwendig ist, andererseits mit meiner Erfahrung aus anderen Bauprojekten. Das Terminprogramm ist dafür mein wichtigstes Arbeitsinstrument. Jede noch so kleine Arbeit ist erfasst und hilft mir, den Überblick zu bewahren.

Familiär: Hochhüsliweid im Bau

Seit Mitte 2025 entsteht in der Hochhüsliweid Wohnraum für Familien – aber nicht nur.

Nach siebenjähriger Planung konnten die SBL und die Planungsfachleute am 23. Juli 2025 zum Spatenstich für das Projekt Hochhüsliweid ansetzen. Ein grosser Freudentag, ein Meilenstein in der Geschichte der Genossenschaft. Noch nie hat die SBL ein derart grosses Projekt mit 103 Wohnungen realisiert. Dafür werden 60 Millionen Franken investiert. Wie bereits in den letzten Jahren stand die Entwicklung des Wohnraums Hochhüsliweid auch 2025 im Zentrum der Tätigkeit von Verwaltung und Geschäftsstelle.

Am 23. Juli 2025 wurde der Spatenstich Hochhüsliweid gefeiert.



Familien im Fokus

Was in allen Städten beklagt wird, gilt auch für Luzern: Es fehlt an Wohnraum. Der Mangel betrifft insbesondere preisgünstigen Wohnraum für den Mittelstand und nicht zuletzt für Familien. Entsprechend hohe Bedeutung hat für die SBL die familienfreundliche Ausgestaltung der Hochhüsliweid. Das betrifft nicht nur das Wohnangebot und die Preisgestaltung. Familienfreundlichkeit äussert sich auch in den grossen Freiräumen zwischen den Häusern, der Spielstrasse zu den bestehenden Bauten der SBL und den optimalen Anschluss an den bestehenden öffentlichen Spiel- und Freizeitplatz Hochhüsliweid. Ferner ist im Erdgeschoss ein städtischer Kindergarten geplant.

Ein lebendiger Mix

Die Hochhüsliweid soll dank einer guten Durchmischung zu einer lebendigen, generationenverbindenden Siedlung werden. Damit die Wohnungen ab Herbst 2027 bezogen werden können, laufen die Bauarbeiten seit dem Spatenstich auf Hochtouren und erfreulicherweise aktuell alles nach Plan. Ende 2025 war das Untergeschoss fertig, ab Mitte Jahr werden die fertigen Holzelemente angeliefert und eingesetzt.

Nachhaltig bauen und wohnen

Hohe Lebensqualität besonders für Familien ist eng mit einem zweiten wichtigen Wert der SBL verbunden: Nachhaltigkeit. Auch dieser Anspruch wird in der Hochhüsliweid eingelöst. Das Projekt wird mit dem «Status Gold» des Standards für Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS realisiert.

Familiär: Viele Puzzlesteine

Aus dem Zusammenspiel laufender Projekte ergab sich ein erfolgreiches SBL Geschäftsjahr 2025.

Ebikon: urban ausgerichtet

Ein grosser Puzzlestein war im Geschäftsjahr 2025 die Aufstockung der Liegenschaft Riedmatt in Ebikon. In Absprache mit der SBL hat die Gebrüder Amberg Bauunternehmung AG das Projekt ausgearbeitet. Das Baugesuch konnte eingereicht werden und nun hofft die SBL auf eine rasche Baubewilligung. Die 76 Wohnungen an zentraler Lage neben dem Bahnhof sind bei den urbanen Mieterinnen und Mietern aber auch bei älteren, die aus ihren Einfamilienhäusern ausgezogen sind, sehr beliebt. Die SBL rechnet mit einer starken Nachfrage für die acht Wohnungen, die zusätzlich zu den 76 bestehenden Einheiten

Die Aufstockung Riedmatt ist ein gutes Beispiel für Verdichten durch Aufstocken.

erstellt werden. Die SBL investiert über fünf Millionen Franken.

Heizungskonzept

Weitere Puzzlesteine waren im letzten Geschäftsjahr die erarbeiteten Heizungskonzepte für die Bestandesbauten, die noch fossil betrieben werden. Es wurde bei allen Liegenschaften eine detaillierte Analyse über den Zustand und die Lebensdauer der fossilen Heizanlagen durchgeführt. Anschliessend wurden die verschiedenen Möglichkeiten überprüft und für jede Liegenschaft die beste Ersatzvariante der heutigen Anlagen definiert. Sobald die Sanierung eines Gebäudes oder

das Ende der Lebensdauer einer Heizung in Sicht ist, wird die SBL entsprechend vorgehen.

- Sackhof Adligenswil: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Sternmatt: Erdsondenbohrungen in Kombination mit Gas (Übergangsphase bis Sanierung ansteht)
- Geissmatt: Kombination mit absehbarer Gesamtanierung

Die entsprechenden Planungen werden 2026 ausgearbeitet, für 2027 ist die Umsetzung vorgesehen.

Absturzsicherung

Zur Erhöhung der Sicherheit wurden gemäss SIA- und Suva-Vorschriften im Geschäftsjahr 2025 die Geländer an den Balkonen der Bestandesliegenschaft Hochhüsliweid angepasst. Auch an der Elfenaustrasse 12 wurden die Balkongeländer gleichzeitig mit der Erneuerung des Dachrandes den aktuellen Normen angepasst.

Zwei Zukunftsprojekte

Wie kann der Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS auch bei Bestandesliegenschaften angewendet werden? Die SBL hat mit der Liegenschaft Kirchrain Kriens und der Siedlung Spitalstrasse Luzern an einer Pilotstudie teilgenommen. Ein weiteres Zukunftsprojekt ist die Überbauung des Schädritlandes Adligenswil. Hier wurde 2025 mit den benachbarten Landeigentümern, der Stadt Luzern und einer Erbgemeinschaft eine Studie für die nicht ganz einfache Erschliessung ausgelöst.

Jahresrechnung 2025

Aktiven	31.12.2025 in CHF	Vorjahr in CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'762'569.50	2'989'241.13
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19'313.18	73'411.86
Aktive Rechnungsabgrenzungen	742'259.54	706'881.77
	3'524'142.22	3'769'534.76
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	50'003.00	50'003.00
Sachanlagen	148'497'746.45	143'231'789.30
	148'547'749.45	143'281'792.30
Total Aktiven	152'071'891.67	147'051'327.06

Passiven	31.12.2025 in CHF	Vorjahr in CHF
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113'862.09	275'405.92
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	984'640.00	984'640.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'961'766.81	1'700'766.96
Rückstellungen	3'750'000.00	2'650'000.00
	6'810'268.90	5'610'812.88
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	129'658'900.00	126'643'540.00
	129'658'900.00	126'643'540.00
	136'469'168.90	132'254'352.88
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	4'915'250.00	4'452'250.00
Gesetzliche Gewinnreserve	970'000.00	920'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	8'835'000.00	8'700'000.00
	15'602'722.77	14'796'974.18
Total Passiven	152'071'891.67	147'051'327.06

Erfolgsrechnung	31.12.2025 in CHF	Vorjahr in CHF
Nettoerlös aus Liegenschaften		
Mietzinsertrag	9'248'832.00	9'240'831.70
Leerstände	-132'798.00	-114'097.50
Mietzinsverluste	-26'673.20	0.00
Übriger Ertrag	47'759.45	49'470.59
	9'137'120.25	9'176'204.79
Liegenschaftsaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	-2'824'773.69	-2'905'899.28
Versicherungen und Gebühren	-128'666.85	-151'237.60
Übriger Liegenschaftsaufwand	-114'614.23	-100'436.97
	-3'068'054.77	-3'157'573.85
Bruttoergebnis	6'069'065.48	6'018'630.94

Personalaufwand (Geschäftsstelle und Verwaltung)	-737'298.13	-713'875.09
Verwaltungsaufwand (Sach- und Beratungsaufwand)	-264'464.12	-228'347.54
Organaufwand (GV und Revisionsstelle)	-15'120.08	-13'392.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-87'898.55	-87'068.70
	-1'104'780.88	-1'042'683.33
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern	4'964'284.60	4'975'947.61
Abschreibungen auf Sachanlagen	-2'126'000.00	-2'169'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	2'838'284.60	2'806'947.61
Finanzaufwand	-2'230'773.35	-2'379'722.10
Finanzertrag	2'016.94	5'758.93
Periodenfremder Ertrag	2'435.85	12'757.80
Jahresergebnis vor Steuern	611'964.04	445'742.24
Direkte Steuern	-95'175.65	-68'965.90
Jahresgewinn	516'788.39	376'776.34

Gewinnverwendung	31.12.2025 in CHF	Vorjahr in CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	365'684.38	347'947.84
Jahresgewinn	516'788.39	376'776.34
Bilanzgewinn 31.12.	882'472.77	724'724.18
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve	-50'000.00	-50'000.00
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	-250'000.00	-135'000.00
Verzinsung Genossenschaftskapital mit 4 %	-187'878.60	-174'039.80
Vortrag auf neue Rechnung	394'594.17	365'684.38



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



Geismattstrasse 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 31.12.2025



Familiär: Zusammenhalt bei SBL

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

*Administration
Bewirtschaftung*



Nadine Gosso

*Sachbearbeiterin
Finanzbuchhaltung*



Luca Reichmuth

Immobilienbewirtschafter

Stand 31.12.2025

Personen

Konstanz spricht für einen guten Zusammenhalt: Sowohl in der Verwaltung wie auch auf der Geschäftsstelle gab es im Geschäftsjahr 2025 keine Mutationen. Die Verwaltung der SBL traf sich im Geschäftsjahr 2025 zu 8 Sitzungen sowie zur jährlichen Klausurtagung. Die Baukommission behandelte ihre Geschäfte an 15 Sitzungen, die Finanzkommission an deren 5. Die Generalversammlung fand am 12. Mai 2025 statt. Die traktandierten Geschäfte wurden gemäss den Anträgen der Verwaltung genehmigt. Alle Mitglieder der Verwaltung wurden für weitere 4 Jahre bestätigt.

Finanzen

Den Einnahmen von CHF 9'137'120.25 stehen Ausgaben von CHF 8'620'331.86 gegenüber, was zu einem Ertragsüberschuss von CHF 516'788.39 führt. Die Bilanzsumme beläuft sich auf CHF 152'071'891.67. Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung eine angemessene Verzinsung des Genossenschaftskapitals. Hauptgrund für den positiven Abschluss ist der hohe Vermietungsgrad. Angesichts des ausgetrockneten Wohnungsmarkts kam es zu weniger Wechsellern. Der Vermietungsgrad der gut 450 Wohnungen lag 2025 bei fast 100 Prozent.



Hugo Odermatt ist von Immobilien begeistert

Als Mitglied der Verwaltung verbindet er Fachwissen, Begeisterung und Genossenschaftskennntnisse.



Hugo Odermatt engagiert sich gerne für den gemeinnützigen Wohnungsbau und die SBL.

«Wenn ich unterwegs bin, schaue ich mir fürs Leben gerne Gebäude an, besonders ältere Objekte», sagt Hugo Odermatt zu seiner jahrzehntelangen Passion. Automatisch mache er sich Gedanken zu Zustand, Qualität,

möglicher Geschichte und einem allfälligen Handlungsbedarf. Sein Blick ist dabei nicht nur der des Profis oder des Geschäftsmanns. «Ich liebe einfach Häuser, ich lasse mich von ihrer Ausstrahlung berühren.»

Immobilienprofi

Nach langer Tätigkeit bei Arlewo ist er seit einigen Jahren mit seiner Odermatt Immobilienbewertung GmbH unterwegs. Bewertungen sind genau sein Ding, weil dafür alle Aspekte rund um eine Immobilie relevant sind. Diese Begeisterung spürt man in jedem Satz, wenn er über seine Arbeit spricht. Damit ist Odermatt auch Vorbild für den Nachwuchs. Mit Freude ist er als Dozent an Fachhochschulen und bei Branchenkursen tätig.

Kenner der Genossenschaften

Jahrelang war Odermatt im Mandatsverhältnis für den Fonds de Roulement des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ tätig. Heute ist er beim Verband Mitglied der Fondskommission, die über die Gesuche entscheidet und unterstützt punktuell die Geschäftsstelle in operativen Belangen.

Präsident der Baukommission

Bei der SBL ist er als Mitglied der Finanzkommission gestartet und hat dann das Präsidium der Baukommission übernommen. Diese Rolle und generell die Tätigkeit in der SBL machen ihm richtig Freude. «Die SBL ist gut aufgestellt, sowohl in der Verwaltung wie auf der Geschäftsstelle wird professionell und engagiert gearbeitet.» Nur gute Noten hat er auch für die interne Stimmung und die Zusammensetzung der Gremien.



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



St. Karli-Strasse 2 **SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern**
6004 Luzern

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