

# GESCHÄFTSBERICHT 2016



## Mehrjahresentwicklung auf einen Blick

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG		2012	2013	2014	2015	2016
Mietzinsertrag	CHF	29'362'065	30'212'767	30'650'859	29'971'878	29'988'049
Cash Flow	CHF	8'627'648	6'871'354	10'343'201	9'897'185	12'486'059
Investitionsvolumen	CHF	25'692'852	12'855'796	24'300'075	20'495'895	28'042'920
Unterhaltsaufwand	CHF	11'298'055	12'442'024	13'007'036	13'006'430	12'794'484
Subventionsvolumen öffentliche	CHF	166'473	220'178	117'885	100'358	76'953
Subventionsvolumen interne	CHF	45'103	20'845	7'580	2'453	1'200
Abschreibungssatz	%	1.50	1.50	1.52	1.50	1.50
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.57	1.18	1.16	1.68	0.66
Anzahl Liegenschaften (per 31.12.)	Anz.	245	245	245	233	238
Anzahl Wohnungen (per 31.12.)	Anz.	2'097	2'099	2'099	1'952	1'976
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anz.	3'755	3'772	3'772	3'525	3'482
Wohnungswechsel	Anz.	293	283	243	274	235
Durchschnittl. Wohnungsbelegung	Pers.	2.08	2.11	2.10	2.13	2.14
Durchschnittl. Bewerbungen pro ausgeschr. Wohnung	Anz.	11	15	17	19	16
Durchschnittl. Mietertrag pro 3-Zimmer-Wohnung	CHF	952	975	995	1'019	1'008
Durchschnittl. Mietertrag pro 4-Zimmer-Wohnung	CHF	1'253	1'250	1'266	1'270	1'249
Bruttorendite	%	7.6	7.5	7.5	7.0	6.9
Nettorendite	%	2.8	2.2	2.3	2.3	2.3
<b>GENOSSENSCHAFT</b>		<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Mitgliederanzahl	Pers.	9'620	9'937	10'342	10'613	11'001
Zunahme im Berichtsjahr	Pers.	416	317	405	271	388
Genossenschaftskapital	CHF	45'007'700	52'381'450	58'709'800	63'921'650	70'242'750
Zunahme im Berichtsjahr	CHF	8'135'850	7'373'750	6'328'350	5'211'850	6'321'100
<b>DEPOSITENKASSE</b>		<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Anzahl Konten	Anz.	4'698	4'715	4'765	4'737	4'706
Anlagebetrag kurzfristig	CHF	32'659'546	35'184'431	32'608'385	38'308'944	48'090'242
Anlagebetrag langfristig	CHF	123'008'500	116'915'500	133'687'500	138'580'500	135'267'500
Anteil des Anlagebetrags am gesamten Fremdkapital	%	45.28	49.39	51.26	55.00	57.01
Durchschnittszinssatz Depositenkasse	%	2.01	1.74	1.57	1.48	1.20
Durchschnittszinssatz Hypotheken	%	3.19	3.01	2.64	2.37	2.14
Durchschnittszinssatz Institutionelle Kredite	%	n.v.	n.v.	1.62	0.49	0.47
Durchschnittliche Laufzeit der Anlagen mit fester Dauer	Jahre	3.29	2.80	2.94	3.10	3.75
Durchschnittszinssatz Fremdverschuldung Hyp, DK, Inst.	%	2.55	2.36	2.04	1.78	1.53
Referenzzinssatz (BWO)	%	2.25	2.00	2.00	1.75	1.75
<b>VERWENDUNG DES MIETFRANKENS</b>		<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Zinsaufwand	%	30.44	27.35	25.79	23.42	22.59
Unterhalt/Reparaturen	%	38.34	41.05	42.21	43.19	42.41
Unkosten	%	3.34	4.45	4.03	4.43	5.24
Verwaltung	%	5.89	5.80	7.16	7.50	8.40
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	3.16	3.29	3.31	2.42	2.36
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	18.83	18.06	17.50	19.04	19.01

## Geschäftsbericht 2016

<b>Überblick</b>	
Mehrjahresentwicklung auf einen Blick	2
<b>Editorial</b>	
Hallo Nachbar!	5
<b>Gedanken des Präsidenten</b>	
Wie uns die Nachhaltigkeit fordert	6
<b>Bericht des Geschäftsleiters</b>	
Viel Arbeit, viel Freude – und Wandel da und dort	8
<b>Lagebericht</b>	17
<b>Jahresrechnung 2016</b>	
Bilanz per 31.12.2016	18
Erfolgsrechnung	19
Gewinnverwendung	19
Geldflussrechnung	20
Anhang zur Jahresrechnung	21
Ausweis der Fonds	27
Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung	28
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	29
<b>Liegenschaften / Wohnungen</b>	
Liegenschaftenbestand per 31.12.2016	32
Gebäudewerte pro Siedlung	33
Mietzinsertrag	34
Liegenschaften der abl	35
<b>Organisation</b>	38
<b>Impressum</b>	39



## Hallo Nachbar!

Die abl zählt mehr als 11'000 Mitglieder, rund 4'500 Mieterinnen und Mieter, 37 Angestellte und sieben Mannen und Frauen in der Gestalt des Vorstands. Eine Menge Leute, eine heterogene Masse – eine Kleinstadt sozusagen. Wer kennt wen? Und wie gut? Die erste Frage liesse sich wohl mathematisch-statistisch beantworten, die zweite weniger.

Der Geschäftsbericht 2016 rückt «abl-Menschen» ins Zentrum. Wir haben Genossenschafter und Mieter herausgepickt, die die Vielfalt der abl-Gemeinschaft verkörpern. Der Baumeister und Industriemarktforscher, der im alpinen Skirennsport als Vater der Kippstangen gilt. Der Eisenbahner, dessen Herz für alles schlägt, was auf Schienen unterwegs ist. Drei junge Männer einer WG und ihre ungewöhnlichen Freizeitbeschäftigungen. Der Magier von nebenan, der auch als Hausbetreuer manchmal zaubert. Der Rosenkönig, der Adele Duttweiler besonders mag.

Vielleicht sind Sie angetan von den in Bild und Wort Porträtierten. Womöglich erkennen Sie einen Nachbarn? Sie leben seit zig Jahren neben ihm und wussten nicht, dass ...? Sagen Sie mal wieder: «Hallo Nachbar!» Sie werden (Lebens-)Geschichten hören wie diese hier im Geschäftsbericht. Das ist bereichernd und macht froh, oder nicht?

Dieser Geschäftsbericht ist der letzte des Geschäftsleiters Bruno Koch. Er verabschiedet sich auch an dieser Stelle offiziell von der abl. Wer mehr über diesen einen «abl-Menschen» lesen mag, dem sei die magazin-Ausgabe März 2017 ans Herz gelegt. Im Geschäftsbericht schreibt er in gewohnter Manier übers vergangene Jahr und über die sage und schreibe neun Baustellen der abl – im wörtlichen wie im übertragenen Sinne.

*Benno Zgraggen*

### Wie uns die Nachhaltigkeit fordert

Eine der wichtigsten Aufgaben des Vorstandes ist, ständig an der Erneuerung und Entwicklung der abl zu arbeiten. Er stützt sich dabei auf die Erfahrungen und Kompetenzen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, auf Hinweise, Wünsche und die aktive Mitwirkung der Mieter und Genossenschafter sowie auf strategische Grundlagen wie die Statuten und die Leitsätze. Die wichtigsten Vorschläge und Projekte werden schliesslich den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern in Vernehmlassung gegeben und von diesen an einer Generalversammlung oder Urabstimmung verabschiedet. So funktioniert eine Genossenschaft, so funktioniert traditionsgemäss die abl.

In der Entwicklung von Belang ist die Nachhaltigkeit. Wir liebäugeln nicht mit dem kurzfristig und finanziell Günstigsten. Wir sind dem Sozialen und Kulturellen, der Demokratie, der Ökologie und dem langfristig Wirtschaftlichen verpflichtet. Gleich drei Projekte fallen in diesem Zusammenhang im vergangenen Jahr besonders auf: Vor dem Hintergrund der aktualisierten Strategie erfolgten die Überarbeitung der Richtlinien zur Wohnungsvergabe und die Stärkung der Genossenschaftskultur. Beide Anliegen werden im Mai 2017 der Generalversammlung vorgelegt. Zudem formulierte die abl im Mitwirkungsverfahren ihre Vorstellungen fürs Projekt Industriestrasse.

#### Alternativen, die taugen

Gerade die Ideen der abl für die Industriestrasse zeigen, was Nachhaltigkeit im weiteren Sinne bedeutet: Mitbestimmung, bescheidene und praktische Wohnungen, mässig grosse Wohnflächen, dafür genügend Flächen zur Mitbenutzung, realistische Mieten gestützt auf ein nachhaltiges Kostenmietemodell und andere Dinge mehr. An solchen Überlegungen möchten wir uns vermehrt auch bei andern Projekten orientieren.

Was haben die aktualisierten Vermietungsrichtlinien mit Nachhaltigkeit zu tun? Aus meiner Sicht sehr viel. Wenn Wohnungen gut belegt sind, so ist dies aus sozialer und ökologischer Sicht sehr zu begrüssen. Bei der Erstvermietung können wir unsere hohen Ansprüche einlösen. Schwieriger ist es, wenn die Woh-

nungsbelegung im Laufe der Zeit sinkt. Viel Wohnraum für eine Person kann sozial und ökologisch problematisch sein. Aber es gibt Lösungen: Wenn wir es schaffen, Einzelpersonen oder Paaren gute Alternativen anzubieten, dann ist das sozial und ökologisch, also nachhaltig. Nicht zuletzt deswegen müssen wir auch genügend und attraktive Kleinwohnungen bereitstellen. Und darum ist es wichtig, dass wir vermehrt Zusatzzimmer und gemeinschaftlich genutzte Räume im Angebot haben.

#### Neues, wo es Sinn macht

Das nachhaltige Anliegen mit den vernünftig grossen und gut genutzten Wohnflächen funktioniert nur dann, wenn wir über attraktive Gemeinschaftsräume und Aussenflächen verfügen. Diese erlauben ein Leben auch ausserhalb der Wohnung. Was für Kinder selbstverständlich ist, gilt ebenso für Erwachsene. Gärten und Orte der Begegnung sind in Städten gefragter denn je. Diese Voraussetzungen für ein intensiveres soziales und kulturelles Leben, für mehr persönliche Möglichkeiten und mehr Gemeinsamkeit bedürfen der Unterstützung und Begleitung. Dazu stehen uns die Mittel des neu zu schaffenden Fonds für Soziokultur zur Verfügung.

Zu reden gibt häufig der Abriss von Häusern. Es werden ökologische Vorbehalte und soziale gemacht, weil die Mieten dieser Wohnungen sehr günstig sind. Die abl reisst in der Regel nicht ganze Siedlungen ab, sondern saniert die Häuser und erreicht so gute ökologische Werte und günstige Mieten. Unter dem Aspekt der Verdichtung kann sich ein Abriss allerdings rechnen. Auf der bestehenden Fläche können mehr Wohnungen erstellt und über die gemischte Nutzung der Parterreflächen die Siedlungen sozial belebt werden. Solche Lösungen sind äusserst nachhaltig, auch wenn die Mieten zu Beginn etwas höher ausfallen.

Sie spüren: Für die abl ist Nachhaltigkeit nicht einfach ein modisches Schlagwort, sondern eine Herausforderung. Wir wollen heute und morgen sozial, ökologisch und wirtschaftlich zugleich unterwegs sein.

*Ruedi Meier, Präsident*



### Viel Arbeit, viel Freude – und Wandel da und dort

2016 war ein Jahr wie so viele in der letzten Zeit, ausgiebig Arbeit, reichlich Befriedigung – und hin und wieder etwas Ärger. Das Wachstum hielt an, bei der Mitgliederzahl, dem Genossenschaftskapital, der Depositenkasse. Wir hatten und haben einige grosse Projekte am Laufen, die dazu beitragen werden, dass auch die Anzahl Wohnungen in den kommenden Jahren deutlich steigen wird. Überhaupt ist erfreulich, wie sich der gemeinnützige Wohnungsbau in der letzten Zeit entwickelt hat, nicht nur bei der abl. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Luzern haben mit ihrem Auftrag, den Anteil an gemeinnützigem Wohnraum am Markt zu steigern, einiges ausgelöst.

#### Himmelrich 3

Nachdem im Frühjahr 2016 die Abbrucharbeiten für die 1. Bauetappe abgeschlossen werden konnten, wurde mit der Baugrubensicherung und den Aushubarbeiten sowie den Pfählungen begonnen. Der Start der Hochbauarbeiten an der Einstellhallenerweiterung mit provisorischer neuer Einfahrt fand Anfang Sommer 2016 statt, gefolgt von den Arbeiten an den Untergeschossen der 1. Bauetappe entlang der Bundesstrasse. Aktuell sind diese Hochbauarbeiten so weit fortgeschritten, dass die ersten Erdgeschosswände erstellt werden können. Parallel dazu wird die letzte Pfählungsetappe im Eckbereich der Clariden- und Himmelrichstrasse ausgeführt, bevor mit dem Schlusshaub begonnen werden kann. Der Start der Hochbauarbeiten erfolgt anschliessend.

#### Obere Bernstrasse

Die abl und die Baugenossenschaft Matt veranstalten gemeinsam einen Projektwettbewerb auf Einladung für die Arealentwicklung obere Bernstrasse Luzern. Zu projektieren ist eine gemeinnützige Mietwohnungssiedlung mit rund 150 Wohnungen, wenigen Läden und Einheiten für Wohnen oder Arbeiten. Eingeladen sind fünfzehn Architekturbüros, die mit einem Landschaftsarchitekturbüro nach ihrer Wahl ein Team bilden. Der Wettbewerb wurde im November 2016 lanciert und wird nach den Sommerferien 2017 abgeschlossen sein.

#### Industriestrasse

Nach langen und schwierigen Verhandlungen wurde im letzten Frühling der Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Kooperation Industriestrasse Luzern – Ge-

nossenschaftsverband durch das städtische Parlament einstimmig genehmigt. Vereinbart werden konnte die Einmalzahlung des Baurechtszinses, welche zur Folge hat, dass für die nächsten 80 Jahre weder die Teuerung noch eine allfällige Landwertsteigerung den Baurechtszins verteuern. Die abl konnte die beiden jungen Genossenschaften GWI und Wohnwerk massgeblich unterstützen und hat so dazu beigetragen, dass der «Groove» dieses Areals in der Kooperation der fünf Genossenschaften erhalten blieb.

#### Sanierung und Erweiterung mittleres Weinbergli

Nach Abschluss der Bauarbeiten und erfolgter Neuvermietung der Wohnungen der 2. Bauetappe Weinberglistrasse 26–30 werden aktuell die Vorarbeiten zum Baustart der dritten und letzten Bauetappe Weinberglistrasse 32 und 34 ausgeführt. Im Frühling 2017 werden die Hauptbauarbeiten an den Gebäuden aufgenommen, so dass die Sanierungsarbeiten Anfang nächsten Jahres planmässig und definitiv abgeschlossen werden können.

#### Gesamterneuerung Obermailhof

Nach der Zustimmung zum Planungskredit an der GV 2015 erfolgte der Start der Planungsarbeiten zum Vorprojekt. Das Bauprojekt musste nach der Ermittlung der Baukosten den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern zur Genehmigung vorgelegt werden. Diese stimmten nach der Präsentation an einer ausserordentlichen Generalversammlung im Januar 2017 und anschliessender Urabstimmung dem Projekt mit sehr grosser Mehrheit zu. Nach der Einleitung des Gestaltungsplanverfahrens wurde aktuell nun auch das Baugesuch für die zwei Sanierungs- und Erweiterungsetappen eingereicht. Die Detailplanung zusammen mit den Architekten und Fachplanern befindet sich in einer intensiven Phase, damit das Ziel des anvisierten Baustarts im Verlauf des Herbst 2017 umgesetzt werden kann.

#### Sagenmattstrasse

Die Felswand hinter der abl-Liegenschaft an der Sagenmattstrasse ist saniert und die Sturzgefahr gebannt. Der Sagenmatt-Steinbruch war im Januar in die Schlagzeilen geraten, weil eine labile Felsplatte abzukippen drohte. Dass vom Hang eine gewisse Gefahr ausging, wusste die abl, als sie die Liegenschaft Sagenmattstrasse 7 kaufte.



Umgehend wurde ein Sanierungsprojekt ausgearbeitet. So mussten 330 Löcher gebohrt und 10 bis 15 Meter lange Stabanker in den Fels eingebaut werden. Total 23 vertikale Betonriegel und 22 Longarinen als horizontale Aussteifungen gewährleisten nun bei den gefährdetsten Stellen eine optimale Lastenverteilung und stützen so den Hang. Die Arbeiten wurden termingerecht Mitte November abgeschlossen. Zudem konnten alle Ausbaurbeiten an den Räumlichkeiten abgeschlossen und diese den Mietern übergeben werden. Die Gewerbeliegenschaft ist mit in der Regel langjährigen Mietverträgen voll vermietet.

### **Projekt move**

Das vor fünf Jahren gestartete Projekt move geht langsam seinem Abschluss entgegen. Das grosse Projekt zur Neuausrichtung der abl-Führung im Hinblick auf die Pensionierung des Geschäftsleiters und von weiteren drei langjährigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Jahr 2017 hat zwischendurch «gehörig gerumpelt». Fachleute haben dies zwar vorausgesagt, doch hat die Intensität dann doch überrascht. Stellenbesetzungen, die nicht funktioniert haben, Verunsicherung und Unruhe im Personalkörper und sehr viel Arbeit in Projekten und bei der Ablösung der bestehenden Firmensoftware haben das Ihrige dazu beigetragen. Bis Ende Jahr konnten dann aber zwei wichtige Stellen (Leitung Rechnungswesen und Führung Depositenkasse) neu besetzt werden und auch die Suche nach einem Nachfolger für den Geschäftsleiter war erfolgreich. Bei Drucklegung dieses Geschäftsberichts wird dieser seine Stelle ebenfalls bereits angetreten haben. Auch der Vorstand hat sich intensiv mit seinen Aufgaben auseinandergesetzt. Hierbei ging es vor allem um die Trennung von strategischer und operativer Tätigkeit. Wie geplant wird das move-Projekt 2017 zum Abschluss gebracht werden können.

### **Soziales und Genossenschaftskultur**

Der Bereich Soziales und Genossenschaftskultur steht vor grossen Herausforderungen. Damit die Leitsätze zur Nachhaltigkeit und Genossenschaftskultur den nötigen Stellenwert bekommen und wirksam umgesetzt werden können, braucht es mehr Ressourcen sowie eine klare Definition der Prozesse und Abläufe. Mit der neu definierten strategischen Ausrichtung kommen mehr Aufgaben auf den Bereich Soziales und Genossenschaftskultur zu. Zudem haben sich Aufgabengebiete verändert.

So wurde etwa in der Sozialberatung das Case Management eingeführt und ein tragfähiges Netzwerk aufgebaut. Eine besondere Herausforderung stellt das bestehende Modell der Hausbetreuung dar, weil es immer schwieriger wird, motivierte Hausbetreuende zu finden, die wichtige soziale Funktionen in den Siedlungen haben. Zeitintensiv ist die Sicherstellung der sozialen Nachhaltigkeit, was angesichts der laufenden Planungs- und Bauprojekte nicht erstaunt. Daneben stehen soziokulturelle Projekte an, die das Zusammenleben in den Siedlungen fördern sollen. Mit dem Nachbarschaftsprojekt Vicino, welches die abl initiiert hat, sollen künftig ältere Menschen im Alltag unterstützt werden. Auch Konfliktsituationen müssen aufgefangen werden und verlangen nach Lösungen und Angeboten. Der Fachbereich Soziales und Genossenschaftskultur wird nun von heute 90 auf 140 Stellenprozente erhöht.

### **LUGA 2014**

Einige mögen sich bestimmt noch an eines der Highlights der LUGA 2014 erinnern, an den Raumwandler, dem drehbaren Kubus, mit dem die abl auf sich aufmerksam machte. Im letzten Jahr hat das Verkehrshaus der Schweiz die Halle Raumfahrt neu konzipiert und diese im Herbst eröffnet. Der neue Zuschauermagnet in dieser Halle heisst Space Transformer und ist unser ehemaliger Raumwandler. Er erfreut also weiterhin Gross und Klein und erfüllt so seinen geplanten Zweck.

*Bruno Koch, Geschäftsleiter*





## Der Eisenbähnler

Der Dampfexpress fährt gemächlich von einem Bahnhof zum anderen. Die Sonne scheint durchs Fenster. Ideales Reisewetter. Rangiermeister Koni führt geschickt durch Weichen und stellt Signale der an drei Stromkreisen angeschlossenen Modelleisenbahnanlage. Es ist inzwischen die siebte Anlage, die er bei sich zu Hause aufgebaut hat. Sein Eisenbahnerherz hat mit ungefähr sechs Jahren angefangen zu schlagen. «Mit drei langen Balken und sechs Holzrondellen aus dem Baukasten habe ich damals meine erste Modelleisenbahn zusammengebaut. Vor 60 Jahren habe ich dann meine erste Modelleisenbahn erstanden – eine WESA. Jeden «Batzen» habe ich damals auf die Seite gelegt», erinnert sich Koni. Seine neueste Bahn möchte er gerne weitergeben – und zwar an jemanden, der Freude daran hat und sie auch benutzt. Ob er danach eine Neue anschaffen wird, weiss er noch nicht.

Koni ist durch und durch Eisenbahner, sein Herz schlägt auch mit 74 Jahren für alles, was auf Schienen unterwegs ist. So kennt er verschiedene Lok-Typen, die Geschichte der Eisenbahn – und fährt ein Zug an seinem Fenster vorbei, so weiss er aufgrund der Zeit, wohin der Zug fährt oder woher er kommt. «Ich wollte schon immer zur Eisenbahn. Als Kondukteur in unterschiedlichsten Zugkompositionen mitfahren, unterwegs auf verschiedenen Strecken durch die Schweiz, das war mein Wunsch.» Koni hat sich optimal auf die Aufnahmeprüfung vorbereitet. Die Bedingungen waren klar: Absolvierte Rekrutenschule, abgeschlossene Lehre von Vorteil. Bereits während der Lehre zum Möbelschreiner hat er das «SBB-Nachrichtenblatt» abonniert, um à jour zu sein. Mit 21 Jahren absolvierte er dann die Kondukteurlehre bei den SBB.

Seinen neuen Beruf durfte er bis zur Pensionierung mit Freude ausüben. «Dienen, für die Reisenden da sein, Auskünfte geben, das hat mir besonders gefallen. Früher war diese Aufgabe sehr vielfältig.» Es galt, den Zug für die Reise bereitzustellen. Dazu gehörte es auch, den Vorrat an WC-Papier und Seife zu kontrollieren, den Zug aufzuräumen, die Bremsen jedes Waggons zu prüfen oder defekte Glühbirnen auszuwechseln. Oberstes Ziel war, dass sich die Reisenden wohl fühlen. «Das Billett «knipsen» kam damals eigentlich an letzter Stelle – heute ist das halt ein wenig anders», so Koni.

Re 6/6, Wienerwalzer, Gotthardexpress, Holland-Italien-Express, Kurswagen Kopenhagen-Milano der Danske Statsbaner – Koni kommt ins Schwärmen, wenn er von vergangenen Zeiten bei den SBB spricht: «Ich habe bei der Bahn meinen Traumberuf gefunden. Auch meine Traumfrau habe ich durch die SBB kennengelernt. Wir sind inzwischen schon 46 Jahre glücklich verheiratet.»

*Benno Zraggen*

*Blickt zurück auf rund 60 vielfältige Eisenbahnjahre: Koni R.*





## Der Magier von nebenan

Cesare Ragnolini ist kein Mann der grossen Worte. War er nie. Dabei hat der 75-Jährige eigentlich viel zu berichten. Eine Seite reicht nicht mal ansatzweise, um zu erzählen, was der gebürtige Italiener in seinem Leben schon alles erlebt hat. Wenn er dann doch einmal das Wort ergreift, sollte man deshalb gut zuhören. Genau das haben wir getan, als wir den freundlichen Herrn an einem sonnigen Frühlingstag besucht haben.

Schon die erste Geschichte lässt uns staunen. Cesare Ragnolini war mal ein bekannter Zauberer! Zumindest fast. Zwar stand er nicht selber auf der Bühne – dafür aber war er der wichtigste Assistent von Didian Fräcks. Der Illusionist und Feuerschlucker sorgte in den Siebziger- und Achtzigerjahren international für Furore. Ohne seinen Assistenten wäre das kaum möglich gewesen. Er war es, der für den Magier zahlreiche spektakuläre Illusionen kreierte. Einmal baute er einen Käfig, mithilfe dessen der Zauberer einen echten Puma verschwinden und eine lebendige Frau erscheinen lassen konnte. Ein anderes Mal entwickelte er einen Container, den der Zauberer später für eine spektakuläre Unterwasser-Befreiung brauchte. «Ein bisschen brenzlig war das schon», erzählt Ragnolini. Dank verschiedener Sicherheitsmassnahmen ging der Trick aber jedes Mal gut aus. Ragnolini muss schmunzeln, wenn er von seinen Erlebnissen spricht. Und man spürt: Er ist auch ein bisschen stolz darauf.

Nebst der Zauberei engagierte sich Ragnolini mit Leidenschaft als «Anpacker» und Künstlerbetreuer in einer Kunstgalerie, ja und sogar in einem Zirkus war er aktiv. Sein Geld aber verdiente er nicht als Magier, Künstler oder Zirkusartist – sondern als Sanitärmoniteur. Eine ehrliche Arbeit für einen ehrlichen Mann. Seinen Tatendrang hat dieser bis heute nicht verloren. Faul herumsitzen und nichts tun? Das können andere machen. «Ich brauche Beschäftigung, sonst bin ich unzufrieden.» Das ist mit der Grund, weshalb er auch mit 75 noch fast jeden Morgen von 7 bis 12 Uhr seiner Arbeit als Magaziner beim Luzerner Elektroinstallationsunternehmen cimenti.lipp nachgeht. Er müsste das nicht tun. «Aber die Arbeit gefällt mir.»

Und das ist nicht alles. Daneben ist er auch noch Hausbetreuer der abl-Liegenschaften Spannortstrasse 2 bis 10. Wenn in einem Haus die Waschmaschine aussteigt, ist Ragnolini die erste Ansprechperson. Kommen neue Mieter in die Liegenschaft, werden sie vom Hausbetreuer über die festgehaltenen und ungeschriebenen Regeln informiert. Und sogar bei Nachbarschaftskonflikten kommt er als Schlichter zum Einsatz. Das sei nicht immer ganz einfach, sagt Cesare Ragnolini. Er weiss: Sind die Fronten erst einmal verhärtet, nützt manchmal selbst Zauberei nichts.

*Daniel Schriber*

**Es gibt immer etwas zu tun – und das macht Cesare Ragnolini stets mit Freude.**





## Der Rosenkönig

«Weit und breit das schönste Gärtchen» sei seines, sagt Willy Rey mit sichtlichem Stolz, aber auch etwas verlegen. Das würden Nachbarn und Spaziergängerinnen jedenfalls im Vorbeigehen oder beim Schwatz sagen. Seine Parterre-Wohnung an der Maihofhalde kommt dem 87-jährigen Rosenliebhaber und -kenner entgegen. In zwei, drei Schritten raus aus der guten Stube zum Sitzplatz und schon steht er vor seinem Kleinfeld, dem im Halbrund angelegten Gärtchen, wo seine Preziosen gedeihen.

Es ist ein prächtiger Frühlingstag. Schneeglöckchen, Märzenbecher und Krokusse blühen. Seine Rosenstöcke und -bäumchen sind perfekt zurückgeschnitten und treiben aus. Das Beet ist sehr gepflegt, die Erde frisch und locker, das Unkraut gejätet, die kleine Terrasse geputzt und ordentlich. Hier sitzt Willy Rey gerne, schaut in die Welt hinaus, blickt auf sein Gärtchen und beobachtet hin und wieder einen Rosenkäfer. «Das ist ein schöner dunkelgrüner Käfer, und er ist nicht schädlich.»

«Viel häckele, sich mit den Rosen beschäftigen und mit ihnen reden»: Das ist Willy Reys Rezept, damit die duftende Blütenpracht im Frühsommer einsetzt. Seine Lieblingsrose ist die «Adele Duttweiler», benannt nach der Gattin des Migros-Gründers. Sie leuchtet in sattem Orange. Unter seinen 33 Stöcken gibts unter anderem noch die dunkelrote «Ingrid Bergman», die gelborangefarbene «Louis de Funès» und die rosafarbene «Carina». Für Willy Rey ist die Rose die «Königin der Blumen». Und er selber ist in seinen vielen Lebensjahrzehnten zum regelrechten Rosenkönig geworden, allerdings nicht nur das, ist er doch in seiner Freizeit ebenso ein begnadeter Hobby-Schreiner.

Seit 1956 wohnt der gelernte Schuhmacher und pensionierte SBB-Rangiergruppenführer im Obermaihof, verschönert die Abl-Siedlung und macht den Leuten eine Freude; also seit über 60 Jahren. Er wurde «zum Lehrer und Ratgeber» in Sachen Rosen, wie er selber sagt. Ausserdem habe er in früheren Jahren «im ganzen Quartier gejätet» und natürlich Rosen angepflanzt, gehegt und gepflegt. Manchmal gabs auch Rückschläge, wie damals Anfang der 1960er-Jahre, als um die 20 Rosenstöcke erfroren. Er erinnert sich daran, als wärs gestern gewesen, und etwas Traurigkeit liegt in seiner Stimme.

Nicht nur sich selber macht er mit Rosen Freude, sondern auch andern. Willy Rey schneidet die blühenden Rosen jeweils ab und verschenkt sie. Oder er legt die «Königin der Blumen» im Friedental aufs Grab seiner verstorbenen Gattin. Sie ist nicht ganz unschuldig, dass er zum Rosenkönig des Obermaihofs geworden ist. Seine Frau war es, die ihm vor langer Zeit ein Rosenlexikon geschenkt hatte.

*Sandra Baumeler*

**Willy Rey und seine Königinnen, die Rosen.  
Bald schon werden sie in voller Pracht blühen.**





### Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die rege Bautätigkeit in den Siedlungen Himmelrich 3, Weinbergli, Obermaihof sowie die Hangsanierung an der Sagenmattstrasse und die damit verbundenen Investitionen in Liegenschaften von CHF 28 Mio. haben die Jahresrechnung 2016 geprägt. Die Eigenkapitalquote konnte dank der Zunahme des Genossenschaftskapitals um über CHF 6 Mio. auf 17.5% der Bilanzsumme gesteigert werden.

Der Mietzinsertrag verblieb auf dem Niveau des Vorjahres. Die Mietzinsreduktion per 1. Januar 2016 und der Mietzinsausfall Himmelrich 3 wurden kompensiert durch die Vollvermietungen an der Sagenmattstrasse und Hergiswil Mülibach sowie Mietzinserhöhungen im Zuge wertvermehrender Sanierungen. Die Nettorendite von 2.3% blieb gegenüber dem Vorjahr konstant. Die Bruttorendite von 6.9% liegt 0.1% unter derjenigen des Vorjahres, zurückzuführen auf die generelle Mietzinsreduktion im Zusammenhang mit reduzierten Kapitalkosten und Korrekturen in der Siedlung Himmelrich 1.

Das operative Geschäftsergebnis ermöglichte die steuerlich maximal zulässigen Abschreibungen sowie eine Einlage in die Rückstellungen für Gross-Reparaturen im Umfang von CHF 3.8 Mio. Die Einlage in die Rückstellungen ist im Unterhalts- und Reparaturaufwand von rund CHF 12.8 Mio. enthalten. Der Abschreibungsaufwand ist gleich hoch wie im Vorjahr. Die Gewerbeliegenschaft Sagenmatt wird im Rahmen der Zwischennutzung bis ins Jahr 2025 auf den Landwert abgeschrieben.

Die Zahl der Mitarbeitenden (inkl. Hilfspersonal und Hausbetreuende) lag im Jahresdurchschnitt bei 41 Vollzeitstellen.

Der Finanzaufwand konnte gegenüber dem Vorjahr weiter reduziert werden. Der durchschnittliche Zinssatz für die Verzinsung des Fremdkapitals konnte von 1.78% im Vorjahr auf 1.53% gesenkt werden. Die Bilanzsumme erhöhte sich um CHF 17 Mio. auf CHF 420 Mio. Das Wachstum wurde zu 61% fremd- und zu 39% eigenfinanziert.

Der Baurechtsvertrag Industriestrasse konnte unterzeichnet werden. Der Baurechtszins für die beteiligten fünf Genossenschaften konnte als Einmalzahlung im Betrag von CHF 11.02 Mio. geleistet werden. Die abl hat drei Genossenschaften mit verzinslichen und rückzahlbaren Darlehen unterstützt. Als Sicherheit gelten die jeweiligen Unterbaurechte, welche die abl im Problemfall übernehmen könnte.

### Durchführung einer Risikobeurteilung

Die abl verfügt über ein internes Kontrollsystem (IKS). Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse wurden detailliert überprüft. Aufgrund der durchgeführten Kontrollen kann bestätigt werden, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Gleichzeitig werden die wesentlichen Risiken durch den Fachausschuss Finanzen sowie den Vorstand periodisch überprüft und bei Bedarf die notwendigen Massnahmen getroffen.

### Zukunftsaussichten

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum wird unverändert hoch bleiben. Aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage erwartet die abl auch für das kommende Geschäftsjahr keine Veränderung an der Zinsfront. Sie beabsichtigt, die aktuelle Zinsentwicklung dazu zu nutzen, um die Kapitalkosten zu senken. Mit den eingesparten Mitteln sollen weitere Rückstellungen für Grossreparaturen gebildet werden.

Bei den Projekten Obere Bernstrasse (zusammen mit der Baugenossenschaft Matt) und Industriestrasse (zusammen mit den Genossenschaften der Kooperation Industriestrasse Luzern) werden 2017 Architekturwettbewerbe durchgeführt.

## Bilanz per 31.12.2016

		2016		2015	
		CHF		CHF	
<b>AKTIVEN</b>					
Flüssige Mittel		8'717'596	2%	24'359'060	6%
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	2.1	838'828	0%	621'079	0%
Warenvorräte		217'289	0%	185'514	0%
Aktive Rechnungsabgrenzung		69'756	0%	37'226	0%
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>9'843'469</b>	<b>2%</b>	<b>25'202'879</b>	<b>6%</b>
Finanzanlagen	2.2	14'357'630	4%	4'968'630	1%
Sachanlagen	2.3	395'524'153	94%	373'026'784	92%
Immaterielle Werte		473'232	0%	116'141	0%
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		1'400	0%	4'600	0%
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>410'356'416</b>	<b>98%</b>	<b>378'116'155</b>	<b>94%</b>
<b>Total AKTIVEN</b>		<b>420'199'885</b>	<b>100%</b>	<b>403'319'034</b>	<b>100%</b>
<b>PASSIVEN</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		3'249'956	1%	1'161'813	0%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	80'605'342	19%	91'485'044	23%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.5	801'518	0%	886'052	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		605'169	0%	765'190	0%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>85'261'984</b>	<b>20%</b>	<b>94'298'099</b>	<b>23%</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	246'055'500	59%	230'151'600	57%
Rückstellungen und Fonds	2.6	15'133'977	3%	11'654'369	3%
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>261'189'477</b>	<b>62%</b>	<b>241'805'969</b>	<b>60%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>346'451'461</b>	<b>82%</b>	<b>336'104'068</b>	<b>83%</b>
Genossenschaftskapital	2.7	70'242'750	17%	63'921'650	16%
Gesetzliche Gewinnreserven		1'856'791	0%	1'781'185	0%
Jahresgewinn		1'648'882	0%	1'512'131	0%
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>73'748'424</b>	<b>18%</b>	<b>67'214'966</b>	<b>17%</b>
<b>Total PASSIVEN</b>		<b>420'199'885</b>	<b>100%</b>	<b>403'319'034</b>	<b>100%</b>

## Erfolgsrechnung 2016

		2016 CHF		2015 CHF	
Mietzinseinnahmen	2.11	29'988'049	100 %	29'971'877	100 %
Übrige Erträge	2.12	43'154	0 %	53'462	0 %
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>30'031'203</b>	<b>100%</b>	<b>30'025'339</b>	<b>100%</b>
Unterhalt/Reparaturen	2.13	-12'794'484	-43 %	-13'006'431	-43 %
Sachversicherungen		-320'696	-1 %	-332'065	-1 %
Bewirtschaftung und Verwaltung	2.14	-4'158'443	-14 %	-3'653'705	-12 %
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>12'757'580</b>	<b>42%</b>	<b>13'033'138</b>	<b>43%</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	2.15	-5'651'849	-19 %	-5'660'656	-19 %
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>7'105'731</b>	<b>23%</b>	<b>7'372'482</b>	<b>25%</b>
Finanzaufwand	2.16	-5'248'498	-17 %	-5'617'848	-19 %
Finanzertrag	2.17	119'836	0 %	74'413	0 %
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>1'977'069</b>	<b>6%</b>	<b>1'829'047</b>	<b>6%</b>
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	3.1	0	0 %	-12'997'215	-43 %
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	3.2	17'820	0 %	13'017'268	43 %
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>1'994'889</b>	<b>6%</b>	<b>1'849'100</b>	<b>6%</b>
Direkte Steuern		-346'007	-1 %	-336'969	-1 %
<b>Jahresgewinn</b>		<b>1'648'882</b>	<b>5%</b>	<b>1'512'131</b>	<b>5%</b>

## Gewinnverwendung

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'648'882</b>	<b>1'512'131</b>
Einlage in die Fonds:		
Unterstützungsfonds	0	0
Gesetzl. Reservefonds 5 % gem. OR 860	-82'444	-75'607
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 2.5 % freies Anteilscheinkapital und 1.5 % Pflichtanteilscheinkapital	1'566'438	1'436'524

## Geldflussrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
Jahresgewinn	1'648'882	1'512'131
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	5'651'849	5'660'656
Ausserordentliche Abschreibung Restbuchwert Himmelrich 3 (Etappe 1)	0	8'562'876
Aufwertung Landwert Himmelrich 3 (Etappe 1)	0	-8'562'876
Teilrückbau Einstellhalle Himmelrich	0	4'425'000
Ausserordentliche Auflösung Rückstellungen Einstellhalle Himmelrich	0	-4'425'000
Veränderung Rückstellungen und Wertberichtigungen	6'309'875	2'687'659
Veränderung Fonds	39'733	36'739
<b>Cash Flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>13'650'339</b>	<b>9'897'185</b>
Veränderung Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	-217'749	76'315
Veränderung Warenvorräte	-31'774	79'404
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-32'530	-29'188
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	2'088'142	-10'884
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-84'534	-9'549
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-160'021	214'987
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>1'561'534</b>	<b>321'085</b>
<b>Cash Flow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>15'211'873</b>	<b>10'218'270</b>
Investitionen in Liegenschaften	-30'932'920	-23'290'175
Investitionen in mobile Sachanlagen	-86'298	-149'964
Investitionen in Finanzanlagen	-9'389'000	-2'622'500
Investitionen immaterielle Werte	-357'092	-116'141
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-40'765'311</b>	<b>-26'178'780</b>
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	5'024'198	19'599'460
Veränderung Genossenschaftskapital	6'324'300	5'212'350
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1'436'524	-1'294'574
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>9'911'974</b>	<b>23'517'236</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>-15'641'464</b>	<b>7'556'726</b>
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	24'359'060	16'802'334
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	8'717'596	24'359'060
Veränderung der flüssigen Mittel	-15'641'464	7'556'726

## Anhang zur Jahresrechnung

### 1 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben.

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zum Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

#### Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellkosten und wird nach den folgenden Grundsätzen abgeschrieben:

- Liegenschaften 1.5% vom Buchwert inkl. Land. Bei geplantem Abbruch zugunsten eines Ersatzneubaus erfolgt die Abschreibung des Gebäudes grundsätzlich über die Restnutzdauer linear. Ausnahme bildet der Fall, dass der Marktwert des Landes über dem Restbuchwert der Liegenschaft liegt.
- Photovoltaik-Anlagen 20 Jahre linear
- Mobile Sachanlagen 3 bis 8 Jahre linear

#### Depositenkasse

Die Ausführungsbestimmungen sind im Reglement der Depositenkasse vom 6. Juli 2015 geregelt. Einlagen mit fester Anlagedauer von 2 bis 8 Jahren, welche nicht im Folgejahr auslaufen, werden in den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die übrigen Depositeneinlagen sind den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten zugeordnet.

#### Personalaufwand

Die abl führt die Abteilungen der Handwerker, Maler und des Gärtners im Regiebetrieb. Daher wird der Personalaufwand dieser Abteilungen in der Position Unterhalt und Reparaturen nicht separat ausgewiesen. Der Gesamt-Personalaufwand von Verwaltung und Regiebetriebe ist in Ziff. 4.6 dargestellt.

## Anhang zur Jahresrechnung

### 2 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
<b>2.1 Forderungen aus Lieferungen &amp; Leistungen</b>		
Mietforderungen ggü. Genossenschafter/-innen	784'014	574'255
Übrige Forderungen	54'814	46'824
<b>Total</b>	<b>838'828</b>	<b>621'079</b>
<b>2.2 Finanzanlagen</b>		
Reussegg Holding AG, Luzern (vormals UD Medien)	45'000	45'000
Logis Suisse AG, Baden	3'655'530	3'655'530
Anteile an verschiedenen Genossenschaften	1'023'100	923'100
<b>Wertschriften</b>	<b>4'723'630</b>	<b>4'623'630</b>
Diverse Darlehen	325'000	345'000
Die Pension	550'000	
Wohnwerk Luzern	1'945'000	
GWI Luzern	2'593'000	
LBG Sternmatt Tribtschen	980'000	
<b>Darlehen</b>	<b>6'393'000</b>	<b>345'000</b>
Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung	3'241'000	
<b>Übrige Finanzanlagen</b>	<b>3'241'000</b>	
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>14'357'630</b>	<b>4'968'630</b>
<b>2.3 Sachanlagen</b>		
<b>2.3.2 Liegenschaften im Bau</b>		
OMA 1 Gesamtprojekt Maihof	2'600'245	0
Sanierung Maihofmatte 10–16	5'275'581	0
Sanierung Weinbergli 1	5'645'248	4'659'522
Ersatzneubau Himmelrich 3	28'134'459	12'249'320
Sanierung Sagenmattstrasse 7	4'020'370	0
Übrige Baukonten (Saldo < 1 Mio. CHF)	1'041'048	2'543'057
Wertberichtigung Baukonten	-4'500'000	-1'630'000
<b>Total Liegenschaften im Bau</b>	<b>42'216'951</b>	<b>17'821'899</b>
<b>2.3.4 Liegenschaften</b>	<b>353'028'023</b>	<b>354'896'452</b>
<b>2.3.5 Mobile Sachanlagen</b>	<b>279'179</b>	<b>308'433</b>
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>395'524'153</b>	<b>373'026'784</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### 2 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
<b>2.4 Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Hypotheken mit Restlaufzeit <12 Monate	7'000'000	18'200'000
Einlagen von Genossenschafter/-innen (Depositen) ohne feste Laufzeit	48'090'242	38'308'944
Einlagen von Genossenschafter/-innen (Depositen) mit Restlaufzeit <12 Monate	25'271'000	34'732'000
Verbindlichkeiten Dritte mit Restlaufzeit <12 Monate	244'100	244'100
<b>Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>80'605'342</b>	<b>91'485'044</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	134'910'000	124'910'000
Einlagen von Genossenschafter/-innen (Depositen) mit Restlaufzeit >12 Monate	109'996'500	103'848'500
Verbindlichkeiten Dritte mit Restlaufzeit >12 Monate	1'149'000	1'393'100
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>246'055'500</b>	<b>230'151'600</b>
<b>Fällig innerhalb von 1–5 Jahren</b>	<b>120'157'500</b>	<b>132'605'500</b>
<b>Fällig nach 5 Jahren</b>	<b>125'898'000</b>	<b>97'546'100</b>
<b>2.5 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten ggü Genossenschafter/-innen	817	732
Verbindlichkeiten ggü Dritten	800'701	885'320
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>801'518</b>	<b>886'052</b>
<b>2.6 Rückstellungen und Fonds</b>		
Rückstellungen Baukonten	330'642	758'168
Rückstellungen Gross-Reparaturen	13'526'494	9'677'484
Rückstellung vorzeitige Pensionierung	131'432	113'041
Diverse Fonds	1'145'409	1'105'676
<b>Total Rückstellungen und Fonds</b>	<b>15'133'977</b>	<b>11'654'369</b>

Die Rückstellungen Baukonten betreffen nachlaufende Kosten bzw. ausstehende Rechnungen von abgeschlossenen Bauprojekten.

Die Rückstellungen Gross-Reparaturen enthalten für das Geschäftsjahr 2016 eine Einlage im Umfang von CHF 3'801'903.

## Anhang zur Jahresrechnung

### 2 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
<b>2.7 Eigenkapital</b>		
Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	10'613	10'342
Abnahme/Zunahme	388	271
Anzahl Mitglieder am Jahresende	11'001	10'613
Pflichtanteilscheinkapital am Jahresanfang	7'456'500	7'829'300
Abnahme/Zunahme	66'200	-372'800
Pflichtanteilscheinkapital am Jahresende	7'522'700	7'456'500
Freies Anteilscheinkapital am Jahresanfang	56'465'150	50'880'500
Abnahme/Zunahme	6'254'900	5'584'650
Freies Anteilscheinkapital am Jahresende	62'720'050	56'465'150
<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>70'242'750</b>	<b>63'921'650</b>
Nicht einbezahltes Pflichtanteilscheinkapital	-1'400	-4'600
Genossenschaftskapital netto	70'241'350	63'917'050
<p>Jedes Mitglied muss mindestens zwanzig Anteilscheine zum Nominalwert von CHF 50 erwerben. Die Generalversammlung setzt jährlich auf Antrag des Vorstandes die Verzinsung des Anteilscheinkapitals fest. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung des von ihnen einbezahlten Genossenschaftskapitals zum Bilanzwert, maximal zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innerhalb eines Monats nach Beendigung der Mitgliedschaft unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwertes durch den nächsten Rechnungsabschluss.</p>		
<b>2.11 Mietzinseinnahmen</b>		
Mietzinsertrag	30'189'532	30'482'540
Leerstand	-201'483	-510'663
<b>Total Mietzinseinnahmen</b>	<b>29'988'049</b>	<b>29'971'877</b>
<b>2.12 Übrige Erträge</b>		
Verkauf Energie	40'307	44'933
Diverse Erträge (Plakate, CO <sub>2</sub> -Abgabe)	2'847	8'529
<b>Total übrige Erträge</b>	<b>43'154</b>	<b>53'462</b>
<b>2.13 Unterhalt und Reparaturen</b>		
Rückstellungen Grossreparaturen	-3'801'903	-4'453'804
Erneuerung und Modernisierung	-4'901'386	-4'346'763
Umgebung	-843'396	-862'658
Betrieb und Wartung	-3'247'799	-3'343'206
<b>Total Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>-12'794'484</b>	<b>-13'006'431</b>



## Anhang zur Jahresrechnung

### 2 Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
<b>2.14 Bewirtschaftung und Verwaltung</b>		
Personalaufwand Verwaltung	-2'024'086	-1'854'112
Organ- und Revisionsaufwand	-283'493	-210'816
Kommunikation und Anlässe	-539'932	-476'008
Raumaufwand	-225'352	-193'753
Büroaufwand	-318'094	-234'561
Beratungen und Schätzungen	-217'676	-299'628
Übriger Betriebsaufwand	-549'810	-384'827
<b>Total Bewirtschaftung und Verwaltung</b>	<b>-4'158'443</b>	<b>-3'653'705</b>
<b>2.15 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>		
<p>In dieser Position sind lineare Abschreibungen über die Restnutzungsdauer im Umfang von CHF 243'329 für die Siedlung Untergrund 5 (Sagenmatt) enthalten. Für die übrigen Liegenschaften erfolgten die Abschreibungen zum steuerlich maximal zulässigen Satz von 1.5% des Buchwertes (inkl. Land).</p>		
<b>Finanzerfolg</b>		
<b>2.16 Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-2'928'227	-3'258'395
Zinsaufwand Depositenkasse	-2'287'684	-2'528'659
Baurechtszinsen	-501'292	-324'655
Aktivierte Bauzinsen	528'254	554'355
Sonstiger Finanzaufwand	-59'549	-60'494
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-5'248'498</b>	<b>-5'617'848</b>
<b>2.17 Finanzertrag</b>		
Diverser Finanzertrag	119'836	74'413
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>119'836</b>	<b>74'413</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

### 3 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

	2016 CHF	2015 CHF
<b>3.1 Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand</b>		
a.o. Wertberichtigungsaufwand Himmelrich 3 (Etappe 1)	0	-8'562'876
a.o. Wertberichtigungsaufwand Himmelrich 3 (Einstellhalle)	0	-4'425'000
Übriger ausserordentlicher Aufwand	0	-9'339
<b>Total ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>-12'997'215</b>
<b>3.2 Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag</b>		
a.o. Ertrag aus Aufwertung Himmelrich 3 (Etappe 1)	0	8'562'876
a.o. Ertrag aus Auflösung Rückstellung Grossreparaturen	0	4'425'000
Übriger ausserordentlicher Ertrag	17'820	29'392
<b>Total ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag</b>	<b>17'820</b>	<b>13'017'268</b>

Im Zusammenhang mit dem Rückbau der Liegenschaft Himmelrich 3 (Etappe 1) ist der Restbuchwert des Gebäudes im 2015 im Betrag von CHF 8'562'876 als ausserordentlicher Aufwand abgeschrieben worden. Da Land und Gebäude als eine Bewertungseinheit betrachtet werden, erfolgte im 2015 eine Aufwertung des Landes auf dem betreffenden Grundstück. Die entsprechende Aufwertung im Betrag von CHF 8'562'876 ist in der Position ausserordentlicher Ertrag enthalten.

### 4 Sonstige Angaben

4.1 Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen	9'054	953
4.2 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten	330'593'000	330'613'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	394'861'565	361'033'129
4.3 Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswert)	483'174'000	515'670'000
Mobilien	480'000	480'000
4.4 Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	32'400	32'491
Honorar für andere Dienstleistungen	48'831	3'100
4.5 Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen	198'320	170'698
4.6 Anzahl Vollzeitstellen und Personalaufwand		
Total Personalaufwand	5'169'238	4'624'855

Die Zahl der Mitarbeitenden (inkl. Helpspersonal und Hausbetreuende) lag im Jahresdurchschnitt bei 41 Vollzeitstellen (Vorjahr 36).

## Ausweis der Fonds 2016

	CHF	CHF
<b>Reparaturenfonds</b>		1
Bestand am 1. Januar	1	
Umbuchung auf Rückstellung Grossreparaturen	–	
<b>Unterstützungsfonds</b>		491'239
Bestand am 1. Januar	470'560	
4.5% Zins im Berichtsjahr	21'154	
Zuweisung im Berichtsjahr	725	
Zuwendungen an Genossenschafter/-innen	-1'200	
<b>Versicherungsfonds</b>		396'494
Bestand am 1. Januar	384'945	
3% Zins im Berichtsjahr	11'549	
<b>Zinsausgleichsfonds</b>		257'675
Bestand am 1. Januar	250'170	
3% Zins im Berichtsjahr	7'505	
<b>Gesamtbestand der Fonds</b>		1'145'409
Bestand zu Jahresbeginn		1'105'676
<b>Zunahme des Fondsvermögens 2016</b>		<b>39'733</b>



Tel. +41 41 368 12 12  
 Fax +41 41 368 13 13  
 www.bdo.ch

BDO AG  
 Landenbergstrasse 34  
 6002 Luzern

**BERICHT DER REVISIONSSTELLE**

An die Generalversammlung der  
 allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl), Luzern

**Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (abgebildet auf den Seiten 18 - 26) für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

**Verantwortung des Vorstandes**

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

**Verantwortung der Revisionsstelle**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben.

Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

**Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 10. April 2017

BDO AG

Bruno Purtschert

ppa. Micha Lichtsteiner

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte      Zugelassener Revisionsexperte

GPK abl  
Dominik Durrer  
Claude Blum  
Martina Ulmann  
Roger Wicki

## Bericht der Geschäftsprüfungskommission

an die  
Generalversammlung 2017 der  
allgemeinen baugenossenschaft luzern

Die grundsätzlichen Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission (GPK) der abl sind in Art. 34 der Statuten aufgezeigt. Es sind dies:

- a) Überwachung des Vollzugs von Beschlüssen der Generalversammlung
- b) Überprüfung der Geschäftsführung auf Übereinstimmung mit den Statuten
- c) Kontrolle ob abl-interne Weisungen und Reglemente eingehalten werden
- d) Durchsicht der Protokolle des Vorstands und der Kommissionen und Überwachung des Vollzugs der darin festgehaltenen Beschlüsse

- Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung wurde korrekt abgefasst und die Wiedergabe der Abstimmungsergebnisse stimmt mit den stichprobemässig konsultierten Audioaufnahmen und mit den Notizen der GPK überein.
- Die GPK ist für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der abl die Anlaufstelle, wenn diese sich von der abl ungerecht behandelt oder ungenügend informiert fühlen. Die GPK hat sich entsprechend intensiv mit Mieteranliegen auseinandergesetzt und Vorstand- und Geschäftsleitungstätigkeiten in diesem Bereich (Wohnungszuteilung, Kostenmiete usw.) kritisch hinterfragt.
- Gestützt auf Protokolle und Dokumentationen des Vorstands und der Geschäftsstelle sowie auf Gespräche mit dem Präsidenten, dem Vorstand und Mitarbeitenden der abl verfolgt die GPK die Veränderungsprozesse in den Gremien der abl aufmerksam. Sie hat den Vorstand in seiner Verantwortung bestärkt, für die abl zielgerichtete Entscheide zu treffen. Den Prozess der Wahl des neuen Geschäftsführers hat die GPK transparent und professionell erfahren, die Basis für einen erfolgreichen Übergang der Geschäftsführung ist damit gelegt.
- Verschiedene weitere Geschäfte des Vorstandes und der Geschäftsleitung wurden auf Grundlage der Sitzungsprotokolle näher beurteilt. Den verantwortlichen Personen wurden bei Bedarf Detailfragen gestellt. So unter anderem zum Vergabeprozess von Aufträgen. Dabei durfte die GPK sachlich begründete Antworten entgegennehmen.

Die GPK unterstützt, dass für Entscheide mit grosser Tragweite oder hohen finanziellen Auswirkungen die Geschäfte jeweils ausreichend vorbereitet und dokumentiert werden, damit die zuständigen Gremien der abl gut basierte Entscheide im Sinne der Genossenschaft treffen können.

Die Geschäftsprüfungskommission der abl

Dominik Durrer (Obmann)

Claude Blum

Martina Ulmann

Roger Wicki



Luzern, 15. März 2017





## Der Netzwerker mit Gespür für den Markt

Hans Bolli war auf bestem Weg, ganz der Familientradition folgend, in die Baubranche einzusteigen: «Mein Grossvater war Baumeister, mein Vater ebenfalls – sie haben viele der abl-Häuser aus früherer Zeit gebaut. Beide sind übrigens auf dem Weinbergli-Wandgemälde von Hans Erni verewigt.» Sogar der Dackel sei ein «Bolli» gewesen. Als Hans Bolli im zweiten Semester zur Ausbildung als Baumeister war, erhielt er eine Anfrage eines Kollegen, der bei einem Marktforschungsinstitut arbeitete. Es ging darum, technische Abklärungen für ein Gerät durchzuführen. Ein spannender Job, den er nicht ausschlagen konnte. So kam es, dass er als Industriemarktforscher einstieg und sehr viele nationale und internationale Studien begleitete.

In dieser Zeit lernte Hans Bolli viele Spezialisten kennen und baute sich ein internationales Netzwerk auf. Nach einer arbeitsintensiven Zeit und einer längeren Asienreise wollte er selber etwas auf die Beine stellen. Er gründete deshalb zusammen mit einem Freund 1976 die Firma Bacol AG, die beratend tätig ist, Produkte entwickelt und vermarktet. Seither ist Hans Bolli pausenlos daran, mit Gespür für den Markt Neues zu erforschen, (weiter) zu entwickeln und zu lancieren. Unzählige Produkte, vorwiegend für den Wintersportbereich, hat er mit seiner Firma neu oder in verbesserter Form auf den Markt gebracht. Darunter einige «Berühmtheiten» und Geheimtipps: die ersten im Alpenraum produzierten Kippstangen, der Skistopper, der Geierschnabel für bessere Ski-Aerodynamik, welcher eine Revolution im Skibau auslöste, Spezial-Gleitwachs, Skiclips mit Belagsschutz, Schneeflitzer oder professionelles Zubehör für den Skiservice. Hinter vielen Produkten steckt eine spannende, teils geheimnisvolle Entstehungsgeschichte. Und jede dieser Geschichten trägt zum Gesamtwerk Hans Bollis bei.

Noch heute prüft Hans Bolli eigene Ideen oder Anfragen für Produktentwicklungen nach deren Machbarkeit. Scheinen sie ihm markttauglich, so streckt er seine Fühler aus, um ein perfektes Team aus Experten zusammenzustellen. Mit 69 Jahren ist Hans Bolli noch immer wachsam und voller Elan bei der Arbeit. «Ich bin zwar etwas ruhiger geworden und nehme mir auch mal Zeit für meine Kräuterhochbeete – aber ganz aufhören, das kann ich mir nicht vorstellen.» Er denke eher an einen langsamen Ausstieg aus dem Geschäft. Zwei neue Geschäftspartner sollen deshalb künftig einen Teil seiner Arbeit übernehmen. Hans Bollis Vision: Als Berater in der Firma tätig bleiben und endlich mal wieder richtig Ferien machen. «Ich bin kein Freund von Kurzferien. Was mich reizt, ist nochmals eine längere Individualreise durch Asien oder wohin es mich verschlägt.»

*Benno Zraggen*

*Viele seiner entwickelten Produkte erzählen seine Geschichte. Hans Bolli mit Kippstange und Geierschnabel.*

## Liegenschaftsbestand per 31.12.2016

	Baujahr/ Erwerbsjahr	Wohnungen	Lokale	PP	Buchwert 31.12.2016 nach Abschreibung
<b>Wohnhäuser</b>					
Himmelrich 1	1925 – 1926	135	7		30'882'262
Himmelrich 2	1927 – 1929	117	4		24'083'446
Himmelrich 3	1931 – 1934	66	2		12'258'793
Breitenlachen 1	1931 – 1935	119	1		19'188'670
Breitenlachen 2	1931 – 1937	156	1		21'001'370
Breitenlachen 3	1953	8			444'363
Hochrüti	1953/1998	8			1'397'124
Weinbergli 1	1936 – 1948	103			20'150'348
Weinbergli 2	1935 – 1936	90	2		8'816'158
Weinbergli 3	1987	6			1'002'242
Weinbergli 4	2011	36			17'392'253
Spannort	1947	67	2		9'163'859
Obermaihof 1	1948	138	2		6'506'095
Obermaihof 2	1960	31			1'764'977
Obermaihof 3	1999 – 2000	12			2'911'645
Studhalden 1	1957	90	1		4'869'283
Studhalden 2	1963	45			5'666'757
Studhalden 3	1964	28			3'507'622
Studhalden 4	1967	65	1		7'780'925
Studhalden 5	1974	62			10'800'326
Studhalden 6	1981	38			8'103'376
Studhalden 7	1983	21	1		3'566'372
Untergrund 1	1928 – 1929	49			1'234'256
Untergrund 2	1930	24			587'956
Untergrund 3	1933/1953	3			130'981
Untergrund 4	1932/2010	8			1'096'354
Untergrund 5	1965/2015	1	9		8'313'341
Baurecht Obere Bernstrasse	2016	21	6		–
Brunnmatt	1970	84			7'188'613
Mittlerhus	1990 – 1995	140	1		31'377'373
Grünauring	1962/1992	34	5		6'983'984
Schachenweid	1994	24			8'035'403
Tribschenstadt	2006	85	11		30'030'171
Bürgenweg	1992/2012	40			6'095'056
Mülibach	2015	22			10'915'284
Einstellhallen, Abstellplätze, Keller usw.			13	1'437	19'220'985
Photovoltaik					560'000
<b>Total</b>		<b>1'976</b>	<b>69</b>	<b>1'437</b>	<b>353'028'023</b>



## Gebäudewerte pro Siedlung 2016

	Anlagewert	errichtete Grundpfand- rechte	Kataster- schätzung	Gebäude- Versicherung
<b>Wohnhäuser</b>				
Himmelrich 1	35'822'901	25'000'000	45'345'100	25'363'000
Himmelrich 2	29'344'636	15'000'000	33'321'900	28'352'000
Himmelrich 3	13'825'831	23'450'000	33'335'600	12'436'000
Breitenlachen 1	24'159'097	28'570'000	30'391'200	31'094'000
Breitenlachen 2	26'832'761	22'510'000	37'343'700	37'280'000
Breitenlachen 3	627'092	340'000	1'268'300	1'377'000
Hochrüti	1'710'870	1'400'000	1'800'800	1'392'000
Weinbergli 1	22'948'541	6'767'000	24'652'500	24'191'000
Weinbergli 2	10'872'854	7'400'000	14'827'600	14'766'000
Weinbergli 3	1'315'962	1'500'000	1'817'900	1'570'000
Weinbergli 4	18'764'325	15'000'000	19'609'400	13'122'000
Spannort	11'355'922	6'600'000	15'315'800	12'854'000
Obermaihof 1	9'349'178	15'070'000	20'465'900	23'094'000
Obermaihof 2	2'440'592	2'700'000	5'003'200	5'520'000
Obermaihof 3	3'584'700	6'000'000	7'912'300	3'227'000
Studhalden 1	6'774'693	10'800'000	15'100'000	16'712'000
Studhalden 2	7'126'269	4'300'000	10'315'100	8'337'000
Studhalden 3	4'485'043	2'600'000	5'732'900	6'468'000
Studhalden 4	10'459'893	7'780'000	15'229'400	15'096'000
Studhalden 5	13'272'198	7'800'000	12'983'200	12'181'000
Studhalden 6	9'698'799	5'500'000	9'855'100	8'885'000
Studhalden 7	5'095'193	2'500'000	4'443'400	4'047'000
Untergrund 1	1'922'063	3'750'000	5'190'900	6'595'000
Untergrund 2	930'868	1'880'000	2'639'700	3'980'000
Untergrund 3	203'320	100'000	452'700	613'000
Untergrund 4	1'217'499	500'000	1'075'700	1'305'000
Untergrund 5	8'800'000	5'300'000	0	13'798'000
Baurecht Obere Bernstrasse	0	0	0	4'431'000
Brunnmatt	9'419'192	12'000'000	16'136'700	15'257'000
Mittlerhus	42'221'959	33'540'000	47'774'900	33'601'000
Grünauring	9'443'666	7'400'000	7'153'200	8'245'000
Schachenweid	10'703'170	5'320'000	8'951'100	6'878'000
Tribschenstadt	35'147'335	29'600'000	34'936'400	29'810'000
Bürgenweg	6'572'621	12'616'000	0	8'250'000
Mülibach	11'250'260	0	8'343'000	9'010'000
Autoeinstellhallen usw.	24'008'029	0	7'980'100	34'037'000
Photovoltaik	646'233	0	0	0
Wald, Strassen, Bauland	0	0	1'736'200	0
<b>Total</b>	<b>432'353'563</b>	<b>330'593'000</b>	<b>508'440'900</b>	<b>483'174'000</b>

## Mietzinsерtrag

	Mietzinsерtrag	Total Subventionen	Durchschnittsmiete netto 31.12.2016	
			3-/3.5-Zimmer	4-/4.5-Zimmer
<b>Wohnhäuser</b>				
Himmelrich 1	2'183'699	0	1'181	1'454
Himmelrich 2	1'835'536	0	1'069	1'319
Himmelrich 3	825'589	0	701	836
Breitenlachen 1	1'846'285	0	1'159	1'348
Breitenlachen 2	2'196'896	0	1'088	1'243
Breitenlachen 3	76'020	0	0	862
Hochrüti	99'683	0	1'049	0
Weinbergli 1	1'522'658	0	1'281	1'038
Weinbergli 2	936'977	0	835	1'026
Weinbergli 3	106'080	0	0	1'473
Weinbergli 4	890'404	0	2'066	2'468
Spannort	891'471	0	992	1'144
Obermaihof 1	1'189'376	0	715	839
Obermaihof 2	274'662	0	691	820
Obermaihof 3	174'109	0	1'271	1'528
Studhalden 1	838'616	0	761	823
Studhalden 2	570'619	0	1'013	1'202
Studhalden 3	373'911	1'200	950	1'187
Studhalden 4	929'685	0	1'014	1'231
Studhalden 5	943'875	0	1'281	1'600
Studhalden 6	645'922	0	1'210	1'681
Studhalden 7	285'121	0	1'038	1'069
Untergrund 1	324'668	0	531	640
Untergrund 2	173'560	0	547	667
Untergrund 3	29'892	0	788	916
Untergrund 4	77'052	0	796	906
Untergrund 5	474'890	0	0	1'300
Baurecht Obere Bernstrasse	175'405	0	608	781
Brunnmatt	922'003	0	948	1'071
Mittlerhus	2'474'518	47'097	1'362	1'660
Grünauring	462'009	0	979	1'185
Schachenweid	437'671	0	1'300	1'571
Tribschenstadt	2'187'723	0	1'458	1'851
Bürgenweg	560'874	29'856	0	1'404
Mülibach	435'766	0	1'878	2'119

Autoeinstellhallen usw. 1'614'828

**Total 29'988'049 78'153 1'008 1'249**

**Vorjahr 29'971'877 102'811 1'019 1'270**

## Liegenschaften der abl

Himmelrich 1	Bleicherstrasse 17, 19, 21 / Neuweg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
Himmelrich 2	Bleicherstrasse 2, 4, 6, 8 / Bundesstrasse 22, 24, 26, 28 / Himmelrichstrasse 13, 15
Himmelrich 3	Claridenstrasse 1 – 6
Breitenlachen 1	Jungfrauweg 2, 4, 6 / Margritenweg 1 – 6 / Mönchweg 1 – 8, 10
Breitenlachen 2	Böshüsliweg 1 – 4, 6 / Breitenlachenstrasse 1, 3 / Eigerweg 1 – 11 / Jungfrauweg 1, 3 / Narzissenweg 1 – 5
Breitenlachen 3	Breitenlachenstrasse 17
Hochrüti	Hochrütistrasse 38
Weinbergli 1	Weinberglistrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 Weinberglistrasse 44/44a, 46, 48
Weinbergli 2	Gebeneggweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 / Weinberglistrasse 11, 13, 15, 17
Weinbergli 3	Gebeneggweg 16a
Weinbergli 4	Weinberglistrasse 29, 31, 33, 35
Spannort	Spannortstrasse 2, 4, 6, 8, 10
Obermaihof 1	Maihofhalde 7, 9 – 22, 24, 26, 28, 30 / Maihofmatte 10, 12, 14, 16, 18, 20
Obermaihof 2	Maihofmatte 9, 11, 13, 15
Obermaihof 3	Maihofhalde 32, 34
Studhalden 1	Studhaldenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26
Studhalden 2	Hirtenhofstrasse 23 / Studhaldenhöhe 2 / Studhaldenstrasse 29
Studhalden 3	Studhaldenhöhe 4, 6, 8, 10
Studhalden 4	Hirtenhofstrasse 22, 24 / Studhaldenhöhe 12, 12a, 14, 16, 18, 20
Studhalden 5	Hirtenhofstrasse 25, 25a, 25b
Studhalden 6	Vorderrainstrasse 15, 17
Studhalden 7	Zumbachweg 8, 8a
Untergrund 1	Kanonenstrasse 5, 7, 9, 11 / Bernstrasse 43, 45
Untergrund 2	Stollberghalde 6, 8, 10, 12
Untergrund 3	Stollbergstrasse 13
Untergrund 4	Stollbergstrasse 9
Untergrund 5	Sagenmattstrasse 7
Baurecht	Bernstrasse 62, 68, 70, 78, 82 / Stollbergstrasse 7
Brunnmatt	Brunnmattstrasse 22, 22a, 22b, 24, 24a
Mittlerhus	Mittlerhusweg West 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 / Mittlerhusweg Ost 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18
Grünauring	Grünauring 8, 10, 12
Schachenweid	Schachenweidstrasse 40, 42, 44
Tribschenstadt	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10 / Bürgenstrasse 20, 22 / Rösslimatte 41 / Werkhofstrasse 5, 7
Bürgengeweg	Bürgengeweg 2, 4, 6, 8
Mülibach	Renggstrasse 19a, 19b





## Die Göttlichen

«Wir nennen uns zum Spass die «Gottes-WG». Das hat aber keine religiösen Hintergründe, sondern kommt von einer Geschichte, die hier passiert ist», mehr verrate er aber nicht, grinst Louis Möhrle (23) und schaut zu seinem Bruder Jules (20). Die beiden wohnen mit dem gemeinsamen Pfadi-Kollegen Lukas Probst (23) zusammen. Im stilvoll eingerichteten Wohnzimmer hängen allerlei präparierte Tiere – Insekten, eine Wildsau, ein in Alkohol eingelegtes Zwerghuhn und ein Mäusebussard. «Den Bussard hat mein Bruder letzten Winter gefunden. Wahrscheinlich wurde er angefahren und ist danach mit verletztem Flügel verhungert», so Louis Möhrle.

Der gelernte Hochbauzeichner und Animationsstudent hat ein spezielles Hobby. Von Kindsbeinen an fasziniert von Tierpräparaten, wollte er mehr übers Präparieren wissen. Für die Insekten schaute er dem Experten im Natur-Museum über die Schultern, weiteres Wissen holte er sich später übers Internet. «Ich wollte schon immer einen Vogel präparieren. Zuerst wars eine Amsel und jetzt dieser Vogel hier», so Louis Möhrle. Eine spannende und sehr aufwändige Arbeit, bei welcher man sehr viel über die Anatomie der Tiere lerne. Es gehe darum, das Tier auszuhöhlen, in Einzelteile zu zerlegen und von Grund auf neu nachzubauen.

Besonderen Freizeitbeschäftigungen gehen auch seine WG-Kollegen nach. Sein Bruder spielt mit dem Einrad Hockey und fährt mit diesem Downhill-Rennen. Aus dem anfänglichen Ausprobieren des alten Einrads seines Vaters wurde eine Faszination. «Fortschritte machen, neue Techniken erlernen, Kunststücke machen, schneller und flinker werden – das macht Spass», sagt Jules Möhrle. Lukas Probst ist engagierter Pfadfinder und hat mit einem Freund das Projekt «Pfasyll» ins Leben gerufen: «Kinder in Asylzentren haben wenig Möglichkeiten, sich spielerisch auszutoben, weil es die engen Wohnverhältnisse nicht erlauben. Deshalb hatten wir die Idee, die Kinder aus dem tristen Alltag rauszuholen». Jeden zweiten Sonntag können zwei- bis zwölfjährige Kinder verschiedenster Nationalitäten gemeinsam mit Pfadfindern etwas unternehmen. «Die Kinder sind sehr dankbar, es braucht wenig, um sie glücklich zu machen», freut sich Lukas Probst.

Die drei Jungs wissen, was sie wollen, und gehen ihren Ideen ganz unaufgeregt und voller Begeisterung nach. Aus der Ruhe scheint sie kaum etwas zu bringen. «Wir kennen uns schon lange, überraschen kann uns eigentlich nichts mehr», meint Lukas Probst, und er fügt lachend an: «Auch an die Tatsache, dass ab und zu mal ein toter Vogel im Gefrierfach auf unseren Präparator wartet, haben wir uns gewohnt!»

*Benno Zraggen*

*Die netten Jungs von nebenan (v.l.): Louis Möhrle, Lukas Probst und Jules Möhrle.*

## ORGANISATION PER 31.12.2016

### Gremien

#### **Vorstand**

Meier Ruedi, Präsident  
Bürkle Markus, Vizepräsident  
Baumann Hans-Urs  
Egger Andermatt Marlise  
Jenni Jurt Priska  
Vonesch Daniel  
Zünd-Bienz Dorothea

#### **Geschäftsprüfungskommission**

Durrer Dominik, Obmann  
Blum Claude  
Ulmann Martina  
Wicki Roger

#### **Revisionsgesellschaft**

BDO AG Luzern

#### **Fachausschüsse**

##### **Fachausschuss Mieter/-innen und Unterhalt**

Baumann Hans-Urs  
Vonesch Daniel

##### **Fachausschuss Finanzen und Services**

Koch Bruno  
Meier Ruedi  
Zünd-Bienz Dorothea

##### **Fachausschuss Bau und Entwicklung**

Bucher Peter  
Bürkle Markus  
Jenni Jurt Priska

##### **Fachausschuss Kommunikation und**

##### **Genossenschaftskultur**

Egger Andermatt Marlise  
Koch Bruno  
Meier Ruedi  
Zraggen Benno  
E-Mail: magazin@abl.ch

##### **Personalvorsorgekommission**

Delegierter des Vorstands:  
Vonesch Daniel  
Delegierte des Personals:  
Gasser Roland, Präsident  
Scheiwiller Monika

### Verwaltung

#### **Geschäftsstelle**

Koch Bruno, Geschäftsleiter  
Bachmann Yvonne  
Brügger Barbara  
Bucher Peter, Mitglied Geschäftsleitung  
Dahinden Jost  
Gärtner Brigitta  
Halter Silvia  
Heller Urs  
Ruckstuhl-Niederberger Monika  
Sager Raphaela  
Scheiwiller Monika  
Scodeller Eduard  
Stampfli Stefan  
Studer Franz  
Turiño Jesús  
Vainio Mika  
von Wyl Daniela  
Wunderlin Urs  
Zraggen Benno  
Ziegler Norbert  
Zürcher Claudia  
Adresse: Claridenstrasse 1, Luzern  
Telefon: 041 227 29 29  
Postkonto: 60-1017-1  
Postadresse: Postfach 2131, 6002 Luzern  
E-Mail: info@abl.ch; Internet: www.abl.ch

#### **Malerteam**

Müller Marcel, Chef Malerei  
Hordos Sigi, Meier Patrick, Schneider Monika,  
Schüepp Corinne, Tallarico Pino

#### **Serviceteam**

Gasser Roland, Hofstetter Martin, Isaak Raymond,  
Thürig Peter, van Weezenbeek Bart

#### **Gärtner**

Meier Beni

#### **Auszubildende**

Kuhn Philipp, Künzli Tanja, Schaller Christoph

#### **Depositenkasse abl**

Gärtner Brigitta  
Telefon: 041 227 29 39  
Postkonto: 60-3666-8  
E-Mail: depositenkasse@abl.ch

#### **Schalteröffnungszeiten abl**

Montag bis Mittwoch:  
9–12 Uhr und 13.30–16.30 Uhr  
Donnerstag und Freitag geschlossen

#### **Beratungsstelle für Soziales und Genossenschaftskultur**

Turiño Jesús, Sozialarbeiter  
Telefon: 041 227 29 36; Telefax: 041 227 29 00  
E-Mail: beratungsstelle@abl.ch  
Büro besetzt: Montag und Dienstag ganzer Tag,  
restliche Zeit Telefonbeantworter



## Impressum

### Redaktion

Bruno Koch, Benno Zraggen

### Thematexte

Sandra Baumeler

Daniel Schriber

Benno Zraggen

### Fotos

Franca Pedrazzetti, Luzern

### Visuelle Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

### Druck

UD Medien AG, Luzern

### Auflage

11'400 Exemplare

### Herausgeberin

abl – allgemeine baugenossenschaft luzern

Luzern, April 2017



