

GESCHÄFTSBERICHT 2014



Mehrjahresentwicklung auf einen Blick

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG		2010	2011	2012	2013	2014
Mietinsertrag	CHF	26'599'786	27'305'823	29'362'065	30'212'767	30'650'859
Cash Flow	CHF	7'537'034	6'658'533	8'627'648	6'871'354	10'343'201
Investitionsvolumen	CHF	18'540'166	18'066'978	25'692'852	12'855'796	24'300'075
Unterhaltsaufwand	CHF	9'717'451	10'249'411	11'298'055	12'442'024	13'007'036
Subventionsvolumen öffentliche	CHF	223'850	192'181	166'473	220'178	117'885
Subventionsvolumen interne	CHF	114'022	111'944	45'103	20'845	7'580
Abschreibungssatz	%	1.50	1.50	1.50	1.50	1.52
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.08	1.05	1.57	1.18	1.16
Anzahl Liegenschaften	Anz.	236	236	245	245	245
Anzahl Wohnungen	Anz.	2'016	2021	2097	2099	2'099
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anz.	3'574	3579	3755	3772	3'772
Wohnungswechsel	Anz.	207	220	293	283	243
Durchschnittl. Wohnungsbelegung	Pers.	2.11	2.08	2.08	2.11	2.10
Durchschnittl. Bewerbungen pro ausgeschr. Wohnung	Anz.	12	8	11	15	17
Durchschnittl. Mietertrag pro 3-Zimmer-Wohnung	CHF	893	915	952	975	995
Durchschnittl. Mietertrag pro 4-Zimmer-Wohnung	CHF	1'148	1'170	1'253	1'250	1'266
Bruttorendite	%	7.8	7.8	7.6	7.5	7.5
Nettorendite	%	3.5	3.2	2.8	2.2	2.3
GENOSSENSCHAFT		2010	2011	2012	2013	2014
Mitgliederanzahl	Pers.	8'854	9'204	9'620	9'937	10'342
Zunahme im Berichtsjahr	Pers.	282	350	416	317	405
Genossenschaftskapital	CHF	31'082'150	36'871'850	45'007'700	52'381'450	58'709'800
Zunahme im Berichtsjahr	CHF	3'752'600	5'789'700	8'135'850	7'373'750	6'328'350
DARLEHENSASSE		2010	2011	2012	2013	2014
Darlehenskonti	Anz.	4'521	4'592	4'698	4'715	4'765
Darlehensbetrag kurzfristig	CHF	26'901'268	26'429'955	32'659'546	35'184'431	32'608'385
Darlehensbetrag langfristig	CHF	109'456'000	130'141'000	123'008'500	116'915'500	133'687'500
Anteil des Darlehensbetrags am gesamten Fremdkapital	%	46.70	51.07	45.28	49.39	51.26
Durchschnittszinssatz Darlehenskasse	%	2.41	2.19	2.01	1.74	1.57
Durchschnittszinssatz Hypotheken	%	3.46	3.28	3.19	3.01	2.64
Durchschnittszinssatz Institutionelle Kredite	%	n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	1.62
Durchschnittliche Laufzeit der Darlehen	Jahre	4.10	4.10	3.29	2.80	2.94
Durchschnittszinssatz Fremdverschuldung Hyp, DK, Inst.	%	2.96	2.74	2.55	2.36	2.04
Referenzzinssatz (BWO)	%	3.00	2.75	2.25	2.00	2.00
VERWENDUNG DES MIETFRANKENS		2010	2011	2012	2013	2014
Zinsaufwand	%	33.92	33.49	30.44	27.35	25.79
Unterhalt/Reparaturen	%	35.87	37.00	38.34	41.05	42.22
Unkosten	%	3.34	3.10	3.34	4.45	4.03
Verwaltung	%	6.14	6.05	5.89	5.80	7.16
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	2.94	3.04	3.16	3.29	3.31
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	17.78	17.32	18.83	18.06	17.50

Geschäftsbericht 2014

Überblick	
Mehrjahresentwicklung auf einen Blick	2
Editorial	
Wachsen mit Umsicht	5
Bericht des Geschäftsleiters	
Viel Neues macht Freude	6
Thema	
Verantwortung für den Mikrokosmos	8
Jahresbericht	
Kommentar zum Geschäftsjahr	19
Jahresrechnung 2014	
Bilanz per 31.12.2014	20
Erfolgsrechnung 2014	21
Gewinnverwendung	21
Geldflussrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung 2014	23
Ausweis der Fonds	24
Vergleich der Bilanzen 2010–2014	25
Vergleich der Erfolgsrechnungen 2010–2014	25
Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung	26
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	27
Darlehenskasse abl	
Bilanz per 31.12.2014	30
Erfolgsrechnung 2014	30
Bericht der Revisionsstelle der Darlehenskasse	31
Liegenschaften / Wohnungen	
Liegenschaftenbestand per 31. Dezember 2014	32
Gebäudewerte pro Siedlung	33
Mietzinsertrag	34
Liegenschaften der abl	35
Organisation	38
Impressum	39



Waschmas
2



Wachsen mit Umsicht

Liebe Genossenschafterinnen und
Genossenschafter

Die abl berichtet im magazin, an Versammlungen und Veranstaltungen regelmässig über das Geschehen. Uns ist es ein Anliegen, unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter gut zu informieren. Das gehört zur Genossenschaftsdemokratie und -kultur. Die Diskussion und die Vernehmlassung über die Leitsätze im Berichtsjahr sind ein Beispiel dafür. Nun haben wir eine aktuelle und breit abgestützte Grundlage für unsere Tätigkeit. Aus der Vernehmlassung sind Themenkreise hervorgegangen, die wir näher bearbeiten wollen. Die abl ist mit viel Dynamik unterwegs. Ich verweise hier auf die Ausführungen unseres Geschäftsleiters im Geschäftsbericht 2014.

Zur Kultur der abl gehört auch, dass uns die Kunst am Bau etwas wert ist. Die Gestaltung im Weinbergli mit den Namen der Tausenden von Genossenschaftsmitgliedern ist ein solches Beispiel, das Begegnungshaus im Hof der Siedlung Himmelrich 1, das demnächst realisiert werden soll, ein zweites. Beide künstlerischen Interventionen nehmen wichtige Elemente der Genossenschaftskultur auf: Gemeinschaft und Begegnung. Auch die Projekte «Vicino Luzern – Wohnen mit Dienstleistungen» im Himmelrich und «Lindenpark» der Genossenschaft Wohnen

im Alter Kriens GWAK sind Vorhaben der sozialen Kultur. Die Begegnung und Unterstützung und letztlich die Förderung der Gemeinschaft stehen im Zentrum.

Die Fülle und Komplexität der Aufgaben stellt hohe Anforderungen an die Geschäftsstelle und an den Vorstand der abl. Dieser Entwicklungsprozess, den wir «move» nennen, ist für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung. Er verlangt Umsicht und Sorgfalt, Zielstrebigkeit und grosse Flexibilität. Für Betroffene ist es manchmal schwierig, angestrebte Veränderungen als Folge von neuen Herausforderungen zu akzeptieren. Für den Vorstand und für mich als Präsidenten ist es wichtig, dass wir die Entwicklung der abl-Strukturen den Anforderungen entsprechend umsetzen können. Ebenso wichtig ist, die Mitarbeitenden bei diesem Umbruchprozess gut zu unterstützen. Vor diesem Hintergrund danke ich an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der abl und meinen Kolleginnen und Kollegen des Vorstands für den grossen Einsatz recht herzlich.

Ruedi Meier, Präsident

Viel Neues macht Freude

Die Erfahrungen der abl haben es einmal mehr gezeigt: Vielen Projekten gehen jahrelange Diskussionen und intensive strategische Planung voraus, bevor sie sich konkretisieren. Überzeugung, Ausdauer und oft auch eine gehörige Portion Hartnäckigkeit sind notwendig, wenn Ideen fassbar und umgesetzt werden sollen. In den letzten Jahren hatte sich abgezeichnet, dass auf die abl – bleibt sie beharrlich bei ihrer Wachstumsstrategie – einige grosse Bauprojekte zukommen. Im Glauben daran passte die abl frühzeitig ihre Organisation an und machte sich für die Bewältigung von vielfältigen und herausfordernden Aufgaben fit.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden einige solcher Projekte auf der Zielgeraden hin zur Realisierung gebracht.

Himmelrich 3

Die Erneuerung der Siedlung Himmelrich 3 wurde von den Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern an einer Urabstimmung mit überwältigendem Mehr gutgeheissen. Bereits die vorausgegangene ausserordentliche Generalversammlung in der Messe Luzern war geprägt von der positiven Haltung der Teilnehmenden gegenüber diesem bislang grössten abl-Projekt. Das Baugesuch wurde eingereicht, die Baubewilligung wird in diesen Wochen erwartet. Im Herbst 2015 sollten die Bauarbeiten beginnen können. Klappt alles reibungslos, zügelt bereits im Jahr 2018 die abl ihre Geschäftsstelle an die Bundesstrasse. Auch damit wird nach rund 80 Jahren an der Claridenstrasse ein neues Kapitel der abl-Geschichte geschrieben.

Am Mülibach

Deutlich weiter fortgeschritten sind die beiden Neubauten mit 22 Wohnungen «Am Mülibach» in Hergiswil. Diese Wohnungen können im Juni 2015 bezogen werden. Damit hat die abl ein Projekt abgeschlossen, das äusserst speditiv realisiert werden konnte. Bereits die Fusion mit der Baugenossenschaft Steg in Hergiswil ging dank der tatkräftigen Mithilfe des Gemeinderates und der Gemeinde problemlos vonstatten. Die Übernahme des Baurechts und damit der 40 Wohnungen am Bürgenweg waren fast reine Formsache. Alle Mieterinnen und Mieter in Hergiswil sind inzwischen vollständig in die abl integriert. Ein äusserst erfolgreiches Projekt, was die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus anbelangt, wie sie in den Statuten der abl festgeschrieben ist.

Obere Bernstrasse

Seit vielen Jahren – seit 2006, um genau zu sein – diskutiert die abl mit der Stadt Luzern über die Übernahme verschiedener Parzellen an der Oberen Bernstrasse. Im

Vorfeld der Fusion der beiden Gemeinden Luzern und Littau per 1. Januar 2010 haben sich die abl und die Baugenossenschaft Matt Littau zusammengetan und signalisiert, dass sie dieses Areal gemeinsam überbauen möchten. Die Gespräche und Verhandlungen um Kauf oder Baurecht, um Konditionen und Auflagen, die mehrmaligen Interventionen der Stadtbaukommission bezüglich der Überbauungsdichte usw. haben sich so lange hingezogen, dass die Einigung erst im Berichtsjahr konkret wurde. Nun liegen die Verträge mit beiden Genossenschaften und der Stadt Luzern unterschiftsbereit vor und müssen vom städtischen Parlament genehmigt werden. Mit der Realisierung von 135 Wohnungen wäre ein weiterer grosser Schritt Richtung Umsetzung des Auftrags der Stadtluzerner Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus getan.

Verbunden damit ist auch die Attraktivierung des Untergrunds, besser bekannt als das Basel-/Bernstrasse-Quartier. In den letzten Jahren ist in diesem Stadtgebiet einiges an neuem Wohnraum entstanden und verschiedene Wohnhäuser wurden renoviert. Auch die abl nennt Wohnungen an der Bern- und an der Kanonenstrasse sowie am Stollberg ihr Eigen. Diese sind mit die ältesten der Genossenschaft und müssen in den nächsten Jahren dringend erneuert werden.

Sagenmattstrasse

In diesem Zusammenhang ist auch der Erwerb des Druckereigebäudes der Bächler-Sidler AG an der Sagenmattstrasse 7 zu sehen. Diese Parzelle liegt seit der im vergangenen Jahr in Kraft gesetzten Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) heute in der Wohnzone (vorher Gewerbezone). Ohne diese Umzonung hätte die abl diese Liegenschaft nicht erwerben dürfen. Das Industriegebäude wird dereinst abgerissen und durch Wohnungen ersetzt. Mindestens 60 Wohnungen sollten gemäss BZO realisierbar sein. Während ungefähr den nächsten zehn Jahren wird das Gewerbegebäude zwischengenutzt; mehrere langfristige Mietverträge konnten bereits abgeschlossen werden. Auch der Neubau an der Sagenmattstrasse wird später massgeblich zur Attraktivierung des lebendigen Stadtviertels unterhalb des Gütsch beitragen.

Industriestrasse

Ein weiteres Projekt, das in der Stadt Luzern immer wieder zu teils heftigen Diskussionen geführt hat, ist die Überbauung des Areals an der Industriestrasse. Auch an diesen Diskussionen war die abl beteiligt. Nach der Durchführung eines Investorenwettbewerbs, in dem sie leider unter «ferner liefen» klassiert wurde, hatte sie sich zurückgezogen. Erst die gewonnene Abstimmung «Ja zu einer le-

bendigen Industriestrasse – für KMU, bezahlbares Wohnen und Kulturraum für alle» und der Zusammenschluss aller Stadtluzerner gemeinnützigen Wohnbauträger im G-Net hat die abl bewogen, sich in diesem Projekt wieder zu engagieren. Der Geschäftsleiter der abl ist inzwischen Mitglied des Vorstands der GWI Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern. Über das G-Net haben sich die fünf Wohnbaugenossenschaften GWI, LBG Sternmatt-Tribschen, WOGENO, Wohnwerk und abl zur Kooperation Industriestrasse vereint und bei der Stadt Luzern im Zusammenhang mit der Ausschreibung des Areals ein gemeinsames Projekt eingereicht. Die Chancen stehen sehr gut, dass die Kooperationspartner den Zuschlag zur Übernahme des entsprechenden Baurechts im Verlaufe des Aprils 2015 erhalten. Bei diesem Projekt ist die Rede von ungefähr 150 gemeinnützigen Wohnungen, Gewerbeflächen und Räumlichkeiten für Kultur.

Weinbergli und Vorderrainstrasse

Sanierungen und Erneuerungen im grösseren Stil hat die abl im Berichtsjahr in den Siedlungen Weinbergli und Vorderrainstrasse vorgenommen. Währenddem die Bauarbeiten im Weinbergli in unbewohnten Liegenschaften vorgenommen wurden, waren die Häuser an der Vorderrainstrasse während der Bauzeit bewohnt. So oder so mussten die Mieterinnen und Mieter einiges erdulden. Wir danken ihnen allen an dieser Stelle nochmals für das Verständnis.

90 Jahre abl im Raumwandler

Einiges getan hat sich bei der abl im Bereich Soziales und Genossenschaftskultur. Auch wenn bei weitem nicht alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Nähe der Gemeinschaft suchen, war uns deren Förderung ein besonderes Anliegen. Im 90. Jahr des Bestehens der abl war der Auftritt an der LUGA ein erster Höhepunkt. Gross und Klein, Alt und Jung liessen sich vom Raumwandler in eine etwas andere Wohnwelt entführen. Freude, Spass und viele gute Gespräche zeigten, dass «Genossenschaft» an sich etwas Verbindendes hat.

Gelebte Leitsätze

Die vom Vorstand und der Geschäftsstelle erarbeiteten Leitsätze orientieren sich ebenfalls stark an der Gemeinschaft. Es geht um Wohn- und Lebensraum, um die Gemeinnützigkeit, um Engagement, Genossenschaftskultur usw. Die Leitsätze wurden gegen Ende des Jahres über das abl-magazin in die Vernehmlassung geschickt. Die vielen Rückmeldungen waren bis auf wenige Ausnahmen positiv. Drei meistgenannte Themenkreise – Genossen-

schaftskultur und Beteiligungsmöglichkeiten, Durchmischung und Wohnflächenverbrauch, zahlbarer Wohnraum – werden in einzelnen Projekten nun näher betrachtet und bearbeitet.

Kunst am Bau und in der Siedlung

Traditionell hatte im Berichtsjahr auch die Kunst am Bau – oder die künstlerische Intervention, je nach Interpretation – ihren Stellenwert bei der abl. Ein Prozent der Bausumme ist jeweils für die zusätzliche Aufwertung von grösseren Bauprojekten reserviert. So hat im Rahmen eines Wettbewerbs eine Abschlussklasse der Hochschule der Künste in Bern verschiedene Vorschläge für eine permanente Hausbeschriftung und Dekoration des Neubaus Weinbergli 4 entwickelt. 10'100 Namen, alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die exakt am 23. Mai 2014 (90. Geburtstag der abl) Mitglied waren, zieren heute den mächtigen Sockel des Gebäudes entlang der Weinberglistrasse.

Ein weiteres Projekt steht in der umfassend sanierten Siedlung Himmelrich 1 kurz vor der Verwirklichung. In Anlehnung an das Häuschen im abl-Logo hat die Firma Steiner Sarnen Schweiz AG ein verspiegeltes Glashaus entwickelt, das als Gemeinschaftsraum in den grünen Innenhof der Siedlung integriert werden soll. Die Mieterschaft wird mit einem besonderen Geschenk über das Vorhaben informiert. Das Glashaus wird im Sommer 2015 realisiert.

Die Idee und die Kultur

Auch die aus der ehemaligen Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter entstandene Stelle Soziales und Genossenschaftskultur hat sich in erster Linie mit Gemeinschaftsanliegen befasst. Speziell erwähnenswert sind die Gründung des Siedlungsvereins TribschenStadt und das Projekt «Vicino Luzern – Wohnen mit Dienstleistungen» in der Siedlung Himmelrich 3.

Die abl bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten und die Genossenschaftsidee im Sinn gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Dazu ist sie dem Erwerben und Bauen, dem Erhalt und Ersatz von Liegenschaften und Wohnungen verpflichtet, ebenso der Förderung der genossenschaftlichen Aktivitäten und der ideellen und materiellen Unterstützung des gemeinnützigen und letztlich preiswerten Wohnens. So steht es in unseren Statuten und an diesen orientieren wir uns – mit Kompetenz, mit Fachwissen, mit Freude und Begeisterung.

Bruno Koch, Geschäftsleiter

Verantwortung für den Mikrokosmos

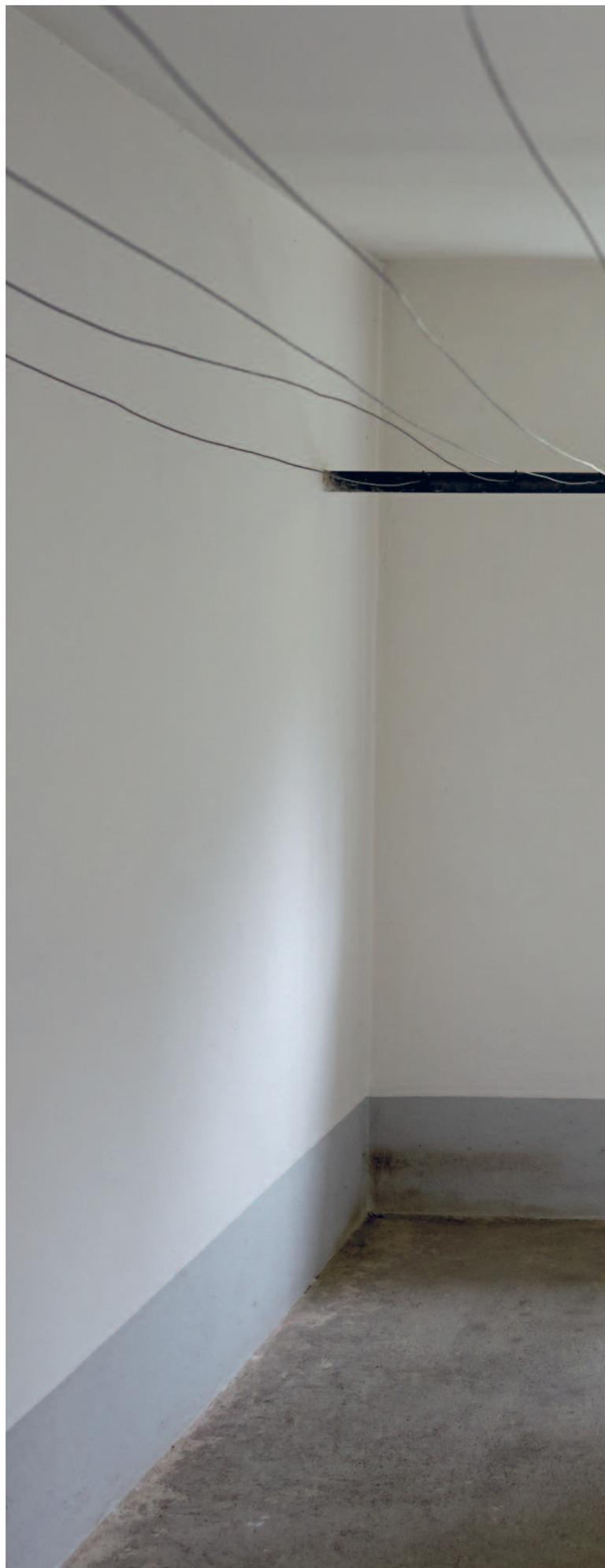
Die Waschküche und die Trocknungsräume, die Waschküchenordnung, die Maschinen und Geräte, die darin stehen: ein Nährboden für Konflikte. Wie andere Genossenschaften, Hausbesitzer und Immobilienverwaltungen bemüht sich auch die abl, ihre Mieterinnen und Mieter zur Räson zu bringen. Auf den Tischen in den Waschküchen liegen entsprechende Zettel und Merkblätter, und an den Türen und auf den Waschmaschinen kleben solche. Fast verzweifelt klingen manchmal die Appelle an den gesunden Menschenverstand. Sie dürften die notorisch Fehlbaren allerdings kaum erreichen.

Die einen halten sich an die Regeln, die anderen foutieren sich darum – wie im richtigen Leben. Ist der «Mikrokosmos Waschküche» ein Abbild unserer Gesellschaft? Eine Folge der Individualisierung? Warum tragen sich Mieterinnen und Mieter nicht mit ihren Namen in den Waschplan ein, sondern mit den Abkürzungen ihrer Wohnungen? Wo sich die Nachbarn immer mehr abgrenzen, einander aus dem Weg gehen, wo sich der Dialog im Treppenhaus im Grüezisagen erschöpft: Wie soll da der «Mikrokosmos Waschküche» zur Zufriedenheit einer Mehrheit funktionieren?

Vielleicht könnte die abl in einer ihrer Neubauten die fürs Waschen und Trocknen vorgesehenen Räumlichkeiten im Rohbau sich selbst überlassen, quasi als Pilotprojekt. Die Hausgemeinschaft würde über die Anschaffung der Maschinen und Geräte entscheiden, dafür bezahlen und für die Wartung besorgt sein. Sie dürfte – natürlich demokratisch – auch einen Waschküchenchef ernennen und ihm gegen Entgelt die Verantwortung übertragen. Die Mieterinnen und Mieter würden den Waschplan ausknobeln und nähmen Rücksicht auf die Bedürfnisse von Familien wie auch auf jene von Schichtarbeitern.

Ein solches Projekt würde bedingen, dass alle Beteiligten miteinander sprächen. Im besten Fall würde die Umsetzung des Projekts zu nachbarschaftlichen Beziehungen führen, die das Leben bereichern und dieses etwas farbig machen. Utopisch? Wahrscheinlich ja. Nicht ausgereifte Idee? Zugegeben, aber träumen sei erlaubt.

Sandra Baumeler







Wasch- und Spielküche

Karin und Reto Stalder mit Linus und Niklas

Plattenböden, moderne Geräte, die Putzutensilien fein säuberlich an die Wand gehängt. Ein paar wenige schwarze Jacken an Kleiderbügeln. Alles bestens gereinigt. Ein Schauraum für Miele? Die Waschküche im Neubau Weinbergli 4.

Sie wirkt verlassen und fast ein bisschen steril. Das ändert sich schnell, als die Familie Stalder eintritt. Linus und Niklas füllen durch ihr Spiel die Räume mit Leben, Karin und Reto Stalder geben offenerzig Auskunft und ihre Wäsche bringt mit jedem aufgehängten Stück mehr Farbe in die Räumlichkeiten. «Die Waschküche ist bei uns im Haus kein grosses Thema, weil hier die meisten Mietparteien einen eigenen Waschturm haben. Auch ich hänge hier die Wäsche meist nur zum Trocknen auf», erzählt Karin Stalder und fügt schmunzelnd an: «Es kommt auch mal vor, dass ich sie dann in der Alltagshektik komplett vergesse und viel zu lange hängen lasse. Zum Glück kommen dann die Nachbarn klingeln und erinnern mich daran!»

Waschen ist Karin Stalders Aufgabe, ihr Mann holt höchstens mal die trockene Wäsche. Seit die beiden zusammengezogen sind, haben sie sich im Haushalt die Aufgaben geteilt. «Das ist klar mein Gebiet. Insofern kann ich alles genau so handhaben, wie ich es für richtig halte», sagt Karin Stalder mit humorvollem Unterton. Ihr Mann fügt lachend an: «Ich weiss schon gar nicht mehr, wie Waschen geht.» Etwas ernster meint er dann: «Ich unterstütze meine Frau beim Kochen oder Einkaufen; den grössten Teil der Hausarbeit übernimmt jedoch sie – ausser die handwerklichen Dinge.»

Linus lässt den Besen, der bisher als Putz- und Spielgerät gedient hat, liegen und rennt rüber zum Trocknungsraum. Fasziniert vom Secomat, dem Wäschetrockner, betätigt er den Knopf. Der Wind beginnt zu blasen, sein jüngerer Bruder, der ihm hinterhergekrabbelt ist, beginnt herzlich zu lachen. Ein neues Spiel ist geboren. «In unserer Waschküche können die Kinder nicht viel anstellen. Linus hat jeweils genug zu tun mit wischen, dann kann ich in Ruhe die Wäsche aufhängen. Wenns schnell gehen soll, komme ich hierher, wenn die beiden schlafen», erzählt Karin Stalder.

von Benno Zgraggen







Waschküchenanarchie

Lorenz Ulrich

Im Haus seiner ersten Wohnung an der Steinenstrasse gab es keinen Waschplan. Es funktionierte wunderbar. Dort hat er auch erst richtig Waschen gelernt. «Das klassische rosarot verfärbte weisse T-Shirt gabs am Anfang auch bei mir. Wie für viele Söhne auf dieser Welt hat meine Mutter Zuhause für mich gewaschen. Ich habe mich dafür anderweitig nützlich gemacht. Vor allem im Bereich Entsorgung war ich stark», offenbart er nicht ohne ein Fünkchen Selbstironie.

Vor rund einem Jahr ist Lorenz Ulrich in die abl-Siedlung am Gebeneggweg gezogen. Etwas erstaunt über das «gestrenge» Regime war er zuerst schon. Was an seinem alten Wohnort einwandfrei geklappt hatte, schien man hier mit Regeln und gegenseitiger Kontrolle im Griff halten zu wollen: Die Wäsche nicht zu lange hängen lassen, Waschküche gut reinigen, sich nicht über längere Zeit im Waschplan einschreiben. Es mutete ihn an, als ob die vielen Hinweise Mittel zum Zweck seien, nicht miteinander kommunizieren zu müssen. Aber wer die Regeln bricht, das erfährt man dann doch.

Lorenz Ulrich nimmts mit Humor. Und die Erfahrung hat ihm gezeigt, dass die Regeln unterschiedlich ausgelegt werden: «Im Grunde genommen herrscht in unserer Waschküche ein bisschen Anarchie, ohne dass dies wirklich zum Problem wird. Die meisten Nachbarn benutzen die Waschküche so, wie sie sichs schon immer gewohnt sind. Sie putzen unterschiedlich oder finden es (noch) nicht nötig, hängen ihre Wäsche zu anderer hin, mal etwas länger als geplant, sie schliessen den Trocknungsraum ab, damit niemand dazwischen hängen kann oder tragen sich über Monate hin am Wochenende ein.»

Für Lorenz Ulrich ist der Waschplan oft eine Herausforderung, weil er nie genau im Voraus weiss, wann er waschen muss. So wäscht er spontan zwischendurch oder wenns dringend ist, wie früher, auch mal am Sonntag.

von Benno Zraggen





Reine Frauensache

Tharshini Yoganathan mit Mathushan

«Ich habe in Sri Lanka gelebt, bis ich 16 Jahre alt war. Waschmaschinen gab es bei uns keine, wir haben von Hand mit Seife gewaschen. Waschen ist dort reine Frauensache. Hier hilft mir aber mein ältester Sohn Mathushan. Am nächsten Tag holt mein Mann meistens die trockene Wäsche rauf und reinigt am Schluss die Böden. Da wir im Haus keinen Lift haben, bin ich sehr froh um ihre Mithilfe.»

Tharshini Yoganathan lebt seit 2002 in der Schweiz. Bis zu ihrer Hochzeit hat sie zusammen mit ihrer Familie in Deutschland gelebt, wo ihr Vater und Bruder heute noch wohnen. Eine Schwester lebt in England, weitere Verwandte in Kanada. In Hergiswil fühlt sie sich wohl, obwohl sie ihre Familie manchmal sehr vermisst. «Ich habe hier verschiedene Menschen aus der Schweiz, aus Kroatien und anderen Ländern kennengelernt, die inzwischen zu Freunden geworden sind. Und auch im Haus leben wir freundlich zusammen.»

Freundlich ist auch der Hauswart, wenn er selten mal in «offizieller» Mission klingeln kommt, weil etwas in der Waschküche nicht ganz so hinterlassen worden ist, wie abgemacht. «Das kommt zwar praktisch nie vor, wir holen das dann einfach nach.» In Hergiswil am Bürgenweg wird wie in den meisten abl-Siedlungen nach Plan gewaschen. Alle können sich frei einschreiben. Am Schluss wird gereinigt. Die Waschküche sieht tadellos aus. «Alle im Haus schauen gut zur Waschküche und jeden Monat macht jeweils eine andere Familie einen etwas gründlicheren Putz und nimmt die Böden feucht auf.»

von Benno Zraggen





Kommentar zum Geschäftsjahr

Wohnungsvermietung

Die Zunahme der Mieterträge um CHF 438'000 resp. 1.4% auf CHF 30.65 Mio. ist im Wesentlichen auf die Mietzinserhöhungen nach den abgeschlossenen Umbauten in den Siedlungen Himmelrich 1, Weinbergli 1 und Studhalden 5/6 zurückzuführen.

Die Leerstandquote war mit 1.18% (VJ 1.16%) erneut erfreulich tief. Die Anzahl der vermieteten Objekte war gegenüber dem Vorjahr, mit geringfügigen Verschiebungen bei den Parkplätzen, unverändert (2'099 Wohnungen, 244 Liegenschaften).

Sowohl die Bruttorendite, als auch die Nettorendite konnten leicht auf 7.51% (VJ 7.47%) resp. 2.26% (VJ 2.18%) verbessert werden.

Liegenschaftsunterhalt

Der Unterhaltsaufwand hat um CHF 556'000 resp. 4.5% auf über CHF 13 Mio. zugenommen. Die Erhöhung der Rückstellungen für Grossreparaturen um CHF 940'000 auf rund CHF 3 Mio. ist hier der grösste Faktor. Demgegenüber wurden für Sanierungen von Total CHF 5.7 Mio. rund CHF 600'000 weniger ausgegeben. Der allgemeine Unterhalt stieg jedoch um CHF 250'000 auf CHF 4.2 Mio. an.

Liegenschaften und Investitionen

Der Buchwert der Liegenschaften ist mit CHF 335 Mio. rund 0.5% tiefer als im Vorjahr. Die Abschreibungen auf den Liegenschaften sind mit CHF 5.2 Mio. unverändert zum Vorjahr. Hingegen hat der Buchwert der Liegenschaften im Bau um rund CHF 20 Mio. zugenommen. Massgebend dabei sind die Bauten Weinbergli, Himmelrich 3 und Hergiswil.

Finanzierung

Die Bilanzsumme erhöhte sich um rund CHF 22 Mio. auf CHF 383.7 Mio. Davon entfallen auf die Zunahme des Umlaufvermögens CHF 3 Mio. und auf die Zunahme des Anlagevermögens CHF 19 Mio.

Auf der Passivseite wurde das Wachstum mit CHF 15.5 Mio. resp. zu 70% aus Fremdfinanzierung und mit CHF 6.5 Mio. resp. zu 30% aus Eigenfinanzierung finanziert. Die Fremdfinanzierung konnte mit einer Erhöhung in der Darlehenskasse von über CHF 14 Mio. überwiegend bankenunabhängig finanziert werden. Die Hypotheken beliefen sich insgesamt per Stichtag unverändert auf CHF 133.86 Mio. Die Finanzierungsstruktur ist wie folgt: Eigenkapital 16.3% / Darlehenskasse 46.1% / Bankkredite 36.5% / Institutionelle 1.1%

Genossenschaft

Die Zahl der Mitglieder stieg per Stichtag um 405 auf 10'342 Mitglieder an. Die Zunahme des Genossenschaftskapitals betrug CHF 6.3 Mio. Dabei wurde keine Erhöhung des Pflichtanteilscheinkapitals vorgenommen, d.h. die Zunahme erfolgte ausschliesslich auf dem freien Anteilscheinkapital.

Bilanz per 31.12.2014

	2014 CHF		2013 CHF	
Liquide Mittel	13'405'277	3 %	10'166'993	3 %
Forderungen aus Lieferung & Leistung	697'394	0 %	683'382	0 %
Warenvorräte	264'918	0 %	246'482	0 %
Heiz- und Nebenkosten	4'492'996	1 %	4'746'228	1 %
Aktive Rechnungsabgrenzung	8'037	0 %	39'067	0 %
Umlaufvermögen	18'868'622	5 %	15'882'152	4 %
Wertschriften	1'823'630	0 %	1'829'630	1 %
Übrige Finanzanlagen	522'500	0 %	400'000	0 %
Mobilien	283'810	0 %	288'415	0 %
Liegenschaften	335'215'000	87 %	336'876'500	93 %
Anzahlung Liegenschaft Sagenmatt	3'800'000	1 %	0	0 %
Liegenschaften im Bau	23'167'771	6 %	6'686'670	2 %
Nicht einbez. Genossenschaftskapital	5'100	0 %	10'600	0 %
Anlagevermögen	364'817'811	95 %	346'091'815	96 %
Total Aktiven	383'686'433	100 %	361'973'967	100 %
Verbindlichkeiten Lieferung & Leistung	1'172'697	0 %	2'240'589	1 %
Kurzfr. Verbindlich. gg. Genossenschaft	670	0 %	889	0 %
Kurzfr. Verbindlich. gg. Dritten	0	0 %	51'607	0 %
Kurzfristige Hypotheken	26'750'000	7 %	14'000'000	4 %
Heiz- und Nebenkosten	4'621'844	1 %	4'586'978	1 %
Passive Rechnungsabgrenzung	421'354	0 %	535'309	0 %
Fremdkapital kurzfristig	32'966'565	9 %	21'415'371	6 %
Langfr. Verbindlich. gg. Genossenschaft	163'793'758	43 %	150'897'155	42 %
Langfr. Verbindlich. gg. Dritten	1'881'300	0 %	2'125'400	1 %
Hypotheken	107'110'000	28 %	119'860'000	33 %
Rückstellungen und Fonds	16'147'925	4 %	12'461'108	3 %
Fremdkapital langfristig	288'932'983	75 %	285'343'663	79 %
Genossenschaftskapital	58'709'800	15 %	52'381'450	14 %
Reserven	1'712'979	0 %	1'654'006	0 %
Jahresgewinn	1'364'105	0 %	1'179'477	0 %
Eigenkapital	61'786'884	16 %	55'214'933	15 %
Total Passiven	383'686'433	100 %	361'973'967	100 %

Erfolgsrechnung 2014

	2014 CHF		2013 CHF	
Mietzinseinnahmen	30'650'859	99 %	30'212'767	100 %
Verkauf Energie	20'573	0 %	12'795	0 %
Uebrig Ertrag	84'786	0 %	74'472	0 %
Ausserordentlicher Ertrag	52'115	0 %	7'886	0 %
Total Ertrag	30'808'333	100 %	30'307'920	100 %
Hyotheekarzinsen	3'604'305	12 %	4'005'455	13 %
Darlehenskasse-Zinsen	2'641'297	9 %	2'758'411	9 %
Fonds-Zinsen	37'380	0 %	36'117	0 %
Personalvorsorgekasse-Zinsen	2'185	0 %	1'394	0 %
Baurechtszins TribschenSt./Bürgenweg	340'834	1 %	332'496	1 %
Diverse Passivzinsen	23'846	0 %	37'875	0 %
Steuern	545'202	2 %	529'779	2 %
Unterhalt/Reparaturen	13'007'036	42 %	12'442'024	41 %
Sachversicherungen	419'384	1 %	419'965	1 %
Nicht verteilbare Nebenkosten	54'417	0 %	48'750	0 %
Abschreibungen und Rückstellungen	5'321'290	17 %	5'231'785	17 %
Büro- und Verwaltungskosten	2'206'809	7 %	1'756'965	6 %
Diverse Unkosten	1'240'243	4 %	1'347'427	4 %
Kursverlust	0	0 %	180'000	1 %
Total Aufwand	29'444'228	96 %	29'128'443	96 %
Jahresgewinn	1'364'105	4 %	1'179'477	4 %

Gewinnverwendung

	2014 CHF	2013 CHF
Jahresgewinn	1'364'105	1'179'477
Einlage in die Fonds:		
Unterstützungsfonds	-1'326	-1'826
Gesetzl. Reservefonds 5% gem. OR 860	-68'205	-58'974
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 2.5% Anteilkapital + 1.5% PAK brutto	1'294'574	1'118'677

Geldflussrechnung

	2014 CHF	2013 CHF
Jahresgewinn	1'364'105	1'179'477
Abschreibungen	5'321'290	5'231'558
Bildung von Rückstellungen (Baukonti)	3'625'282	444'994
Nettoveränderung der Fonds	32'524	15'325
Cash Flow	10'343'201	6'871'354
Wertschriften	6'000	109'000
Forderungen aus Lieferung & Leistung	-19'199	81'694
Übrige Forderungen	135'918	-191'979
Warenvorräte	-18'437	42'794
Aktive Rechnungsabgrenzung	31'030	-12'260
Verbindlichkeiten aus Lieferung & Leistung	-1'067'891	365'294
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-1'249'591	295'412
Cash Flow aus operativer Tätigkeit	8'161'032	7'561'309
Investitionen Wohnhäuser brutto	3'522'568	16'351'852
Investitionen angefangene Bauten und Renovationen	20'281'101	-3'496'056
Investitionen übrige Sachanlagen	132'617	260'946
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-23'936'286	-13'116'742
Verzinsung Genossenschaftskapital	0	-1'118'677
Veränderung Genossenschaftskapital	6'333'850	7'390'550
Veränderung Personalvorsorge vorz. Pensionierung	27'185	26'394
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (Hypotheken)	0	2'005'000
Veränderung langfr. Darlehen Dritte (SVW/Wohnen/Steinibach)	-244'100	-244'100
Veränderung Darlehen Darlehenskasse	12'896'603	-2'508'279
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	19'013'538	5'550'888
Veränderung der flüssigen Mittel	3'238'284	-4'546
Nachweis:		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	10'166'993	10'171'539
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	13'405'277	10'166'993
Veränderung der flüssigen Mittel	3'238'284	-4'546

Anhang zur Jahresrechnung 2014

Angewandte Grundsätze in der Jahresrechnung

Die **Darstellung** der Jahresrechnung wurde an die aktuellen Bedürfnisse der abl angepasst. Um die Vergleichbarkeit zu ermöglichen, wurde die Darstellung der Vorjahreswerte, wo notwendig, angepasst.

Die abl führt die Abteilungen der Handwerker, Maler und des Gärtners im **Regiebetrieb**. Daher erscheinen die Personalkosten dieser Abteilungen in der Jahresrechnung nicht als explizite Position und werden erst hier im Anhang separat ausgewiesen.

Die Erfolgsrechnung enthält folgende Aufwände und Erträge, welche gemäss Gesetz separat auszuweisen sind.

	2014 CHF	2013 CHF
Personalaufwand	4'289'533	4'004'233
Finanzertrag	75'888	69'972

Die **Darlehenskasse** (DK) wird als separater Mandant geführt. Die abl wird in der DK-Buchhaltung als Aktivposten geführt, die Darlehenskasse in der abl-Buchhaltung als Passivposten (Langfristige Forderungen gegenüber GenossenschafterInnen). Auf eine Unterteilung in kurz- und langfristige Anteile wird auf der Seite der abl-Buchhaltung verzichtet.

Die **Heiz- und Nebenkostenpositionen** sind noch nicht abgerechnet. Auf einen Nettoausweis wird daher verzichtet.

Für die Liegenschaft Sagenmattstrasse wurde per 31.12.2014 eine **Anzahlung** von 3.8 Mio. CHF geleistet. Per 1.4.2015 ist die Überweisung des Restbetrages von 5.0 Mio. CHF zugesichert.

Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Liegenschaften		
— Bilanzwert	362'182'771	343'563'170
— Beanspruchte Kredite	299'535'058	286'882'555
— Pfandsumme	327'950'000	327'950'000
— Katasterwert	493'564'100	459'455'900

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Liegenschaften (GV Wert)	484'687'000	482'973'000
Mobilien	480'000	480'000

Angaben zur Risikobeurteilung

Der Vorstand hat sich an seinem jährlich stattfindenden Seminar im Rahmen des internen Kontrollsystems (IKS) ausführlich mit den möglichen Risiken befasst und dies protokollarisch festgehalten. Ebenso sind verschiedene Organisations-Abläufe überprüft worden. Der Vorstand wurde über das Management-Informationen-System (MIS) an den Vorstandssitzungen über alle relevanten Vorfälle und Ereignisse aus den Prozessen Geschäftsleitung/Finanzen, Verwaltung, Bau, Kommunikation und Präsidium informiert.

Ausweis der Fonds 2014

	CHF	CHF
Reservefonds		1'780'484
Bestand am 31.12.2014	1'712'279	
Zuweisung aus Gewinn 2014	68'205	
Reparaturfonds		1
Bestand am 31.12.2014	1	
Unterstützungsfonds		450'994
Bestand am 1. Januar	433'973	
4.5% Zins im Berichtsjahr	19'421	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	367	
Zuwendungen an Genossenschafter/-innen	-2'766	
Versicherungsfonds		373'733
Bestand am 1. Januar	362'848	
3% Zins im Berichtsjahr	10'885	
Zinsausgleichsfonds		242'883
Bestand am 1. Januar	238'266	
3% Zins im Berichtsjahr	7'074	
Mietzinssubventionen	-2'457	
Gesamtbestand der Fonds		2'848'095
Bestand zu Jahresbeginn		2'748'068
Zunahme des Fondsvermögens 2014		100'027

Vergleich der Bilanzen 2010–2014

	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF	2013 CHF	2014 CHF
Liquide Mittel	15'555'745	22'718'406	10'171'539	10'166'993	13'405'277
Forderungen aus Lieferung & Leistung	580'961	839'171	814'059	683'382	697'394
Warenvorräte	247'983	265'510	289'276	246'482	264'919
Heiz- und Nebenkosten	4'305'709	4'279'880	4'632'768	4'746'228	4'492'996
Aktive Rechnungsabgrenzung	211'288	49'417	26'807	39'067	8'037
Wertschriften & Finanzanlagen	2'887'200	2'631'630	2'211'130	2'229'630	2'346'130
Mobilien	229'840	186'695	123'675	288'415	283'810
Immobilien	301'563'542	315'126'148	335'842'726	343'563'170	362'182'770
Nicht einbez. Genossenschaftskapital	4'650	6'000	27'400	10'600	5'100
Total Aktiven	325'586'918	346'102'857	354'139'380	361'973'967	383'686'433
Verbindlichkeiten Lieferung & Leistung	2'722'467	1'577'415	1'876'057	2'240'589	1'172'698
Kurzfr. Verbindlich. gg. Genossenschaft	780	235	1'072	889	670
Kurzfr. Verbindlichkeiten gg. Dritten	0	0	51'607	51'607	0
Ablaufende Hypotheken	20'800'000	17'920'000	16'295'000	14'000'000	26'750'000
Heiz- und Nebenkosten	4'287'385	4'345'336	4'536'654	4'586'978	4'621'844
Passive Rechnungsabgrenzung	144'560	343'360	276'961	535'309	421'354
Langfr. Verbindlich. gg. Genossenschaft	134'210'903	150'980'008	153'405'435	150'897'155	163'793'758
Langfr. Verbindlichkeiten gg. Dritten	2'411'700	2'133'600	2'369'500	2'125'400	1'881'300
Hypotheken	118'775'000	119'655'000	115'560'000	119'860'000	107'110'000
Rückstellungen und Fonds	8'616'191	9'601'144	11'873'487	12'461'109	16'147'925
Eigenkapital	31'082'150	36'871'850	45'007'700	52'381'450	58'709'800
Reserven	1'404'463	1'448'757	1'592'302	1'654'005	1'712'979
Jahresgewinn	1'131'319	1'226'152	1'293'605	1'179'477	1'364'105
Total Passiven	325'586'918	346'102'857	354'139'380	361'973'967	383'686'433

Vergleich der Erfolgsrechnungen 2010–2014

	2010 CHF	2011 CHF	2012 CHF	2013 CHF	2014 CHF
Mietzinseinnahmen	26'599'786	27'305'823	29'362'065	30'212'767	30'650'859
Übriger Ertrag	128'350	76'057	102'285	87'267	105'359
Ausserordentlicher Ertrag	358'850	317'373	4'250	7'886	52'115
Total	27'086'985	27'699'252	29'468'600	30'307'920	30'808'333
Passivzinsen	8'303'349	8'205'030	7'840'578	7'171'748	6'649'847
Unterhalt der Liegenschaften	9'717'451	10'249'410	11'298'055	12'442'024	13'007'036
Steuern	465'462	439'545	506'820	529'779	545'202
Versicherungen	279'952	354'767	374'757	419'965	419'384
nicht verteilbare Nebenkosten	51'454	48'930	49'660	48'750	54'417
Büro- und Verwaltungskosten	1'663'993	1'675'334	1'735'754	1'756'965	2'206'809
Diverse Unkosten	904'712	802'266	983'185	1'347'427	1'240'243
Abschreibungen und Rückst.	4'569'293	4'642'752	5'101'186	5'231'785	5'321'290
Kursverluste	0	0	285'000	180'000	0
Ausserordentlicher Aufwand	0	55'066	0	0	0
Jahresgewinn	1'131'319	1'226'152	1'293'605	1'179'477	1'364'105



KPMG AG
Audit Zentralschweiz
 Pilatusstrasse 41
 CH-6003 Luzern

Telefon +41 58 249 38 38
 Telefax +41 58 249 38 88
 Internet www.kpmg.ch

Bericht der Kontrollstelle an die Generalversammlung der
abl allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), Luzern

Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung der abl allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (abgebildet auf den Seiten 20, 21 und 23), für das am 31. Dezember 2014 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 Kontrollstelle

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 2014 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 der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag zur Gewinnverwendung des Jahresgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Markus Forrer
 Zugelassener Revisionsexperte
 Leitender Revisor

Sandro Masciarucci
 Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 13. April 2015

GPK abl
Beat Wiget
Therese Walser
Dominik Durrer

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

an die
Generalversammlung 2015 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 ausführlich abgefasst und die Wiedergabe der Abstimmungsergebnisse stimmen mit den Notizen der GPK überein. Als ergänzende Beilagen dienen die an der GV gezeigten Präsentationen.
- Von der ausserordentlichen Generalversammlung im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt Himmelrich 3 liegt das Protokoll inkl. der Fragen aus dem Publikum vor.
- Während sämtliche Vorbereitungen für die Urabstimmung zum Rahmenkredit für Himmelrich 3 durch die Geschäftsstelle getroffen wurden, war die GPK für die Auszählung verantwortlich. Hier nahm sie die Aufgabe eines Urnenbüros wahr. Die Stimmbeteiligung lag bei 38.8%. Gesamthaft stimmten 91.5% dem Projekt zu.
- Da die GPK für die Genossenschafter der abl die erste Anlaufstelle ist, wenn sie sich von der Geschäftsstelle nicht richtig behandelt fühlen, hat sich die GPK mit verschiedenen Mieterfragen auseinandergesetzt. Dazu wurde auch die Stabstelle Soziales und Genossenschaftskultur, welche sich Herausforderungen von Mietern annimmt, einer Überprüfung unterzogen.
- Verschiedene Geschäfte des Vorstandes und der Kommissionen wurden aufgrund der Sitzungsprotokolle näher überprüft und in verschiedenen Fällen den Verantwortlichen Zusatzfragen gestellt. Dabei durfte die GPK fachlich fundierte Antworten entgegennehmen.
- Ein Schwergewicht legte die GPK im Jahre 2014 auf die Kontrollen der Einhaltung des IKS (internes Kontrollsystem mit den Risikofaktoren der abl).

Abschliessend darf die GPK festhalten, dass die Geschäfte der abl professionell geführt werden. Die Entscheidungen mit grosser Tragweite oder hohen finanziellen Auswirkungen sind jeweils ausreichend vorbereitet und dokumentiert, damit die zuständigen Gremien gut abgestützte Entscheidungen treffen können.

Die Geschäftsprüfungskommission der abl
Beat Wiget (Obmann), Therese Walser, Dominik Durrer

Luzern, 27. Januar 2015



Pingelig anonym

Zamir Abbas

Das weisse Hemd ist frisch gewaschen und gebügelt, die Ärmel sind akkurat hochgekrempelet. Die Krawatte und die Hosen sitzen perfekt, die Schuhe sind poliert. Zamir Abbas hat sich für den Foto-termin in der Waschküche an der Claridenstrasse fein gemacht, und er ist stolz und verlegen zugleich, für den abl-Geschäftsbericht zu posieren: «Noch nie hat mich eine professionelle Fotografin abgelichtet», sagt der gebürtige Pakistaner, der mit seiner Familie seit ein paar Jahren in einer Parterre-Wohnung der abl-Häuserzeile lebt.

Der feingliedrige kleine Mann, der im Qualitätsmanagement eines Elektronikunternehmens arbeitet, ist rekonvaleszent. Mehrere Hüftoperationen samt schmerzhaften Komplikationen haben dazu geführt, dass Zamir Abbas krankgeschrieben ist. Er hinkt und ist froh, die Waschküche im Estrich mit dem Lift erreichen zu können. Der Frage, ob er sich um die Wäsche kümmert, weicht er aus, dafür weiss er die abl in den höchsten Tönen zu loben. Er ist sehr dankbar für die zahlbare Wohnung, wenn sie auch sehr bescheiden ist.

Die Waschküche und die Trocknungsräume im Estrich muten wie eine Kulisse für einen Gangster-Film an (Zamir Abbas bevorzugt indessen Bollywood-Filme, wie er lachend sagt). Farbige ausgedruckte Anweisungen, wie sich die Mieterinnen und Mieter verhalten mögen, liegen auf dem Tisch und auf der Waschmaschine: «Wer waschen will, muss sich in die Liste eintragen; bitte nur Eintragungen machen, wenn Sie dann auch wirklich waschen.» Einen starren Waschplan gibt es nicht. Eindringlich wird auch in dieser Liegenschaft mit Zetteln an die Vernunft und den gesunden Menschenverstand appelliert.

Zamir Abbas ist punkto Sauberkeit und Ordnung mindestens so pingelig wie sein Vermieter oder wie wahrscheinlich das Gros der schweizweit waschenden Mieterinnen und Mieter. Jeder weiss, wie es sein soll und keiner ist es gewesen. Seit einigen Wochen ist er nicht mehr zufrieden: «Der Filter der Waschmaschine ist nicht mehr geputzt», sagt der Mann, und auch sonst stünde es nicht mehr zum besten mit der Waschküchenordnung.

Unter Nachbarn geredet wird im Haus nicht viel. Zamir Abbas hat ausser mit seinem direkten Vis-à-vis wenig Kontakt. Man grüsst sich, und dann hat es sich. Die Eintragungen in der Agenda, die auf dem Tisch der Waschküche liegt, sprechen Bände. Kaum jemand schreibt sich fürs Waschen mit Namen ein, vielmehr sind Abkürzungen hineingekritzelt: «5 R» für «5. Stock rechts» oder «PR» für Parterre.

von Sandra Baumeler



DARLEHENSKASSE

Bilanz per 31.12.2014

	2014 CHF	2013 CHF
Kasse	28'705	218
Post	3'368'352	2'138'552
Forderungen abl	163'793'758	150'897'156
Mobilien	1	1
Total Aktiven	167'190'816	153'035'927
Kurzfristige Darlehen	32'608'385	35'184'431
Langfristige Darlehen	133'687'500	116'915'500
Kreditor Verrechnungssteuer	894'931	935'996
Total Passiven	167'190'816	153'035'927

Erfolgsrechnung 2014

	2014 CHF	2013 CHF
Aktivzinsen	2'641'297	2'758'411
Total Ertrag	2'641'297	2'758'411
Passivzins kurzfr. Darlehen	227'206	251'969
Passivzins langfr. Darlehen	2'329'598	2'422'087
Total Passivzins	2'556'804	2'674'056
Drucksachen, Büromaterial	5'000	5'000
Porti	4'000	4'000
Postgebühren	493	356
Verwaltungskosten	70'000	70'000
Unterhalt und Wartung EDV	5'000	5'000
Total Betriebskosten	84'493	84'356
Total Aufwand	2'641'297	2'758'411



KPMG AG
Audit Zentralschweiz
Pilatusstrasse 41
CH-6003 Luzern

Telefon +41 58 249 38 38
Telefax +41 58 249 38 88
Internet www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

Darlehenskasse der abl allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Darlehenskasse der abl allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung (abgebildet auf Seite 30), für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften 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 den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und 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 Existenz und 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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und dem Reglement.

KPMG AG

Markus Forrer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Sandro Mascarucci
Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 13. April 2015



Liegenschaftsbestand per 31. Dezember 2014

	Baujahr /Erwerbsjahr	Wohnungen	Lokale	Buchwert 31.12.2014 nach Abschreibung	
Wohnhäuser					
Himmelrich 1	1925 – 1926	135	7	31'830'000	
Himmelrich 2	1927 – 1929	117	4	24'818'000	
Himmelrich 3	1931 – 1934	235	4	12'635'000	
Breitenlachen 1	1931 – 1935	119	1	19'540'000	
Breitenlachen 2	1931 – 1937	156	1	21'545'000	
Breitenlachen 3	1953	8		458'000	
Hochrüti	1953/1998	8		1'440'000	
Weinbergli 1	1936 – 1948	101		14'368'000	
Weinbergli 2	1935 – 1936	90	2	9'055'000	
Weinbergli 3	1987	6		1'033'000	
Weinbergli 4	2011	36		17'926'000	
Spannort	1947	67	2	9'422'000	
Obermaihof 1	1948	138	2	6'652'000	
Obermaihof 2	1960	31		1'800'000	
Obermaihof 3	1999 – 2000	12		3'001'000	
Studhalden 1	1957	90	1	4'922'000	
Studhalden 2	1963	45		5'830'000	
Studhalden 3	1964	28		3'579'000	
Studhalden 4	1967	65	1	7'977'000	
Studhalden 5	1974	62		11'106'000	
Studhalden 6	1981	38		4'164'000	
Studhalden 7	1983	21	1	3'633'000	
Untergrund 1	1928 – 1929	49		1'270'000	
Untergrund 2	1930	24		606'000	
Untergrund 3	1933/1953	3		135'000	
Untergrund 4	1932/2010	8		1'130'000	
Brunnmatt	1970	84		6'275'000	
Mittlerhus	1990 – 1995	140	1	32'274'000	
Grünauring	1962/1992	34	5	7'190'000	
Schachenweid	1994	24		8'282'000	
TribschenStadt	2006	85	11	30'902'000	
Bürgenweg	1992/2012	40		6'240'000	
Einstellhallen, Abstellplätze, Keller usw.			13	1'617	23'970'000
Photovoltaik					207'000
Wald, Strassen, Bauland					8'500
Total		2'099	56	1'617	335'223'500

Gebäudewerte pro Siedlung 2014

	Anlagewert	errichtete Grundpfand- rechte	Kataster- schätzung	Gebäude- Versicherung
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	35'822'901	25'000'000	45'345'100	25'363'000
Himmelrich 2	29'340'098	15'000'000	33'321'900	28'352'000
Himmelrich 3	17'375'319	23'268'500	33'335'600	43'101'000
Breitenlachen 1	23'923'291	28'570'000	30'391'200	31'052'000
Breitenlachen 2	26'730'410	22'510'000	37'343'700	37'188'000
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	16'596'534	6'043'000	18'125'000	20'727'000
Weinbergli 2	10'841'170	7'354'500	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	11'332'878	6'600'000	15'315'800	12'854'000
Obermaihof 1	9'296'225	15'070'000	20'465'900	23'094'000
Obermaihof 2	2'421'591	2'735'000	5'003'200	5'520'000
Obermaihof 3	3'584'700	6'000'000	7'912'300	3'227'000
Studhalden 1	6'678'912	10'800'000	15'100'000	16'712'000
Studhalden 2	7'115'606	4'300'000	10'315'100	8'337'000
Studhalden 3	4'449'321	2'600'000	5'732'900	6'468'000
Studhalden 4	10'417'306	7'800'000	15'229'400	15'090'000
Studhalden 5	13'246'695	7'800'000	12'983'200	12'181'000
Studhalden 6	5'510'740	5'500'000	9'855'100	7'639'000
Studhalden 7	5'052'857	2'500'000	4'443'400	4'047'000
Untergrund 1	1'919'929	3'782'000	5'190'900	6'595'000
Untergrund 2	930'868	1'843'000	2'639'700	3'980'000
Untergrund 3	203'320	58'000	452'700	613'000
Untergrund 4	1'217'499	500'000	1'075'700	1'305'000
Brunnmatt	8'284'970	12'000'000	16'136'700	15'257'000
Mittlerhus	42'156'100	33'540'000	47'774'900	33'601'000
Grünauring	9'435'351	7'400'000	7'153'200	8'245'000
Schachenweid	10'703'170	8'920'000	8'951'100	6'878'000
TribschenStadt	35'097'844	29'600'000	34'936'400	29'810'000
Bürgenweg	6'530'707	12'616'000	0	8'250'000
Autoeinstellhallen usw.	29'117'418	0	7'980'100	36'974'000
Photovoltaik	236'681	0	0	0
Wald, Strassen, Bauland	8'500	0	1'729'900	0
Total	407'997'160	327'950'000	493'564'100	484'687'000

Mietzinsenertrag

	Mietzinsenertrag	Total Subventionen	Durchschnittsmiete netto 31.12.2014	
			3-/3.5-Zimmer	4-/4.5-Zimmer
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	2'414'447	0	1'325	1'606
Himmelrich 2	1'888'569	0	1'103	1'361
Himmelrich 3	2'299'463	0	715	845
Breitenlachen 1	1'886'835	0	1'180	1'368
Breitenlachen 2	2'236'993	1'466	1'112	1'259
Breitenlachen 3	77'292	0	0	877
Hochrüti	98'462	0	1'080	0
Weinbergli 1	1'187'010	0	980	772
Weinbergli 2	947'828	0	850	1'051
Weinbergli 3	108'792	0	0	1'511
Weinbergli 4	931'881	0	2'156	2'555
Spannort	913'548	0	1'015	1'173
Obermaihof 1	1'192'283	0	688	819
Obermaihof 2	271'475	0	699	829
Obermaihof 3	181'560	0	1'327	1'593
Studhalden 1	846'853	0	767	826
Studhalden 2	578'851	0	1'037	1'223
Studhalden 3	381'182	1'200	973	1'197
Studhalden 4	943'608	0	1'034	1'255
Studhalden 5	902'235	0	1'324	1'474
Studhalden 6	521'641	0	1'043	1'184
Studhalden 7	294'581	0	1'058	1'112
Untergrund 1	330'485	0	537	648
Untergrund 2	173'831	0	554	674
Untergrund 3	30'312	0	799	929
Untergrund 4	79'488	0	821	937
Brunnmatt	902'031	0	919	1'029
Mittlerhus	2'522'698	88'029	1'398	1'709
Grünauring	449'392	0	967	1'156
Schachenweid	455'658	4'914	1'361	1'642
TribschenStadt	2'251'786	0	1'505	1'910
Bürgenweg	556'270	29'856	0	1'385
Autoeinstellhallen usw.	1'793'521			
Total	30'650'859	125'465	995	1'266
Vorjahr	30'212'767	241'023	975	1'250

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 / Heimatweg 1 – 8 / Tödistrasse 9 – 13, 15, 17
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
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





Salon modulable

Anna Stadler und Bernadette Heller

Durch die offene Kellertür sind fröhliche Frauenstimmen, unterbrochen von lautem Gelächter, zu hören. Die beiden Nachbarinnen Anna Stadler und Bernadette Heller warten in der Waschküche und bitten freundlich herein. «So geht das immer zu und her, wenn wir uns hier unten antreffen. Ist die Türe offen, schaue ich schnell für einen kurzen Schwatz rein», lacht Anna Stadler.

Die Waschmaschine an der Maihofhalde 12 ist nicht in Betrieb. Alles ist sauber gereinigt, Filter und Oberflächen glänzen. Wäsche hängt keine. Es scheint kein Waschtage zu sein. Anna Stadler und Bernadette Heller haben sich extra hier eingefunden, um über ihre Waschküche Auskunft zu geben. Und sie stellen gleich zu Beginn klar, Waschküchenstreitigkeiten kennen sie nur vom Hörensagen. Ihr Rezept für ein friedliches Zusammenleben ist einfach: «Wenn man miteinander spricht und auf andere etwas Rücksicht nimmt, gibt es keine Missverständnisse.» Im Haus an der Maihofhalde hat sich die Wäscherei bestens eingespielt. Ein paar Wochentage sind fix vergeben. Jene, die arbeiten, waschen am Abend, im Notfall auch mal sonntags. Und sonst gilt: Wenn die Maschine frei ist, kann man waschen. «Wir haben keinen Waschplan. Dieses Jahr haben wir nicht einmal mehr eine Agenda erhalten. Wahrscheinlich hat die abl gemerkt, dass wir sie gar nie gebraucht haben», so Anna Stadler.

Die beiden Damen wohnen schon lange im Haus, Anna Stadler seit 46, Bernadette Heller seit 20 Jahren. Dementsprechend kennen sie auch Geschichten, an die sie sich gerne erinnern. Bernadette Heller erzählt: «Früher stand hier noch die alte grüne Schulthess-Waschmaschine. Als ich eines Tages nach Hause kam, sah ich vor dem Haus ganz viele Schuhe fein säuberlich an der Hausmauer aufgereiht. Gummistiefel, Leder- und Stoffschuhe. Da hatte tatsächlich jemand im Haus alle Schuhe in der Waschmaschine gewaschen!» Anna Stadler ergänzt lachend: «Das konnten wir aber ganz friedlich mit den Nachbarn klären.» Und sie erinnert sich an die Zeit, bevor die Annehmlichkeiten einer Waschmaschine selbstverständlich waren: «In unserer ersten Wohnung hatten wir während sechs Jahren keine Waschmaschine. Da hiess es einfeuern, Wäsche im Waschlager waschen und gleichzeitig die Kinder in den Waschtrögen baden. Das war immer ein Ereignis für die ganze Familie.»

Die Waschküche an der Maihofhalde 12 ist ein Raum für freundliche Begegnungen. Ein weiteres Beispiel gefällig? Vor einigen Jahren ist im Trocknungsraum sogar gemeinsam ein runder Geburtstag gefeiert worden.

von Benno Zraggen

ORGANISATION PER 31.12.2014

Gremien

Vorstand

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

Geschäftsprüfungskommission

Wiget Beat, Obmann
Durrer Dominik
Walser-Spalingher Therese

Revisionsgesellschaft

KPMG AG

Revisionsstelle der Darlehenskasse

KPMG AG

Kommissionen

Verwaltungskommission

Baumann Hans-Urs, Präsident
Brügger Barbara
Koch Thomas
Martin Ingrid
Vonesch Daniel

Finanzkommission

Zünd-Bienz Dorothea, Präsidentin
Koch Bruno
Meier Ruedi
Schürmann Beat
Vainio Mika
Wicki Roger

Baukommission

Bürkle Markus, Präsident
Bucher Peter
Jenni Jurt Priska
Schaber Daniel

Kommission für Kommunikation und Marketing

Egger Andermatt Marlise, Präsidentin
Baumeler Sandra
Koch Bruno
Küng Tino
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
Brügger Barbara
Bucher Peter, Mitglied Geschäftsleitung
Gärtner Brigitte
Halter Silvia
Heller Urs
Koch Thomas, Mitglied Geschäftsleitung
Niederbergerer Monika
Sager Raphaela
Scheiwiller Monika
Stampfli Stefan
Turiño Jesús
Vainio Mika, Mitglied Geschäftsleitung
Wunderlin Urs
Ziegler Norbert
Zürcher Claudia
Adresse: Claridenstrasse 1, Luzern
Telefon: 041 227 29 29
Telefax: 041 227 29 00
Postkonto: 60-1017-1
Postadresse: Postfach 2131, 6002 Luzern
E-Mail: admin@abl.ch
Internet: www.abl.ch

Malerteam

Müller Marcel, Chef Malerei
Meier Patrick
Schneider Monika
Schüepf Corinne
Tallarico Pino

Serviceteam

Gasser Roland
Hofstetter Martin
Isaak Raymond
Thürig Peter
van Weezenbeek Bart

Gärtner

Meier Beni

Auszubildende

Casucci Luca

Darlehenskasse abl

Gärtner Brigitte
Telefon: 041 227 29 11
Postkonto: 60-3666-8
E-Mail: darlehenskasse@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, abl
Benno Zraggen, zraggenkommunikation

Thematexte

Sandra Baumeler
Benno Zraggen

Fotos

Franca Pedrazzetti, Luzern

Visuelle Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

Druck

UD Medien AG, Luzern

Auflage

10'700 Exemplare

Herausgeberin

abl – allgemeine baugenossenschaft luzern
Luzern, April 2015



