

abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 1 · Januar 2011 · 84. Jahrgang



Nach dem Jahreswechsel bereits dem Frühling entgegen?

IN DIESER AUSGABE

Neue Finanzeinsichtige	3	Wohnungsmarkt	12
Budget 2011	6	Varia	14
Freiraum und Landschaft	8	Himmelsboten 2011	15



IN EIGENER SACHE – PRAKTIZIERTE SELBSTHILFE

Bruno Koch, Geschäftsleiter abl

Die Sonntagszeitung fragt in ihrer Ausgabe vom 9. Januar 2011, wo man bloss sein Geld anlegen solle, wenn man dies möglichst ohne Risiken tun wolle. Guthaben auf Sparkonten, Festgelder oder Kassenobligationen gäben zinsmässig seit geraumer Zeit kaum mehr etwas her. Als interessante Option werden dann die Darlehenskassen der Baugenossenschaften genannt, welche ihre Darlehen deutlich besser verzinsen würden. Auch die abl wird erwähnt, bei der man als Genossenschaftsmitglied die Darlehenskasse nutzen könne und deren Darlehen zu hundert Prozent mit Schuldbriefen auf den eigenen Liegenschaften gesichert seien. Risiken seien keine zu erkennen, denn Konkurse von Baugenossenschaften seien sehr selten und finanzielle Probleme von Darlehenskassen seien auch keine bekannt (siehe auch www.abl.ch/Genossenschaft/Medien).

Diese «gute Presse» freut uns natürlich. Es geht aber um mehr als nur um «etwas mehr Zins». Denn dadurch, dass die Genosschafterinnen und Genosschafter dieses Instrument mit zwischenzeitlich über 136 Millionen Franken rege nutzen, helfen sie mit, die Zinskosten und damit auch die Mietzinsen tief zu halten. Sie pflegen so die gemeinsame Selbsthilfe und Mitverantwortung, wie sie als statutarischer Zweck formuliert sind. Die abl ist zwar bald 90 Jahre alt, ihr Geschäftsmodell «Baugenossenschaft» funktioniert aber noch immer einwandfrei. Und es scheint fast, als sei es gefragter denn je. ■

Foto Titelseite Bruno Koch;
diese Seite Franca Pedrazzetti

Dorothea Zünd-Bienz und Roger Wicki ergänzen die abl-Finanzkommission



Interview Benno Zraggen

DIE WOHLWOLLEND-KRITISCHE AUSSENSICHT

Die bisherige abl-Finanzkommission, bestehend aus Geschäftsleiter, Präsident und einem weiteren Vorstandsmitglied, wurde im letzten Jahr um zwei Mitglieder erweitert. Die Wahl fiel bewusst auf aussenstehende, abl-nahe Finanzexperten. Dies einerseits, um eine kritische Aussensicht zu erhalten, und andererseits, um neues Know-how in die Genossenschaftsleitung zu holen.

Darf ich vorstellen? **Dorothea Zünd-Bienz**, 47, verheiratet, eine Tochter, drei Söhne. Geboren bei der abl auf dem Weinbergli, im Geissenstein und in der Hubelmatt zur Schule. Seit Geburt abl-Mitglied. Wohnhaft in Hochdorf. Dorothea Zünd-Bienz ist Geschäftsleitungsmitglied bei der Treuhandfirma ihres verstorbenen Vaters und arbeitet Teilzeit als diplomierte Wirtschaftsprüferin und diplomierte Steuerexpertin. Zudem ist sie Verwaltungsratsmitglied einer international tätigen Firma. Privat engagiert sie sich bei der Frauenzentrale Luzern. Aus einem klaren Grund: Sie findet, dass sie als Stadtluzernerin einen Beitrag für eine gute Sache leisten kann. Schliesslich gehe es ihr gut, wieso also nicht Menschen unterstützen, denen es weniger gut geht?

Und **Roger Wicki**, 45, in fester Partnerschaft, eine Tochter. Stadtluzerner. Wohnt seit vier Jahren in einer abl-Wohnung in der Tribtschenstadt. Wie es dazu kam? Von seiner alten Wohnung vis-à-vis der Baustelle Tribtschenstadt konnte er beobachten, wie der Bau wuchs und langsam die Sicht zum Pilatus verdeckte. Ein Seitenwechsel drängte sich auf. Roger Wickis berufliche Laufbahn begann

mit einer kaufmännischen Lehre bei der Stadtverwaltung Luzern, führte von der Treuhandbranche über eine Weiterbildung an der Hochschule für Wirtschaft Luzern und einem längeren Abstecher bei der Schweizer Paraplegiker-Vereinigung zum Pflegeheim Seeblick in Sursee. Dort ist er heute Leiter Finanzen/Betriebswirtschaft und Co-Leiter des Heims. Privat engagiert sich Roger Wicki unter anderem seit über 35 Jahren beim FC Kickers Luzern, früher als Spieler, dann als Trainer, letzthin als Finanzsanierer und neu als Kontaktperson zur Stadt für die geplante Stadionsanierung im Tribtschen.

Dorothea Zünd-Bienz, Roger Wicki, Sie haben beide einen interessanten, aber gedrängten Stundenplan mit Arbeit, Familie und privaten Engagements. Wie kommt es dazu, dass Sie zusätzlich der abl-Finanzkommission beigetreten sind?

Dorothea Zünd-Bienz: Die abl ist eine wichtige Institution. Sie sorgt dafür, dass in Luzern preiswerte und zahlbare Wohnungen angeboten werden. Ich denke, dass wie bereits in Zürich geschehen, die Mietpreise der Wohnungen auch in Luzern weiter steigen werden. Daher ist es wich-



tig, dass die abl oder andere Genossenschaften dieser Tendenz entgegenhalten. Wichtig ist für mich daher, dass ich mein Wirtschaftswissen einbringen kann. Auf der anderen Seite kann ich dadurch profitieren, indem ich Einblick in eine Institution erhalte, die nicht um jeden Preis wirtschaftlich oder spekulativ denkt. Da die Arbeit bei der Finanzkommission zu Bürozeiten stattfindet, ist das für mich zeitlich kein Problem. Abends wäre es aufgrund der Kinderbetreuung nicht möglich.

Roger Wicki: Ich mache nichts, was mir nicht auch Freude bereitet. Der Zeitaufwand hält sich in Grenzen. Zu sehen, wie sich ein grosser, professioneller, gemeinnütziger Immobilienbewirtschafter im Sektor wie die abl finanziert, ist für mich natürlich interessant, weil ich so auch Zusatzwissen für meine Arbeit gewinne. Denn mit den neuen gesetzlichen Bestimmungen (Pflegefiananzierung und Spitalfinanzierung) werden künftig kantonale Pflegeinstitutionen die Mittel für die Infrastruktur auch selber aufbringen müssen.

Welches sind Ihre Aufgaben in der Kommission?

Zünd-Bienz: Im Moment sind wir mitten in der Einarbeitungsphase. Wir lernen die vielen Objekte und Geschäfte kennen, nehmen sie genauer unter die Lupe und schauen, wo es Optimierungsmöglichkeiten gibt. Wir sind Ökonomen. Konkret geht es darum, kritische Fragen zu stellen oder anzuregen, an dieses oder jenes zu denken. Das ist vor allem wichtig, wenn eine Firma im Höhenflug ist, wie dies bei der abl der Fall ist. Wenn man nämlich das Gefühl hat, dass nichts passieren kann und darum passiv bleibt, ist das gefährlich. Wir wurden deshalb auch als beratende Finanzexperten ins Boot geholt. Nicht

jedoch als «Kontrollstelle», das ist die Aufgabe der Geschäftsprüfungskommission und der externen Revisionsstelle.

Wicki: Ich sehe die Finanzkommission als Gremium, welches die Geschäfte des Vorstandes und der Geschäftsstelle vorbereitet und berät. Das heisst natürlich nicht, dass unsere Empfehlungen eins zu eins als legitimiert angenommen werden, sondern vom Vorstand stets kritisch geprüft werden müssen. Wir haben schliesslich nicht den gleich tiefen Einblick und die Kenntnisse wie Vorstand und Geschäftsstelle. Deshalb sind wir als wohlwollend-kritische Aussensicht zu betrachten. Wir prüfen die Geschäfte mit anderen Augen und entdecken somit allfällige Schwachstellen, aber auch Chancen.

Gibt es ein konkretes Projekt, mit dem Sie sich auseinandersetzen?

Wicki: Im Moment geht es zum Beispiel darum, die Rechnung des Himmelrich 2 zu prüfen und daraus aus finanzieller Sicht Lehren für weitere Projekte zu ziehen. Oder um die Mietzinspolitik der abl: Welche Mietzinspolitik ist anzustreben, damit sich die abl nachhaltig entwickelt und sich weiterhin selber erhalten und finanzieren kann? Es ist sehr wichtig, dass die abl ihre Substanz erhalten kann, damit sie von den Banken gut bewertet wird. Eine sogenannte gute Bonität bringt günstige Konditionen für weitere Baukredite.

Welches ist ihr erster «interner» Eindruck der abl?

Zünd-Bienz: Die Antworten und die Reaktion auf unsere ersten kritischen Fragen, die wir bisher stellen durften, haben mir einen sehr kompetenten Eindruck von der Geschäftsstelle vermittelt.



telt. Die abl ist die fünftgrösste Genossenschaft der Schweiz – ein sehr grosser «Laden». Wohnbaugenossenschaften sind an sich ein relativ stabiles Business. Die Einnahmen sind dank der treuen Mieterschaft gesichert, daher gilt es, ein Augenmerk auf die Ausgaben zu richten. Auch hier habe ich ausgabenseitig einen guten ersten Eindruck erhalten. Die abl ist stets sehr «drauf», dass alles rund läuft.

Wicki: Die abl unternimmt sehr viel für das Wohl ihrer GenossenschaftlerInnen. Kegeln, Jassen, Umzugshilfe oder soziale Beratungsstelle. Natürlich tragen diese Dinge dazu bei, dass man gerne bei der abl ist und sich gut aufgehoben fühlt. Dennoch gilt es, diese Angebote stets kritisch zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Ich denke hierbei zum Beispiel an Angebote für junge Familien oder für ältere Menschen.

Sehen Sie irgendwo Handlungsbedarf im finanziellen Bereich?

Zünd-Bienz: Das wäre wohl eine Anmassung, wenn wir dies bereits nach drei Sitzungen sagen würden (lacht). Wir sind wie gesagt noch nicht so weit. Für mich sehr wichtig wäre jedoch, dass der Vorstand uns bei Bedarf aktiv mit expliziten Fragestellungen angeht.

Wo sehen Sie Entwicklungspotenzial bei der abl?

Zünd-Bienz: Ich denke, dass die abl eine gute Basis bietet für kleinere Wohnbaugenossenschaften, die es schwer haben, langfristig alleine zu existieren. Hier sehe ich vor allem im administrativen Bereich die Chance, Synergien zu nutzen. Die abl hat im Informatikbereich ein sehr geeignetes Administrationssystem für Wohnbaugenos-

schaften entwickelt, wird aber auch weiterhin in die Informatik investieren müssen. Das Informatiksystem könnte beispielsweise mittels Host-Server von anderen Genossenschaften genutzt werden. Ich bin der Typ, der administrative «Joint-Venture-Bemühungen» sehr unterstützt. Natürlich kommt es darauf an, ob kleinere Genossenschaften lieber um jeden Preis «unabhängig» bleiben wollen oder ihre Chance wahrnehmen.

Wicki: Genau. Die abl muss im Verwaltungsbereich über eine kritische Grösse hinweg kommen, indem sie eine engere Zusammenarbeit mit kleineren Genossenschaften anstrebt. So kann sie auf gesunde und kostensparende Weise die Verwaltung vergrössern, mit dem zusätzlichen Vorteil, dass die Stellvertreterfrage gelöst ist und das Wissen gesichert wird. Im Moment ist die Verwaltung sehr klein, die Posten sind meist von Einzelpersonen besetzt.

Roger Wicki, Sie sind selber Mieter bei der abl, wie ist eigentlich Ihre Sicht der abl?

Die abl weist aus meiner Sicht eine gute Durchmischung von verschiedenen Lebensformen, Denkweisen und Altersklassen auf. Sie entwickelt sich laufend weiter. Dies zeigt sich auch am Beispiel TribtschenStadt.

Dorothea Zünd-Bienz. Sie haben früher bei der abl gewohnt, heute sind Sie als Aussenstehende wieder zurückgekehrt. Ihre Sicht der abl?

Als interessierte magazin-Leserin habe ich den Eindruck, dass sich die abl kontinuierlich zu einer modernen Genossenschaft weiterentwickelt hat. Dass sie auch professionell arbeitet, hat mir mein bisheriger Einblick in die Geschäfte bestätigt. ■

BUDGET 2011

Bruno Koch

Die Finanzen im Lot zu haben, ist der abl im vergangenen Jahr gelungen. 2011 wird es genauso sein, die seriöse Orientierung am ausgeglichenen Budget garantiert dafür.

Vorab einige höchst erfreuliche Kennzahlen zum vergangenen Geschäftsjahr: Die Gelder bei der Darlehenskasse haben 2010 um rund 8.75 Millionen Franken zugenommen. Und, ganz erstaunlich, die Mitgliederzahl der abl hat sich auf 8'854 erhöht. 280 Austritten standen sage und schreibe 572 Neueintritte gegenüber. Die bald 90-jährige abl ist offenbar gefragter denn je!

Am jährlich stattfindenden, zweitägigen Seminar hat sich der abl-Vorstand in erster Linie mit Finanz- und Baufragen beschäftigt, und zwar über einen Zeithorizont von 10 und mehr Jahren. Das Budget für 2011 war dabei aber selbstverständlich ein ebenso zentrales Thema.

In erster Linie die Erneuerungen in den Siedlungen Spannort, Studhalden und Himmelrich 1 und die letzte Etappe der ans Kostenmietemodell angepassten Mietzinsen der Siedlung Breitenlachen führen zu einem Mietzinsmehrertrag von rund 2.3%. Zusätzlich ist eine Rückzahlung von noch mindestens 200'000 Franken Mehrwertsteuer zu erwarten, resultierend aus einer gutgeheissenen Einsprache gegen die Berechnungsgrundlagen. Auf der Aufwandseite stehen diesem Mehrertrag in erster Linie der Anstieg der Kosten im Rahmen der Teuerung und das generelle Wachstum der Genossenschaft entgegen. Das weiterhin tiefe Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt und die durch die abl gewählte mittel- bis langfristige Strategie bei den Fremdfinanzierungen führen dazu, dass im laufenden Jahr nicht mit grossen Veränderungen bei den Fremdkapitalzinsen zu rechnen ist. Das freie Genossenschafts-

kapital soll wie im Vorjahr mit 3.5% und das Pflichtanteilscheinkapital ebenfalls unverändert mit 2.0% verzinst werden.

Grosse Budgetpositionen sind wie immer die umfassenden Sanierungen, aktuell sind es die Erneuerungen in den Siedlungen Studhalden 3 (Fassaden, Küchen, Türen) und Studhalden 5 (Gebäudehülle, Bad, WC, Türen). Dazu kommt die bereits laufende Gesamtanierung der Siedlung Himmelrich 1, bei der gegenwärtig die zweite Etappe läuft und ab dem Sommer dann die dritte Etappe in Angriff genommen wird. Bis Ende 2012 wird die Erneuerung der ältesten abl-Siedlung abgeschlossen sein. Die reinen Unterhaltskosten belaufen sich auf gut 9.6 Millionen Franken, weitere rund 20 Millionen Franken werden nachhaltig in Mehrwerte investiert. Planmässig verläuft auch das Neubauprojekt Weinbergli 4, bei dem Anfang 2012 36 Wohnungen der Mieterschaft übergeben werden können.

Die Neubauplanung Himmelrich 3, namentlich die Durchführung des Architekturwettbewerbs, wurde durch die Einforderung von weiteren Gutachten durch die Stadtplanung Luzern leider um einige Monate verzögert. Diese Gutachten sollen eindeutig nachweisen, dass die Sanierung aus den hinlänglich bekannten Gründen wirtschaftlich nicht zu verantworten ist und die Stadtbehörden dannzumal eine Abbruchbewilligung werden erteilen können. Diese Gutachten sind zwischenzeitlich eingegangen und bestätigen unabhängig voneinander den durch die abl dargestellten Sachverhalt. Wir rechnen nun damit, dass wir im laufenden Jahr einen grossen Schritt weiter kommen werden. Gut Ding muss wohl einfach Weile haben. ■

BUDGET 2011

AUFWAND	2011	Vorjahr
	CHF	CHF
Passivzinsen	8'642'000.00	8'425'000.00
Steuern	435'000.00	425'000.00
Sachversicherungen	411'000.00	383'000.00
Heiz- und Nebenkosten	50'000.00	50'000.00
Büro- und Verwaltungskosten	1'734'000.00	1'719'000.00
Diverse Unkosten	824'000.00	774'000.00
Kursverluste	0.00	0.00
Abschreibungen + Rückstellungen	4'640'000.00	4'580'000.00
Fondszuweisung	240'000.00	200'000.00
Liegenschaftsunterhalt:		
Dachdeckerarbeiten	60'000.00	65'000.00
Elektrische Anlagen	144'500.00	224'000.00
Waschmaschinenreparaturen	83'000.00	78'000.00
Maurer- und Gipsarbeiten	105'000.00	134'500.00
Bodenbelagsarbeiten	217'500.00	290'000.00
Malerarbeiten	809'000.00	779'400.00
Reinigungs- und Desinfektionsarbeiten	81'500.00	81'500.00
Sanitär- und Spenglerarbeiten	261'000.00	261'000.00
Schlosserarbeiten	507'000.00	463'500.00
Erneuerung/Modernisierung	6'165'300.00	5'650'900.00
Schreinerarbeiten	90'000.00	109'000.00
Planung und Verwaltung	264'000.00	286'000.00
Zentralheizungen	64'000.00	57'500.00
Hausbetreuung	68'000.00	68'000.00
Umgebungsunterhalt	673'300.00	677'200.00
Autoeinstellhallen/Garagen	57'900.00	74'000.00
Rückstellung Grossreparaturen	-30'000.00	0.00
Mehrwertsteuer	0.00	0.00
Aufwand	26'597'000.00	25'855'500.00
Jahresgewinn 2011	1'003'000.00	894'500.00
Total Aufwand	27'600'000.00	26'750'000.00
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	27'600'000.00	26'970'000.00
Ertrag Gästewohnung TribschenStadt	50'000.00	50'000.00
Leerstand/Mietzinsverlust	-350'000.00	-350'000.00
Übriger Ertrag	300'000.00	80'000.00
Total Ertrag	27'600'000.00	26'750'000.00



«DAS BEWUSSTSEIN FÜR LANDSCHAFTS- GESTALTUNG IST GESTIEGEN»

René Regenass

Landschaftsarchitekt Robert Gissinger wohnt und arbeitet in der abl-Siedlung TribschenStadt. Er schätzt dort die grosszügigen Aussenräume und die Ruhe.

Nachmittags nach 14 Uhr an einem kalten Wintertag. Draussen bleibt der Schnee liegen. Wir sitzen im Büro von Robert Gissinger, in einem Atelierraum im Erdgeschoss an der Rösslimatte 41, in einem abl-Haus also. Im gleichen Haus ist die Cafe Bar Peperoncini untergebracht. Gegenüber, in etwa 20 Meter Distanz steht der CSS-Bau mit der eingemieteten Fachhochschule für Tourismus. Wir sind mitten in TribschenStadt. Und es ist erstaunlich ruhig da draussen. Zwei Schülerinnen queren die breite Fläche zwischen abl- und CSS-Bauten. Sonst ist da nichts.

Robert Gissinger hat für sein Atelier einen guten Platz gewählt. Und er schätzt die grosszügigen urbanen Räume vor den Fenstern, die Ruhe, obwohl in den Sommermonaten da draussen Kinder spielen oder ab und zu eine Boule-Partie steigt. «Es braucht immer zwei, drei Jahre in einer neuen Siedlung, bis sich auch draussen Leben bemerkbar macht», sagt Gissinger. Es scheint mir fast, als ob schon seine Visitenkarte diesem Gefühl von Weite nahe komme: «Freiraum und Landschaft» heisst es da.

TribschenStadt als Beispiel für Landschaftsgestaltung

Landschaftsarchitekt – was heisst das konkret? Was passiert da? «Wir befassen uns zur Hauptsache mit der Gestaltung des Siedlungsfreiraums»,

sagt Robert Gissinger. Er spricht immer in der Mehrzahl und meint damit seine Mitarbeiterin Dorothea Steinmann mit. TribschenStadt sei ein gutes Beispiel für ihre Arbeit. Das zweite wichtige Bein ihrer Tätigkeit sei die Landschaftsgestaltung in einem grösseren Zusammenhang. Landschaftsbild und -ökologie sind hier die Themen. Zu den aktuellen Arbeiten gehört die Mitplanung des Autobahnanschlusses Buchrain, nicht etwa unter dem Aspekt der Verkehrsplanung, sondern der landschaftspflegerischen Begleitplanung. Auch an der Planung der neuen Kehrichtverbrennungsanlage in Perlen arbeitet das Büro Gissinger mit. «Da geht es im Wesentlichen um die Sicherstellung des ökologischen Ausgleichs in einer nur noch fragmentarisch vorhandenen Flussauenlandschaft.»

Noch am Vormittag unseres Gesprächs hat Robert Gissinger in Udligenswil eine Ortskernstudie vorgestellt. Auch das ist ein Arbeitsbereich des Landschaftsarchitekten. Das sind aufwändige, aber auch interessante und packende Aufgaben, versuche ich zu ergänzen. Gissinger stimmt zu. «Ja, wir machen etwas für die Menschen. Unsere Arbeit hat eigentlich eine wichtige soziale Komponente. Wir befassen uns auch mit Architektur und Städtebau, wenn es um die Planung von Siedlungsfreiräumen geht. Alles, was wir im öffentlichen Raum gestalten, hat Auswirkungen



auf die Allgemeinheit, auf den Lebensraum und die Lebensqualität.» Etwas anders gelagert ist die Gestaltung von Sportanlagen. Das Büro Gissinger hat die neuen Fussballplätze am südlichen Ende der Allmend konzipiert.

Wie verteilen sich die Auftraggeber, private und öffentliche? Robert Gissinger: «Das hält sich etwa die Waage.» Meinen Einwand, ob die öffentliche Hand aufgrund der Sparpolitik nicht zurückhaltender werde mit Aufträgen zur Landschaftsarchitektur, verneint Gissinger. Eine wirkliche Tendenz erkennt er nicht. Ab und zu gebe es zwar Bauämter oder Bauherren, die eine Meinung einholen wollten und dann gleich anfügten, es sei aber eigentlich kein Geld dafür vorhanden. «Aber das hat es schon immer gegeben. Allgemein ist das Bewusstsein für die Freiraum- und Landschaftsgestaltung gestiegen, auch in den Bauvorschriften. Aber es gibt immer noch mehr schlechte oder mittelmässige Beispiele als qualitätsvolle. Grund dafür ist bei Weitem nicht nur das Verständnis, sondern eben das Budget, welches unsere Disziplin dann ausschliesst.»

Die fragwürdigen Beispiele liegen in Siedlungsrandgebieten

Wie sieht Robert Gissinger die Entwicklung in der Zukunft? Haben Landschaftsarchitektur und die Zusammenhänge von Bauen und Ökologie noch

einen Stellenwert? Oder wird zunehmend einfach geplant und gebaut und kaum mehr Rücksicht genommen? «Nein diese Zeiten sind im Wesentlichen vorbei, wobei es unter anderem in Siedlungsrandgebieten immer noch genügend fragwürdige Beispiele gibt. Es kommt immer auch auf die Sensibilität des Ortes und des Objektes an. Bei Planungen, welche bewilligt werden müssen, sind heute die Auflagen betreffend ökologischem Ausgleich im Wesentlichen gegeben. Da bin ich zuversichtlich, das ist heute eigentlich unbestritten.» Gissinger glaubt auch, dass Landschaftsarchitektur im Zusammenhang mit ökologischen Aspekten heute auf Verständnis stosse. «Sicher hat nicht jedes Objekt das gleiche Potenzial. Innerstädtisch sind die Möglichkeiten manchmal beschränkt. Es soll auch nicht alles nach dem gleichen Rezeptbuch bearbeitet werden. Interessant sind schliesslich die Eigenart und die spezifische Lösung einer Planungsaufgabe. Und jede ist anders.»

Es gibt aber auch ökologische Ausgleichsmassnahmen, die vom Publikum gar nicht wahrgenommen werden können. Zum Beispiel beim SUVA-Bau an der Rösslimatte hat das Büro Gissinger eine Dachbegrünung in Kombination mit einem Regenrückhaltesystem konzipiert. «Wir haben dazu einen eigenen Dachaufbau entwickelt. Das ist heute ein Vorzeigedach der Luzerner Umweltschutzstelle. Auf dem Dach hat sich über die Jahre eine auf den Ort abgestimmte Vegetation, auch mit Arten aus der roten Liste, entwickelt.»

Robert Gissinger ist es spürbar wohl in TribschensStadt. Das ist naheliegend. Schliesslich war er als Landschaftsarchitekt dabei, als TribschensStadt geplant wurde, bei den WIT-Architekten. Seit 2006 wohnt er im abl-Haus an der Rösslimatte. Das Atelier zügelte er zwei Jahre später hierher. Wie sieht der Landschaftsarchitekt Robert Gissinger die abl, die ihm Wohnung und Atelier vermietet? «Ich habe einen sehr guten Eindruck von dieser Baugenossenschaft, soweit ich sie kennen gelernt habe. Auch die Zusammenarbeit bei anderen Projekten ist optimal. Es ist viel Verständnis da für die Anliegen der Freiraumgestaltung.» ■

Robert Gissinger (62) ist in Zürich aufgewachsen, hat eine Gartenbaulehre absolviert und dann an der Fachhochschule in Rapperswil Landschaftsarchitektur studiert und abgeschlossen. 1985 kam er nach Luzern und startete hier die selbstständige Laufbahn. Seine ersten Büroräume waren im Haus Raeber an der Frankenstrasse.

Fotos Franca Pedrazzetti

IN LUZERN WIRD GÜNSTIGER WOHN- RAUM KNAPP

Interview René Regenass

Mit einer Volksinitiative will der Mieterverband den Anteil des gemeinnützigen Wohnraums sicherstellen. Für Präsident Mark Schmid ist die Absicht des Stadtrates, in der neuen Bau- und Zonenordnung die Wohnanteile aufzugeben, nicht nachvollziehbar.

10

Der Mieter- und Mieterinnenverband Luzern sammelt Unterschriften für eine städtische Volksinitiative «Für zahlbaren Wohnraum». Ist denn Wohnraum in der Stadt Luzern nicht mehr bezahlbar?

Mark Schmid: Der bezahlbare Wohnraum für Menschen mit eher tiefem Einkommen geht in der Stadt tendenziell zurück. Ersatzbauten und teure Sanierungen vernichten zunehmend günstigen Wohnraum. Was neu gebaut wird, steht unter dem Vorzeichen der Ansiedlung von mittleren und hohen Einkommen.

Gibt es Quartiere, wo der bezahlbare Wohnraum spürbar knapp wird?

Der Druck nimmt vor allem in den innerstädtischen Quartieren zu, zum Beispiel in der Hirschmatt. In Bahnhofnähe etwa gibt es einzelne sanierte Wohnungen, die an Auswärtige vermietet werden, die hier eine Zweitwohnung suchen zur Nutzung des Luzerner Kulturangebots.

Die abl vermietet in ihren Siedlungen über 2000 relativ preisgünstige Wohnungen. Das tun auch andere Baugenossenschaften in Luzern. Ist das zu wenig, um den Bedarf an zahlbarem Wohnraum zu decken?

Der Mieterverband schätzt den Beitrag der Baugenossenschaften sehr hoch, weil sie preisgünstigen Wohnraum in gutem Zustand zur Verfügung stellen. Doch der Anteil der Genossenschaftswohnungen sinkt in der Stadt Luzern in der Tendenz.

Die Initiative verlangt, dass 16 Prozent des Wohnungsbestandes in der Stadt nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden. Wie kommen Sie auf diese Zahl und



Mark Schmid (52) wohnt mit der Familie in der Wohngenossenschaft der Eisenbahner auf Geissenstein. Er arbeitet selbstständig als Berater in der Entwicklungszusammenarbeit. Den Luzerner Mieter- und Mieterinnenverband präsidiert er seit 2007.

was sind die Kriterien der Gemeinnützigkeit?

Diese Kriterien sind klar definiert vom Bundesamt für Wohnungswesen. Es darf keine Gewinnabschöpfung stattfinden, und der Mietzins muss sich nach dem System der Kostenmiete richten. Mit der Grössenordnung von 16 Prozent wollen wir den Trend des Rückgangs von bezahlbarem Wohnraum kehren. Heute macht der Anteil etwa 13 Prozent aus. 16 Prozent scheint uns ein realistisches Ziel. Und von den neu erstellten Wohnungen sollte ein Drittel unter den Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden.

Die Initiative macht auch die Raumplanung zum Thema. Die gemeinnützigen Bauträger, also auch die abl, sollten in der Stadt in Fragen der Raumplanung mitreden können. Was erwarten Sie von dieser Mitsprache?

Es gibt in der Stadt Luzern sogenannte Schlüsselareale, wo der Stadtrat eine Neuplanung zur intensiven Nutzung einleiten will. Man denkt da vor allem an Dienstleistungsflächen und an Wohnraum für ein gehobenes Bevölkerungssegment. Wir meinen, es brauche auch in diesen Entwicklungsschwerpunkten einen bestimmten Anteil an preisgünstigen Wohnungen. Darum müssen die gemeinnützigen Wohnbauträger in dieser Planung mitreden können. Die Stadt Zug macht es uns vor. Sie schafft Sonderzonen für den preisgünstigen Wohnungsbau.

Das heisst eigentlich, dass die Stadt Luzern verstärkt mit den Baugenossenschaften zu-

sammenarbeiten sollte.

Ja, das meinen wir. Seit dem Abschluss des Projektes TribtschenStadt gab es keine zählbaren Resultate einer Zusammenarbeit zwischen Stadt und Gemeinnützigen mehr. Auch in den Arbeiten an der neuen Bau- und Zonenordnung finden die Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus kein besonderes Echo.

In der neuen Bau- und Zonenordnung will der Stadtrat die Vorschrift für Wohnanteile in innerstädtischen Quartieren aufgeben. Wie beurteilen Sie diese Absicht?

Ich kann diesen Entscheid nicht nachvollziehen. Es bleibt auch schwierig, die Motivation des

Stadtrates zu erkennen. Wahrscheinlich will man in der Bauplanung in dieser Stadt möglichst flexible Lösungen für die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen anstreben. Dahinter steht auch die Absicht, steuerkräftige Unternehmen nach Luzern zu holen. Ich habe jedoch den Eindruck, dass diese Flexibilität heute schon gewährleistet ist. Es hat auch genügend Flächen, um Betriebe anzusiedeln. Die vom Volk bewilligte Umzonung von Land für Dienstleistungsflächen an der Industriestrasse blieb bis heute ungenutzt. Gleichzeitig gefährdet die Aufgabe des Wohnanteils die Struktur der historischen innerstädtischen Quartiere als lebendige und durchmischte Quartiere mit substanziellem Wohnanteil. ■

REFERENZZINSSATZ UND abl-KOSTENMIETE

Bruno Koch

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat im Dezember 2010 bekannt gegeben, dass sich der Referenzzinssatz auf 2.75% reduziert hat. Dieser Zinssatz gilt als mietrechtliche Grundlage, wenn die Mieten aufgrund von Veränderungen des Hypothekarzinsatzes angepasst werden. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz und wird in Viertelprozenten festgesetzt.

Die Senkung des Referenzzinssatzes wurde in den Medien dahingehend kommentiert, dass die Mieten in der Schweiz grossflächig zu senken seien. Auch der Mieterinnen- und Mieterverband reagierte gleich, differenzierte aber nicht, dass der gemeinnützige Wohnungsbau, mithin die allermeisten Genossenschaften in der Schweiz, nach anderen Gesetzmässigkeiten organisiert ist. Mit der bekannten Folge, dass deren Mieten zum Teil deutlich unter denen des gängigen Immobilienmarktes liegen.

Dies gilt auch für die abl. Diese berechnet ihre Mietzinsen nach einem Kostenmietemodell. Kostenmiete heisst, dass die abl nur soviel Mietertrag generiert, wie ihr Kosten verursacht werden. Diese setzen sich zusammen aus den Kapitalkosten (u.a. Hypothekarzinsen), der Verzinsung des Genossenschaftskapitals, den Kosten für Steuern und Versicherungen, den Verwaltungskosten und den Kosten für Unterhalt, Abschreibungen und Rückstellungen. Diese Kosten werden aufgeschlüsselt nach Alter und Wert der Liegenschaften und letztlich aufgrund der Anzahl Quadratmeter auf die einzelnen Wohnungen verteilt. Berücksichtigt werden auch Faktoren wie der Etagenausgleich, Vorteile wie Attikageschosse

oder Gartenwohnungsanteile und Sonderausstattungen wie Parkett, Geschirrspülmaschinen usw. Dieses Modell wird seit der Mietzinsanpassung 2002 generell angewendet und wurde für die Siedlung Breitenlachen 2009 nachträglich eingeführt. Aus der abl fließen garantiert keine Gewinne ab. Alles Geld wird in eigene und neue Liegenschaften, welche dann im Besitz der abl verbleiben, investiert.

Die abl hat mit allen Banken bis maximal zehnjährige Hypothekardarlehenverträge, sogenannte Festhypotheken abgeschlossen, insgesamt über rund 139 Millionen Franken. Das heisst, dass der vereinbarte Hypothekarzins für die gesamte Laufzeit gleich bleibt. Längerfristige Laufzeiten sind zwar etwas teurer zu verzinsen als kurzfristige, dadurch haben aber die Hypothekarzinschwankungen während der Laufzeit keinen Einfluss auf die Fremdkosten und somit die Mietzinsen. Der durch die abl an die Banken zu bezahlende durchschnittliche Hypothekarzins betrug im Jahr 2010 3.33%.

Erfreulicherweise ermöglichen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit ihren Darlehen bei der Darlehenskasse eine deutliche Reduktion dieses Hypothekarzinses, weil die inzwischen über 136 Millionen Franken Darlehenskassengelder genau gleich verwendet werden wie Hypotheken. Denn deren Verzinsung schlägt für das Jahr 2010 mit einem durchschnittlichen Zinssatz von lediglich 2.35% zu Buche. Dadurch reduziert sich der bei der abl für die Verzinsung der Hypotheken relevante Zinssatz auf 2.86%.

Die Mietzinsen bei der abl bleiben unverändert bestehen. ■

PER 1. MÄRZ 2011

- 1 **1-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 13
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 28 m²
monatlicher Mietzins CHF 614.– plus CHF 120.– NK (inkl. Lift)
- 2 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFHALDE 30
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 61 m²
monatlicher Mietzins CHF 671.– plus CHF 190.– NK
(ab ca. 2016 etappierte Gesamtsanierung des Maihof-Quartiers;
evtl. Erweiterung Wohnzimmer/Balkon)
- 3 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 30
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 63 m²
monatlicher Mietzins CHF 701.– plus CHF 170.– NK
(befristeter Mietvertrag bis ca. 30. Juni 2012)
- 4 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFHALDE 19
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 59 m²
monatlicher Mietzins CHF 710.– plus CHF 190.– NK
(ab ca. 2016 etappierte Gesamtsanierung des Maihof-Quartiers;
evtl. Erweiterung Wohnzimmer/Balkon)
- 5 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 32
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 65 m²
monatlicher Mietzins CHF 737.– plus CHF 170.– NK
(befristeter Mietvertrag bis ca. 30. Juni 2012)
- 6 **3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – ANNA-NEUMANN-GASSE 6
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 85 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'386.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(Vermietung auch per 1. Februar möglich)
- 7 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – RÖSSLIMATTE 41
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 118 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'048.– plus CHF 220.– NK (inkl. Lift)

PER 1. APRIL 2011

- 8 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 3
4. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 65 m²
monatlicher Mietzins CHF 733.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31. Januar 2014)
- 9 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFMATTE 18
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 59 m²
monatlicher Mietzins CHF 723.– plus CHF 190.– NK
(ab ca. 2016 etappierte Gesamtsanierung des Maihof-Quartiers;
evtl. Erweiterung Wohnzimmer/Balkon)
- 10 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 22
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 72 m²
monatlicher Mietzins CHF 810.– plus CHF 170.– NK
(befristeter Mietvertrag bis ca. 30. Juni 2012)
- 11 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – SPANNORTSTRASSE 8
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
monatlicher Mietzins CHF 956.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)

PER 1. APRIL 2011

- 12 3-ZIMMER-WOHNUNG** – BÖSHÜSLIWEG 2
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 71 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'046.– plus CHF 170.– NK
- 13 3-ZIMMER-WOHNUNG** – MÖNCHWEG 3
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 74 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'118.– plus CHF 170.– NK
- 14 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFMATTE 13
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 80 m²
monatlicher Mietzins CHF 813.– plus CHF 220.– NK
(ab ca. 2017 Sanierung Küche, Fassade)
- 15 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 19, KRIENS
3. Etage West, Netto-Wohnfläche ca. 98 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'743.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
(Mietzinssubventionierung möglich; bitte letzte definitive
Veranlagungsverfügung beilegen)
- 16 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – BÜRGENSTRASSE 22
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 122 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'122.– plus CHF 220.– NK (inkl. Lift)

13

PER 1. MAI 2011

- 17 3-ZIMMER-WOHNUNG** – KANONENSTRASSE 11
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 56 m²
monatlicher Mietzins CHF 529.– plus CHF 190.– NK
- 18 3-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFHALDE 11
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 59 m²
monatlicher Mietzins CHF 699.– plus CHF 190.– NK
(ab ca. 2016 etappierte Gesamtsanierung des Maihof-Quartiers;
evtl. Erweiterung Wohnzimmer/Balkon)
- 19 4-ZIMMER-WOHNUNG** – STOLLBERGSTRASSE 9
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 84 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'060.– plus CHF 240.– NK
- 20 4-ZIMMER-WOHNUNG** – JUNGFRAUWEG 1
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 88 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'190.– plus CHF 190.– NK

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 26. Januar 2011**, 16.30 Uhr, mit dem offiziellen Formular «Wohnungsbewerbung» per Post oder bei unserer Geschäftsstelle an der Claridenstrasse 1 eingereicht werden.

Wohnungsbewerbungs-Formulare können am Schalter bezogen oder ab unserer Homepage www.abl.ch heruntergeladen werden. Bitte lesen Sie die Fragen aufmerksam durch und füllen Sie die Anmeldung vollständig und gut leserlich aus. Vielen Dank!

DARLEHENSKASSE

Langfristige Darlehen werden zu folgenden Konditionen verzinst:

Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	2.000%
3 Jahre	2.000%
4 Jahre	2.125%
5 Jahre	2.250%
6 Jahre	2.250%
7 Jahre	2.500%
8 Jahre	2.625%

Kurzfristige Anlagen werden zu 1.00 Prozent verzinst.

14

AGENDA

SENIOREN

Mittwoch, 9.2.2011, 14.00 Uhr

Treffpunkt: Bahnhof Torbogen
Bus 10

WANDERN

Leitung: Sophie Marty
Obergütsch – Kriens

Montag, 14.2.2011, 14.00 Uhr

Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

JASSEN

Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid

Dienstag, 15.2.2011, 14.00 Uhr

abl-Kegelbahn, Weinberglistr. 20a

KEGELN

Leit.: Anton Glaser, Berta Schmid

FAMILIÄRES

Aus der Gemeinschaft der abl-Mieterinnen und -Mieter sind in den vergangenen Wochen verstorben:

Margrith Lang, früher Heimatweg 5, im 91. Lebensjahr

Agatha Birrer, Böshüsliweg 2, im 77. Lebensjahr

Anna Stocker, früher Spannortstrasse 6, im 98. Lebensjahr

Roland Pierrehumbert, früher Neuweg 11, im 88. Lebensjahr

Geertruida Vermeulen, früher Mittlerhusweg 2, im 77. Lebensjahr

Erwin Wüest, Maihofhalde 16, im 73. Lebensjahr

Maria Fischer, früher Spannortstrasse 10, im 98. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

Tino Küng



So ernst, wie es zu Beginn dieses Monats passierte, wars im November-magazin vergangenen Jahres nun auch wieder nicht gemeint – von wegen reicher Ernte aus freiem Himmel (ausser bei den Fleischvögeln [fig. b]; aber diese Situation ist ja eher selten). Hoffen wir also, dass das Ganze wirklich nur ein einmaliges Zusammentreffen von grosser Kälte und feuerwerksverwirrten Vögeln war ...

AZB
6000 Luzern 4

Nr. 1 / 2011
Adressberichtigung melden

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Redaktion

Bruno Koch / ko

Redaktionelle Beiträge 1/2011

Bruno Koch / ko

René Regenass / rr

Benno Zraggen / bz

Gestaltung

Tino Küng

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

6'600 Exemplare

abl

Claridenstrasse 1

Postfach 4053

6000 Luzern 4

E-Mail: info@abl.ch

Internet: www.abl.ch

Telefon: 041 227 29 29

Telefax: 041 227 29 00

Postkonto: 60-1017-1

Darlehenskasse abl

E-Mail: darlehenskasse@abl.ch

Telefon: 041 227 29 11

Postkonto: 60-3666-8

Schalteröffnungszeiten

Mo – Mi, 09.00 – 12.00

13.30 – 16.30

Do + Fr geschlossen

Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter der abl

E-Mail: beratungsstelle@abl.ch

Neuweg 23, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 36

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



Mix
Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften
www.fsc.org Zert.-Nr. SQS-COC-100038
© 1996 Forest Stewardship Council



Klimaneutral gedruckt

Das nächste abl magazin erscheint am 15. Februar 2011
Redaktionsschluss: 3. Februar 2011



abl magazin 01/11