

**abl** 

allgemeine baugenossenschaft luzern

# GESCHÄFTSBERICHT 2011



## Das Geschäftsjahr auf einen Blick

### Liegenschaftsverwaltung

		2011	Vorjahr
Mietzinsertrag	Franken	27'305'823	26'599'786
Cash Flow	Franken	6'658'533	7'537'034
Investitionsvolumen	Franken	18'066'978	18'540'166
Unterhaltsaufwand	Franken	10'249'411	9'717'451
Subventionsvolumen öffentliche	Franken	192'181	223'850
Subventionsvolumen interne	Franken	111'944	114'022
Abschreibungssatz	%	1.50	1.50
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.05	1.08
Anzahl Wohnungen	Anzahl	2'021	2'016
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anzahl	3'579	3'574
Wohnungswechsel	Anzahl	220	207
Durchschnittl. Wohnungsbelegung	Personen	2.08	2.11
Durchschnittl. Bewerbungen pro ausgeschr. Wohnung	Anzahl	8	12
Durchschnittl. Mietertrag pro 3-Zimmerwohnung	Franken	915	893
Durchschnittl. Mietertrag pro 4-Zimmerwohnung	Franken	1'170	1'148

### Genossenschaft

		31.12.2011	Vorjahr
Mitgliederanzahl	Personen	9'204	8'854
Zunahme im Berichtsjahr	Personen	350	282
Genossenschaftskapital	Franken	36'871'850	31'082'150
Zunahme im Berichtsjahr	Franken	5'789'700	3'752'600

### Darlehenskasse

		31.12.2011	Vorjahr
Darlehenskonti	Anzahl	4'592	4'521
Darlehensbetrag kurzfristig	Franken	26'429'955	26'901'268
Darlehensbetrag langfristig	Franken	130'141'000	109'456'000
Kapital in % des gesamten abl-Fremdkapitals	%	51.07	46.70
Durchschnittszinssatz Darlehenskasse	%	2.19	2.41
Durchschnittszinssatz Hypotheken	%	3.28	3.46
Durchschnittliche Laufzeit	Jahre	4.10	4.10
Durchschnittszinssatz Fremdverschuldung Hyp, DK, SVW	%	2.74	2.96
Referenzzinssatz (BWO)	%	2.75	3.00

### Verwendung des Mietfrankens

		2011	Vorjahr
Zinsaufwand	%	33.49	33.92
Unterhalt/Reparaturen	%	37.00	35.87
Unkosten	%	3.10	3.34
Verwaltung	%	6.05	6.14
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	3.04	2.94
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	17.32	17.78

## Geschäftsbericht 2011

<b>Überblick</b>	
Das Geschäftsjahr auf einen Blick	2
<b>Editorial</b>	
Nahe dran bleiben	5
<b>Bericht des Präsidenten</b>	
Ein Jahr der Zukunftsplanung	6
<b>Schwerpunkt</b>	
Die guten Geister der Genossenschaft	8
<b>Bauliches</b>	
Renovation und Unterhalt	17
Umgebungsarbeiten	17
<b>Planung</b>	
Grünes Licht für Ersatzneubauten im Himmelrich 3	17
Weinbergli 4, der vieldiskutierte Neubau	18
Fusion mit einer Genossenschaft in Hergiswil NW	18
<b>Jahresrechnung 2011</b>	
Bilanz per 31.12.2011	20
Erfolgsrechnung 2011	21
Antrag zur Gewinnverwendung	21
Mittelflussrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung 2011	23
Bericht zur Finanzlage	23
Ausweis der Fonds 2011	24
Vergleich der Bilanzen 2007 – 2011	25
Vergleich der Erfolgsrechnungen 2007 – 2011	25
Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung	26
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	27
<b>Darlehenskasse abl</b>	
Bilanz per 31.12.2011	30
Erfolgsrechnung 2011	30
Bericht der Revisionsstelle der Darlehenskasse	31
<b>Liegenschaften / Wohnungen</b>	
Liegenschaftenbestand per 31. Dezember 2011	32
Gebäudewerte pro Siedlung	33
Mietzinsertrag	34
Liegenschaften der abl	35
Organisation	38
Impressum	39



## Nahe dran bleiben

Die abl wächst. Die Zahl der Mitglieder, das Genossenschaftskapital, die Darlehenskasse und die Zahl der Wohnungen – alles ist im Wachstum begriffen. Mit 350 neuen Mitgliedern stehen seit Ende Dezember 2011 insgesamt 9204 Genosschafterinnen und Genosschafter hinter der abl und der Trend ist ungebremst. Je grösser eine Genossenschaft wird, umso professioneller muss auf der strategischen wie auf der operativen Ebene gearbeitet werden. Die Verantwortung wächst mit. Die Risiken auch. Mit kritischen Einschätzungen und Frühwarnsystemen sind viele Risiken berechenbar – auch dank immer besserer Instrumente und einem vorausschauenden Management.

Darf eine Wohnbaugenossenschaft immer weiter wachsen? Diese Frage beantwortete der Sozialethiker Hans Ruh in einem Interview über die «Idee des Masses» grundsätzlich mit Ja. Allerdings müsse die Ausrichtung stimmen. Haushälterischer Umgang mit dem Boden, Verdichtung, durchmischte Siedlungen und ein hohes ökologisches Bewusstsein – dann sei nichts einzuwenden gegen ein Wachstum in die richtige Richtung und er bestätigt die Genossenschaftsidee als Zukunftsidee. Gut für unsere Zukunftsprojekte im Himmelrich oder an der Bernstrasse. Sie berücksichtigen sowohl wohnraumpolitische, gesellschaftliche, soziale als auch städtebauliche Kriterien.

Die Kunst ist es, grösser zu werden und trotzdem klein zu bleiben, klein im Sinne von überschaubar und nahe dran an den Interessen der Genosschafterinnen und Genosschafter an der Basis. Es geht darum, die Ziele nicht aus den Augen zu verlieren, die auf Werten beruhen, die, wenn auch neu formuliert und interpretiert, nach wie vor Gültigkeit haben. Gemeinnützig, sozial, der Genossenschaftsidee verpflichtet und bemüht, die Wohnraumbedürfnisse zu befriedigen, engagiert sich die abl auf zeitgemässe Art in der Stadt und in der Agglomeration, auch im Netzwerk mit anderen Genossenschaften und Institutionen.

Solange diese Verantwortung wahrgenommen und dieses Engagement ebenso ungebremst spürbar wird, wächst die abl weiter – auch in qualitativer Hinsicht. Und solange wir Mitglieder und Mitarbeitende haben, die sich in diesem Sinn für die Interessen der Genossenschaft einsetzen, wie auch die Hausbetreuerenden, die wir in diesem Geschäftsbericht zu Wort kommen lassen, bleiben wir ganz nah dran.

*Marlise Egger Andermatt, Vorstand*



### Ein Jahr der Zukunftsplanung

Wichtig für die abl ist, weit in die Zukunft zu schauen. So beschäftigt sich der Vorstand jeweils an seinem Novemberseminar mit der langjährigen Planung der Erneuerung unserer Siedlungen. Ein Zukunftsprojekt ist die Siedlung Maihof, wo eine Projektstudie aufzeigen soll, wie die Erneuerung gestaltet werden kann. Oder im Gebiet der Bernstrasse, da ist das Gemeinschaftsprojekt mit der Baugenossenschaft Matt, städtische und zwei private Grundstücke zugunsten einer Überbauung übernehmen zu können, weit fortgeschritten. Dieses Neubau-Projekt gibt auch den Anlass, im Anschluss die umliegenden abl-Liegenschaften am Stollberg und an der Kanonen- und Bernstrasse in den Erneuerungsprozess mit einzubeziehen.

#### Grosse Projekte und kleine Arbeiten

Eine weitherum sichtbare Investition in die Zukunft ist auch der Neubau Weinbergli 4 mit der sinnvollen Verdichtung an attraktiver Hanglage. Der städtebaulich und architektonisch überzeugende Bau erweitert das Wohnraumangebot der Genossenschaft. Auch an der Zukunft des Himmelrich-Quartiers im Herzen der Stadt wird gearbeitet, wo die Siedlung Himmelrich 3 neu entworfen wird. Die Bauten an der Clariden- und Tödi-strasse und am Heimatweg werden mit einer zeitgemässen, dichten Überbauung zu neuem Wohnraum für die vielfältigen Bedürfnisse unserer Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. Aktuell arbeiten schweizweit 20 Architekturbüros am Projekt-Wettbewerb. Es wird eine neue Quartier-Identität entstehen, die auch Angebote für das soziale Zusammenleben schafft.

Sehr vieles an Arbeit und Aufmerksamkeit verlangen aber auch die Reparaturen und Arbeiten an unseren Liegenschaften, Wohnungen und deren Umgebung.

#### In Zukunft auch in Hergiswil

Eher unerwartet hat sich die Möglichkeit ergeben, am südlichen Rand der Agglomeration der Stadt Luzern, auf Nidwaldnerboden, aktiv zu werden. Die Genossenschaft Steg mit 40 Wohnungen möchte sich der abl anschliessen. Nach der von beiden Genossenschaften zu beschliessenden Fusion – die abl an der Urabstimmung im Juni 2012 – soll das gemeindeeigene Land im Baurecht neu an die abl überschrieben werden. Gleichzeitig erhalten wir die Möglichkeit, beim ehemaligen Schützenhaus in Hergiswil eine kleinere Siedlung mit 22 Wohnungen zu erstellen.

#### Politisches Engagement

Der lose Zusammenschluss einiger Stadtluzerner Wohnbaugenossenschaften im G-Net (Genossenschafts-Netz) soll unter anderem das politische Gewicht des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Region Luzern verstärken. So haben denn die Behörden der Stadt Luzern auch regelmässige Treffen zugesagt, ein erstes hat bereits

stattgefunden, bei denen gegenseitig Anliegen diskutiert und nach Lösungen für anstehende Probleme gesucht werden kann. Einige Begehren, die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) betreffend, stiessen denn auch auf Verständnis und konnten erfolgreich eingebracht werden.

Die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» des Mieterinnen- und Mieterverbands Luzern, über die im Juni 2012 abgestimmt werden wird, werden wir selbstverständlich unterstützen, soll doch damit der Anteil des gemeinnützigen Wohnraums in der Stadt Luzern von heute 13% bis in 25 Jahren auf 16% erhöht werden.

#### Enttäuschender Entscheid Industriestrasse

Auch wenn das Berichtsjahr auf der grossen Linie für die abl sehr erfolgreich war, gab es den einen oder anderen Dämpfer in der Zukunftsplanung. So war beispielsweise die Vergabe des städtischen Grundstücks an der Industriestrasse an einen auswärtigen Investor ein Wermutstropfen. Jahrelang hatte sich die abl, zusammen mit dem Verein «Wohnwerk», für ein gemeinsames Projekt engagiert. Nach intensiven Diskussionen und Planungen wurde am Schluss von der Stadt Luzern ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben, den wir leider nicht gewinnen konnten.

Wo gebaut, renoviert und gearbeitet wird, passieren immer auch kleinere und manchmal grössere Fehler. Gottlob wurde die abl von folgenschweren Schwierigkeiten verschont. Ich bedanke mich an dieser Stelle für die ausgezeichneten Leistungen der abl-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter.

#### Zukunft der Organisation

Nach meinem Ausscheiden als Präsident stellt sich der 2012 zurücktretende Stadtrat Ruedi Meier als zukünftiger abl-Präsident zur Verfügung – seine Wahl an der Generalversammlung 2012 selbstverständlich vorausgesetzt. Vorstand und Geschäftsleitung werden in diesem Zusammenhang mit dem Projekt «move17» auch die eigenen Strukturen überprüfen und diese allenfalls neu definieren.

#### Verabschiedung

Wie Sie wissen, trete ich an der Generalversammlung 2012 von allen meinen Funktionen bei der abl zurück. 2011 ist also das letzte Jahr, welches ich als Präsident zu verantworten habe. Ich hatte die Chance, in den Vorjahren als Vizepräsident, Vorstands- und Kommissionsmitglied, viel zu erleben und wertvolle Erfahrungen zu sammeln. Dafür und für das in mich gesetzte Vertrauen bedanke ich mich bei Ihnen, liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, ganz herzlich. Der abl, der ich auch als «ganz normaler» Genossenschaftler treu bleibe, wünsche ich weiterhin viel Erfolg. Auf Wiedersehen!

*Markus Schmid, Präsident*



### Die guten Geister der Genossenschaft

Vor nicht allzu langer Zeit erstarrten die Mieterinnen und Mieter vor Ehrfurcht, wenn der Hausbetreuer kam, um zum Rechten zu schauen und zu kontrollieren, ob man Sorge zur Wohnung trägt oder im Treppenhaus Ordnung hält.

Heute ist dies anders. Die Hausbetreuenden der abl, insgesamt 28 sind es inzwischen, haben zwar zum Teil ganz ähnliche Aufgaben wie damals, in den meisten Fällen sind sie jedoch nicht mehr die strengen Kontrolleure, sondern zuvorkommende Helfer, Vermittlerinnen, Schlichter oder manchmal ganz einfach geduldige Zuhörerinnen. Genau gesagt sind sie die Ansprechpersonen der Mieterinnen und Mieter in den Siedlungen. Als «Aussenfiliale» der abl-Geschäftsstelle übernehmen sie im Namen der abl die Begrüssung der neuen Mieterinnen und Mieter in den Häusern, melden kleinere Reparaturen oder leiten grössere an die abl-Geschäftsstelle weiter. Ab und zu müssen sie auf die Hausordnung verweisen und schauen, dass diese eingehalten wird.

Ziel der abl ist, dass die Siedlungen möglichst eigenständig funktionieren. Wo viele Leute auf engem Raum zusammenleben und gemeinsam die Infrastruktur benützen, kann es gelegentlich zu Reibereien kommen. Hier sind die Hausbetreuenden gefragt, indem sie die Streitparteien zusammenführen und zu schlichten versuchen. Im Normalfall lösen sich so die Probleme schnell. Vielleicht kommt es auch daher, dass Hausbetreuerinnen und Hausbetreuer von der abl-Geschäftsstelle seit einiger Zeit zu Zusammenkünften eingeladen werden, um Gedanken auszutauschen oder sich gegenseitig zu schildern, wie sie mit schwierigen Situationen umgehen. In Seminaren erfahren sie ferner von Fachleuten, wie sie sich professionell verhalten können, wie sie vermitteln können. Bleibt ein Konflikt trotz Geschick und Erfahrung ungelöst, hilft selbstverständlich die Geschäftsstelle weiter.

Übrigens: Neben den 28 Hausbetreuenden und fünf Hauswarten sind ungefähr 40 weitere Personen für die abl im Einsatz. Diese so genannten Hilfskräfte helfen bei der Reinigung, der Pflege der Umgebung, kümmern sich um die Ordnung in den Tiefgaragen oder mit Streusalz und Schaufel um den Winterdienst. Man weiss zudem, dass es da draussen in den abl-Siedlungen auch andere – nicht wenige, munkelt man – gute Geister gibt, die ganz freiwillig und praktisch unbemerkt zu einem guten Bild der Genossenschaft beitragen.

*Benno Zraggen*







## Der Hauskenner

von Benno Zgraggen

Josef Studhalter kennt seine neun Häuser, die er betreut. Er weiss: jedes Haus spielt anders zusammen, hat einen unterschiedlichen Geist und unterschiedliche Ansprüche. Diese versucht er den neuen Mieterinnen und Mietern beim ersten Besuch auch möglichst genau zu übermitteln, damit ein reibungsloses Ankommen ermöglicht wird.

Die Aufgabe als Hausbetreuer gefällt Josef Studhalter, das merkt man. Auf seinen Rundgängen in den Häusern kommt er in Kontakt mit den Menschen und kann auf einfache Weise schnell weiterhelfen. «Ein normaler Rundgang durch alle Häuser dauert ungefähr eine Stunde. Je nach dem, wie viele Leute ich antreffe, welche mich brauchen, auch bis zwei Stunden» und er fügt schmunzelnd an, dass sich seine Frau auch schon gewundert habe, wo er so lange gewesen sei.

Ärgern muss sich Josef Studhalter selten, eigentlich gar nicht. Eher stimmt es ihn nachdenklich, wenn er merkt, dass das solidarische Denken fehlt. Nicht, dass es Leute in der Siedlung gibt, die ändern absichtlich böse wollen, aber manchmal scheinen die Mieterinnen und Mieter zu vergessen, dass sie nicht alleine im Haus wohnen. «Ein klassisches Beispiel ist die Sauberkeit in der Waschküche. Es macht doch keine Freude, wenn man zuerst putzen muss, bevor man mit dem Waschen beginnen kann.» Oder wenn Kinder nicht Sorge tragen zu den Spielgeräten, weil sie das vielleicht gar nicht gelernt haben. Dann müsse er mit den Eltern – nicht immer zu deren Freude – Klartext reden.

Josef Studhalter ist vor mehr als 20 Jahren ins Haus an der Vorderrainstrasse eingezogen. Damals hatte er den Eindruck, dass das Genossenschaftliche noch mehr vorhanden war und heute die Leute tendenziell für sich sein wollen. «Dafür sind die Hausbetreuer schon auch gut, finde ich. Sie schauen, dass niemand die Grenzen überschreitet, helfen, miteinander zu kommunizieren oder schlichten, falls nötig, Auseinandersetzungen.» Letzteres sei in letzter Zeit zum Glück sehr selten vorgekommen. In der Siedlung herrsche im Allgemeinen ein friedliche Stimmung. Und er fügt lachend an: «Wer weiss, vielleicht liegt es daran, dass ich im richtigen Moment genügend streng und deutlich war.»

*Josef Studhalter lebt mit seiner Frau Elisabeth an der Vorderrainstrasse 17 und ist seit 20 Jahren Hausbetreuer. Er betreut die Häuser Vorderrainstrasse 15 und 17, Zumbachweg 8 und 8a und Hirtenhofstrasse 22, 24, 25, 25a, 25b.*







## Ein eingespieltes Team

von Berno Zgraggen

Bei Kaffee und Gipfeli, so treffen sich Martha Fuchs und Antonietta Giaquinto regelmässig. Nicht einfach, um sich zu unterhalten. Es geht meistens auch um den Austausch für Ihre Arbeit als Hausbetreuerinnen. Diese Aufgabe haben beide vor rund elf Jahren am Mittlerhusweg übernommen. Heute sind sie ein eingespieltes Team.

Martha Fuchs wollte eigentlich ursprünglich nichts mit Mieterinnen und Mietern zu tun haben. Sie hat sich aber jahrelang um die Umgebungsarbeiten gekümmert. Als ein Wechsel der bestehenden Hausbetreuerin anstand, wurde sie von den damaligen Hausbetreuenden und der abl angefragt. «Da konnte ich nicht nein sagen. Aber jetzt bin ich froh. Ich fühle mich sehr wohl hier und versuche, das auch zu zeigen.» Freude macht ihr an dieser Aufgabe vor allem der Kontakt mit den anderen Mieterinnen und Mietern. Antonietta Giaquinto kann hier nur beipflichten. «Der Kontakt mit den Menschen ist das Schönste. Und die meisten Leute scheinen unsere Arbeit zu schätzen. Vor allem die erstaunten Mietergesichter freuen, wenn Reparaturen schnell und sogar in Notfällen übers Wochenende erledigt werden.» Viele Mieter seien es nicht gewohnt, dass eine Verwaltung so schnell reagiere.

Die beiden Hausbetreuerinnen sind sich einig, wenn sie darauf angesprochen werden, was sie an ihrer Arbeit stört. Es sind Menschen, die nicht miteinander

reden, wenn sie etwas stört, aber erwarten, dass die Hausbetreuerinnen für sie eingreifen. «In solchen Momenten ermutige ich die Personen, den Konflikt selber zu lösen. Oder auch wenn es darum geht, etwas mitzuteilen, was sie stört. Wir wollen hier nicht die Polizisten spielen», sagt Martha Fuchs. Natürlich würden sie eingreifen und versuchen zu vermitteln, wenn es trotzdem zum Streit komme. Zum Glück komme das nicht allzu oft vor.

Und was bedeutet Genossenschaft? Antonietta Giaquinto bedauert ein wenig, dass der genossenschaftliche Geist von früher etwas auf der Strecke geblieben ist. Für sie war klar, dass sie etwas für die Gemeinschaft tun wollte. Deshalb hat sie sich als Hilfskraft für die Umgebungsarbeiten gemeldet und ist später auch Hausbetreuerin geworden. Martha Fuchs teilt ihre Meinung, muss aber in einem Punkt widersprechen: «Aber es kommt wieder! Die jungen Familien, die in letzter Zeit hier eingezogen sind, beginnen wieder, genossenschaftlich zusammenzuleben. Sie kümmern sich freiwillig um die Umgebung, machen aktiv beim Siedlungsrat mit und organisieren gemeinsam kleinere und grössere Feste. Zum Beispiel das Sommerfest im letzten Jahr oder der Neujahrsapéro, der seit rund fünf Jahren stattfindet. Bald werde es an Ostern wohl wieder ein Eiersuchen geben. «Stimmt Martha, daran habe ich jetzt gar nicht gedacht.», bestätigt Antonietta Giaquinto.

*Martha Fuchs und Antonietta Giaquinto sind seit elf Jahren Hausbetreuerinnen am Mittlerhusweg. Niklaus Fuchs hat seit seiner Pensionierung vermehrt handwerkliche Aufgaben übernommen.*







## Eine strahlende Hausbetreuerin

von René Regenass

Sie springt von der Waschküche ins Treppenhaus hoch, als sie mich kommen hört und sagt strahlend: «Ich habe extra die Türe offen gelassen, damit ich sie höre.» Linda Solla ist Spanierin. Die Lebensfreude, das Temperament, die Offenheit sind ihr ins Gesicht geschrieben. Und darin liegt auch ihr Stärke im Umgang mit der Mieterschaft, mit Mitmenschen überhaupt.

Seit 2008 ist sie Hausbetreuerin – das Wort will irgendwie nicht zu Linda Solla passen. Hausmutter schon eher, was nicht heisst, dass die Spanien-Schweizerin auch deutlich werden kann, wenn es nötig ist. Was ihr Freude macht, ist das Ungewisse. «Es ist spannend, man weiss nie, was kommt an diesem Tag. Mir gefällt der Kontakt mit den Menschen.»

Kann sich Linda Solla ärgern über etwas? «Nicht so schnell», sagt sie. Doch es gibt sie schon, die ärgerlichen Unachtsamkeiten, die sich allzu oft wiederholen. Die Kehrrichtsäcke zum Beispiel. «Die Güselabfuhr kommt jeden Freitag, aber oft stehen blaue Säcke schon am Mittwoch auf der Strasse. Oder bei der Kartonsammlung legen Mieter manchmal alles Mögliche vor den Hauseingang. Und in der Grünabfuhr finden sich immer wieder Plastiksäcke. Dort gehört nur kompostierbarer Abfall hinein, also Gemüseabfälle, Grünzeug einfach.» Was auch stört ist das Offenlassen der Keller- oder Eingangstüren im Winter. «Wir sind doch

alles erwachsene Menschen, die mit etwas Aufmerksamkeit in den Alltag gehen können.»

Mühe hat Linda Solla auch dann, «wenn Mieter oder Mieterinnen bei Defekten zuerst auf der Geschäftsstelle und dann auch noch bei mir anrufen. Diese Doppelspurigkeiten sind gar nicht nötig. Ich bin doch da und ich weiss, bei welchen Sachen ich in die abl anrufen muss.»

Gute Ordnung fängt auch im Stollberg in der Waschküche an. Die Hausbetreuerin schätzt es, wenn die Waschküchen sauber an die nächste Mieterin übergeben werden. «Ich kann nicht verstehen, wenn die Leute einfach Papierresten im Treppenhaus wegwerfen, nur weil man nicht selber putzen muss.» Ein Teil der Jugendlichen, aber auch Leute bis 40 seien irgendwie rücksichtslos geworden. Ältere Menschen hätten mehr Sinn für Ordnung. «Das ist halt einfach so», meint Linda Solla.

Das Bild der Genossenschaft macht Linda Solla an den Mitgliedern auf. Mehrere Leute haben Geld eingelegt, das uns allen gehört und mit dem die Genossenschaft günstige Wohnungen bauen und anbieten kann. Die Mitglieder haben Anspruch auf eine Wohnung. Und die Genossenschaft muss keinen Gewinn erwirtschaften. Sie hat eine soziale Ausrichtung. «Ich arbeite auch in einer Genossenschaft, in der Migros an der Hertensteinstrasse.»

*Linda Solla (42) kam 1987 nach Luzern und wohnt seit 1992 am Stollberg. Sie ist verheiratet und hat mit ihrem Mann José zwei Kinder, Cristina (15) und Lucas (12). Sie hat in Luzern die Lehre im Verkauf-Detailhandel abgeschlossen.*





## Renovation und Unterhalt

Die umfangreichen Erneuerungsarbeiten in der Siedlung Himmelrich 1 – der ältesten abl-Siedlung notabene – gehen plangemäss voran. Die 2. Bauetappe wurde im Berichtsjahr abgeschlossen und alle Wohnungen konnten termingerecht wieder vermietet werden. Die anfänglichen Verzögerungen im Terminplan wurden zwischenzeitlich wettgemacht und die 3. Bauetappe wurde fristgerecht im August in Angriff genommen.

Nach der mit über 85% Ja-Stimmen deutlichen Zustimmung zur Erneuerung des Oberen Weinbergli 1 (Weinberglistrasse 37–53) durch die Urabstimmung im Juni war der Rest des Jahrs geprägt durch die intensive Planung. Die abl und die aus dem Architekturwettbewerb als Sieger hervorgegangenen Architektinnen und Architekten des Büros Bosshard & Luchsinger haben in vielen Sitzungen die Baueingabe vorbereitet, Bauprogramme aufgestellt, Kosten optimiert, Mieterinnen und Mieter informiert und vieles mehr. Die Mehrfamilienhäuser werden in ihrer baulichen Struktur weitgehend erhalten. Alle Wohnungen bekommen aber eine Wohnraumerweiterung und neue Balkone. Dazu werden alle

haustechnischen Anlagen wie Heizung, Sanitär- und Elektroanlagen und die Küchen ersetzt. Baustart ist im Frühling 2012.

Die Generalversammlung 2011 hat mit überwältigendem Mehr der Erneuerung der Liegenschaften Hirtenhofstrasse 25, 25a und 25b der Siedlung Studhalden 5 zugestimmt. Bereits im Herbst konnten die Arbeiten an der Fassade, den Fenstern und Balkonen am Haus Hirtenhofstrasse 25 aufgenommen werden. Zudem werden sämtliche Bäder und Küchen erneuert, Türen ersetzt und erneuert und die Schliessenanlagen erweitert.

Abgeschlossen werden konnten die Sanierungsarbeiten an den Gebäudehüllen der Siedlung Studhalden 3 und die Bad-, Türen- und Treppenhaussanierung der Liegenschaft Hirtenhofstrasse 24 in der Siedlung Studhalden 4.

In allen anderen abl-Siedlungen ist der übliche Gebäudeunterhalt angefallen, zu einem grossen Teil ausgeführt durch unsere Handwerker- und Malerequipes.

## Umgebungsarbeiten

Genau so gross wie die Grün- und Umgebungsflächen der abl ist der Aufwand, den unser Gärtner nur schon mit der Koordination der vielfältigen Arbeiten für die Instandhaltung und Pflege betreibt. Für das Wohlbefinden unserer Mieterinnen und Mieter sind die Aus-

senräume wichtig und wertvoll. Sie sind von sozialer Wertigkeit und bieten Wohn- und Lebensqualität im städtischen Raum. Mit Freude, Umsicht und Liebe zur Natur helfen auch viele freiwillige Mieterinnen und Mieter tatkräftig mit, diese Oasen zu erhalten.

## Grünes Licht für Ersatzneubauten im Himmelrich 3

Es dauerte zwar rund ein Jahr länger als ursprünglich geplant, aber Geduld und Aufwand haben sich gelohnt – mit der Abbruchbewilligung für die bestehenden Liegenschaften an der Claridenstrasse, der Tödistrasse und dem Heimatweg hat die abl grünes Licht für ihr bisher grösstes Projekt erhalten. Durch den intensiven Austausch mit der Abteilung Städtebau der Stadt Luzern konnten optimale Grundlagen geschaffen werden, welche für ein Bauvorhaben dieser Grösse notwendig sind. Eine Machbarkeitsstudie prüfte die Möglichkeiten einer quartierverträglichen Verdichtung, welche die gesetzlichen und städtebaulichen Vorgaben einhält. Die Machbarkeitsstudie gibt denn auch wichtige Hinweise über die Dichte, welche die neue Siedlung erträgt. Vorgesehen ist die Erhöhung der Geschossfläche der

Siedlung von heute 31'500 auf neu rund 40'000 Quadratmeter. Durch diese Verdichtung wird es möglich sein, die heutige Anzahl Wohnungen massvoll zu erhöhen und die Wohnflächen an die heutigen Anforderungen anzupassen. Ohne allerdings zu übertreiben, sind wir doch in der Pflicht, haushälterisch mit dem wertvollen Boden umgehen.

Das gut 15'000 Quadratmeter grosse Areal bildet für die Planer eine einmalige Chance, mitten in der Stadt eine ganze Siedlung von Grund auf neu entstehen zu lassen. Die Erneuerung Himmelrich 3 ist aus städtebaulicher Sicht eine grosse Herausforderung und verlangt von den am Projektwettbewerb teilnehmenden Architekturbüros einiges ab. Neben der architektonischen Qualität und der städtebaulichen Eingliederung

## PLANUNG

sind auch Kriterien wie Lärmschutz, Durchlässigkeit, Möglichkeit der Etappierung oder Nachhaltigkeit entscheidend. Auch auf die Aussenräume soll stark geachtet werden, denn auch das städtische Bleichergärtli muss in die Planung mit einbezogen werden.

Das Wohnungsangebot soll dannzumal viel breiter sein als das heutige. Neue Wohnformen und generell

barrierefreies, behindertengerechtes Wohnen in allen Lebenslagen soll möglich sein. Auch Dienstleistungsflächen, Ateliers, Gemeinschaftsräume und mehr werden das neue Erscheinungsbild der Siedlung Himmerrich 3 prägen und mit grosszügigen Freiflächen für Lebendigkeit sorgen.

## Weinbergli 4, der vieldiskutierte Neubau

Der markante Neubau Weinbergli 4 wurde Ende 2011 fertig erstellt. Der Neubau mit 36 Wohnungen ersetzt drei Einfamilienhäuser und schafft so viel mehr gefragten Wohnraum auf gleichbleibender Fläche raren Bodens. Der fast 120 Meter lange, schlanke Bau passt sich elegant dem steilen Gelände und der bestehenden Siedlung Weinbergli 1 an. Die Wohnungen sind qualitativ hochwertig ausgestattet, der Ökologie wird mit einer Erdwärmeheizung und einem Photovoltaikdach Rechnung getragen. Alle Wohnungen haben Sicht auf das Luzerner Seebecken.

Diskussionen ausgelöst hat dieser Neubau in verschiedenster Hinsicht. Durch seine Lage im steilen Gelände über dem See ist dieser Bau weiterherum sichtbar und entsprechend unterschiedlich wird die Archi-

tektur beurteilt. Von hervorragend bis Kaserne war fast alles zu hören, die positiven Rückmeldungen aber überwiegen deutlich. Dann führten die exponierte Lage und die Ausstattung der Wohnungen zu deutlich höheren Mieten als dem gewohnten abl-Durchschnittsmietzins. Die Frage, ob solche Wohnungen denn überhaupt noch dem gemeinnützigen Wohnungsbau entsprächen, wurde aus verschiedensten Kreisen gestellt. Die Zeit wird diese Frage deutlich mit Ja beantworten, denn bereits in zehn, sicher in zwanzig Jahren werden auch diese Wohnungen im Marktvergleich als preisgünstig gelten. Der statutarische Zweck der abl und der Verzicht auf das Gewinnstreben werden unweigerlich dazu führen. Die allermeisten Wohnungen konnten jedenfalls «ab Plan» vermietet werden.

## Fusion mit einer Genossenschaft in Hergiswil NW

Auf dem Schützenhaus-Areal in der Nähe des Hergiswiler Bahnhofs sollen zwei Wohnhäuser mit 22 preisgünstigen Wohnungen entstehen. Preisgünstige Wohnungen in Hergiswil sind rar und junge Leute, die von zu Hause ausziehen, müssen Hergiswil verlassen, weil sie keine bezahlbaren Wohnungen mehr finden. Aus diesem Grund ziehen auch keine jungen Familien mehr nach Hergiswil. Damit die Gemeinde wieder eine gesunde soziale Struktur erhält, hat sie selber eingegriffen. Die Gemeinde suchte dazu eine Investorin, bevorzugt eine Wohnbaugenossenschaft, welcher sie das Bauland im Baurecht abgeben kann. Auch die Zukunft der in Hergiswil ansässigen Wohnbaugenossenschaft Steg musste in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden. Diese Genossenschaft ist aktuell Besitzerin von vier Wohnhäusern am Bürgenweg mit insgesamt 40 Wohnungen.

Der Gemeinderat Hergiswil suchte in der Folge den Kontakt zur abl. Man war sich relativ schnell einig, dass einerseits die abl für die Gemeinde Hergiswil als Investorin infrage kommt und andererseits sich die Genossenschaft Steg die Fusion mit der abl vorstellen

kann. Zwischenzeitlich sind sich die drei Parteien einig geworden. Bereits am vergangenen 22. November 2011 hat eine Gemeindeversammlung das bestehende Baurecht «Bürgenweg» der Baugenossenschaft Steg überarbeitet und erneuert und der abl gleichzeitig das Baurecht «Schützenhaus» übertragen. Verbunden mit den beiden Baurechten sind Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Hergiswil und der abl, welche auch Vermietungsrichtlinien beinhalten. So ist die abl verpflichtet, bei der Neu- oder Wiedervermietung von Wohnungen im ersten Schritt Hergiswiler Bewerberinnen und Bewerber zu bevorzugen, welche bereits mindestens zwei Jahre in der Gemeinde Hergiswil ansässig sind. Ebenso bestehen Vorschriften, welche Obergrenzen bezüglich Einkommen und Auflagen zur Wohnungsbelegung definieren. Finden sich keine Mietparteien, welche diese Kriterien erfüllen, ist die abl frei, die Wohnungen allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern zur Vermietung anzubieten.

Wenn beide Genossenschaften den Fusionsentscheid im ersten Halbjahr 2012 bejaht haben, wird die Fusion rückwirkend auf den 1.1.2012 vollzogen.



Bilanz per 31.12.2011

	CHF	2011 CHF	CHF	2010 CHF
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>30'340'013.99</b>		<b>22'463'536.75</b>
Liquide Mittel	22'718'406.07		15'555'744.94	
Wertschriften	2'181'630.00		1'647'200.00	
Debitoren	839'171.47		490'960.86	
Nicht einbez. Genossenschaftskapital	6'000.00		4'650.00	
Warenvorräte	265'509.55		247'983.45	
Heiz- und Nebenkosten	4'279'879.45		4'305'709.10	
Aktive Rechnungsabgrenzung	49'417.45		211'288.40	
<b>Anlagevermögen</b>		<b>315'762'842.68</b>		<b>303'123'381.76</b>
Liegenschaften	295'060'500.00		289'705'500.00	
Liegenschaften im Bau	20'065'647.68		11'858'041.76	
Darlehen Luzerner Spielleute	210'000.00		240'000.00	
Darlehen Stiftung Solinvest	0.00		1'000'000.00	
Darlehen Volkshausgenossenschaft	90'000.00		90'000.00	
Darlehen Sphinx Lichttechnik AG	150'000.00		0.00	
Mobilien	186'695.00		229'840.00	
<b>Total Aktiven</b>		<b>346'102'856.67</b>		<b>325'586'918.51</b>
<b>Passiven</b>				
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>		<b>-8'399'946.29</b>		<b>- 9'566'892.45</b>
Kreditoren	-1'577'649.69		- 2'723'247.45	
Heiz- und Nebenkosten	-4'345'336.40		- 4'287'385.40	
Baukredite	-2'133'600.00		- 2'411'700.00	
Passive Rechnungsabgrenzung	-343'360.20		- 144'559.60	
<b>Fremdkapital langfristig</b>		<b>-298'156'151.40</b>		<b>- 282'402'093.35</b>
Personalvorsorge vorz.Pensionierung	-20'836.00		- 26'658.00	
Hypothekarschulden	-137'575'000.00		- 139'575'000.00	
Darlehenskasse abl	-150'980'007.76		- 134'210'902.71	
Rückstellungen und Fonds	-9'580'307.64		- 8'589'532.64	
<b>Eigenkapital</b>		<b>-38'320'607.20</b>		<b>- 32'486'613.20</b>
Genossenschaftskapital	-36'871'850.00		- 31'082'150.00	
Reserven	-1'448'757.20		- 1'404'463.20	
<b>Jahresgewinn</b>		<b>-1'226'151.78</b>		<b>- 1'131'319.51</b>
<b>Reservezuweisung / Fondseinlage</b>	<b>-155'257.28</b>		<b>- 245'440.06</b>	
<b>Verzinsung Genossenschaftskapital</b>	<b>-1'070'894.50</b>		<b>- 885'879.45</b>	
<b>Total Passiven</b>		<b>-346'102'856.67</b>		<b>- 325'586'918.51</b>

## Erfolgsrechnung 2011

	2011 CHF	2010 CHF
<b>Ertrag</b>		
Mietzinseinnahmen	-27'305'823.03	- 26'599'785.75
Übriger Ertrag	-76'056.52	- 128'350.50
Ausserordentlicher Ertrag	-317'372.85	- 358'849.70
<b>Total Ertrag</b>	<b>-27'699'252.40</b>	<b>- 27'086'985.95</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen	4'546'503.80	4'656'894.50
Darlehenskasse-Zinsen	3'290'171.05	3'267'286.75
Fonds-Zinsen	28'910.30	31'067.60
Personalvorsorgekasse-Zinsen	125.00	427.00
Baurechtszins TribtschenStadt	289'592.00	289'592.00
Diverse Passivzinsen	49'727.90	58'081.64
Steuern	439'544.50	465'462.25
Unterhalt/Reparaturen	10'249'410.81	9'717'450.77
Sachversicherungen	354'767.30	279'952.05
Nicht verteilbare Nebenkosten	48'929.70	51'453.80
Abschreibungen und Rückstellungen	4'642'751.75	4'569'293.35
Büro- und Verwaltungskosten	1'675'333.75	1'663'992.85
Diverse Unkosten	802'266.95	904'711.88
<b>Aufwand</b>	<b>26'418'034.81</b>	<b>25'955'666.44</b>
Ausserordentlicher Aufwand	55'065.81	
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'226'151.78</b>	<b>1'131'319.51</b>
	<b>27'699'252.40</b>	<b>27'086'985.95</b>

## Antrag zur Gewinnverwendung

	2011 CHF	2010 CHF
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'226'151.78</b>	<b>1'131'319.51</b>
Einlage in die Fonds:		
Unterstützungsfonds	-1'712.53	- 1'146.06
Zinsausgleichsfonds	-100'000.00	- 200'000.00
Gesetzl. Reservefonds 5% gem. OR 860	-53'544.75	- 44'294.00
	-155'257.28	- 245'440.06
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 3.5% Anteilkapital + 2% PAK brutto	1'070'894.50	885'879.45

## Mittelflussrechnung

### 1. Liquiditätsausweis Fonds Nettoumlaufvermögen

	31.12.11 CHF	31.12.10 CHF	Veränderung CHF
Flüssige Mittel	22'718'406	15'555'745	7'162'661
Wertschriften	2'181'630	1'647'200	534'430
Forderungen	810'731	440'685	370'046
Übrige Forderungen	4'758'320	5'685'984	-927'664
Warenvorräte	265'510	247'983	17'527
Aktive Rechnungsabgrenzung	49'417	211'288	-161'871
./. Lieferantenkreditoren	-1'577'415	- 2'722'468	1'145'053
./. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-5'759'826	- 5'318'604	-441'222
<b>Total Nettoumlaufvermögen</b>	<b>23'446'773</b>	<b>15'747'813</b>	<b>7'698'960</b>

### 2. Mittelflussrechnung

#### Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)

Reingewinn (Verzinsung Genossenschaftskapital)	1'070'895	885'879
Zuweisung gesetzliche Reserve	53'545	44'294
Abschreibungen	4'642'752	4'569'293
Bildung von Rückstellungen (Baukonti)	872'555	1'919'248
Nettoveränderung der Fonds	18'787	118'320
<b>Total Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)</b>	<b>6'658'533</b>	<b>7'537'034</b>

#### Mittelfluss aus Investitionstätigkeit

Investitionen Wohnhäuser brutto	9'859'372	11'457'102
Investitionen angefangene Bauten und Renovationen	8'207'606	7'083'064
Investitionen übrige Sachanlagen	95'235	44'512
<b>Total Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-18'162'213</b>	<b>- 18'584'678</b>

#### Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit

Verzinsung Genossenschaftskapital	-1'070'894	- 885'879
Erhöhung Genossenschaftskapital	6'745'950	4'733'550
Rückzahlung Genossenschaftskapital	-957'600	- 983'600
Veränderung Personalvorsorge vorz.Pensionierung	-5'822	-13'073
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (Hypotheken)	-2'000'000	10'000'000
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (SVW)	-278'100	-278'100
Veränderung Darlehen Darlehenskasse	16'769'105	5'968'337
<b>Total Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>19'202'639</b>	<b>18'541'235</b>

#### Total Veränderung Fonds Nettoumlaufvermögen

<b>7'698'960</b>	<b>7'493'591</b>
------------------	------------------

## Anhang zur Jahresrechnung 2011

	2011 CHF	2010 CHF
<b>Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen</b>		
Liegenschaften		
– Bilanzwert	315'126'148	301'563'542
– Beanspruchte Kredite	290'688'608	276'197'603
– Pfandsumme	315'334'000	315'334'000
– Katasterwert	437'880'500	431'625'900
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Liegenschaften	442'193'000	438'506'000
Mobilien	480'000	446'000

### Angaben zur Risikobeurteilung

Der Vorstand hat sich an seinem jährlich stattfindenden Seminar ausführlich mit der Risikolandkarte befasst und dies protokollarisch festgehalten. Ebenso sind verschiedene Organisations-Abläufe überprüft worden. Der Vorstand wurde über das Management-Informationssystem (MIS), an den Vorstandssitzungen über alle relevanten Vorfälle und Ereignisse aus den Prozessen Geschäftsleitung/Finanzen, Verwaltung, Bau und Kommunikation informiert.

### Mindestgliederung gemäss OR 663

Die Gliederung Erfolgsrechnung erfolgt auf Grund der internen Berichterstattung.

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

Personalaufwand	3'734'563.05	3'724'105.44
Finanzertrag	71'166.92	124'230.05

## Bericht zur Finanzlage

### Ertrag

Der Ertrag konnte im Berichtsjahr auf 27,7 Millionen Franken gesteigert werden. Zur Hauptsache resultiert diese Steigerung aus der umfassenden Erneuerung des Siedlung Himmelrich 1, aus der 3. Etappierung der generellen Mietzinserhöhung im Breitenlachen, den Mietzinserhöhungen nach dem Küchenumbau an der Spannortstrasse und den Erhöhungen der Mieten nach dem Bad- und Küchenumbau in der Siedlung Studhalden 2. Zudem schlägt die erstmals ganzjährige Vermietung der neuen Liegenschaft Stollbergstrasse 9 zu Buch. Der Wohnungsleerstand hat sich auf tiefem Niveau gehalten und sich unwesentlich von 0,39% auf 0,41% erhöht.

Die Einsprache bei der Eidg. Steuerverwaltung gegen die Mehrwertsteuerpflicht der abl hat nach 2010 auch noch auf die Rechnung des Berichtsjahrs bedeutenden Einfluss. Die unter Vorbehalt der gemachten Einsprache bezahlte Mehrwertsteuer wurde inkl. Zins im Betrag von über 317'000 Franken zurückvergütet.

### Aufwand

Die Kosten für die Kapitalzinsen hielten sich etwa in der Höhe des Vorjahres, aber deutlich unter Budget. Die enorme Zunahme bei der Darlehenskasse von über 20 Millionen Franken im Berichtsjahr hat dazu geführt, dass auch 2011 teurer verzinsliche Hypotheken amortisiert werden konnten. Die Darlehenskasse ist zwischenzeitlich über 156 Millionen Franken «schwer» und hat die Hypothekarkredite als grösstes Fremdfinanzierungsmittel der abl abgelöst. So konnte beispielsweise der Neubau Weinbergli 4 ohne Fremdfinanzierung über Hypothekarkredite vollumfänglich über die Darlehenskasse finanziert werden. Die weiterhin sinkenden Zinsen auf dem Kapitalmarkt haben zudem bei der Verzinsung der Hypotheken wie der Darlehen bei der Darlehenskasse dazu geführt, dass die Zinskosten nochmals gesenkt werden konnten. Leicht zugenommen hat die Verzinsung des Genossenschaftskapitals, allerdings ist auch da eine Steigerung von fast 6 Millionen Franken

## JAHRESRECHNUNG 2011

und eine Zunahme der Mitgliederzahl bei der abl von 350 auf 9'204 zu verzeichnen.

Die Verwaltungskosten haben sich insgesamt unwesentlich erhöht und sind leicht unter Budget. Auch die übrigen Unkosten sanken deutlich unter den Stand des Vorjahrs. Für Vorstand und Kommissionen sind im Berichtsjahr insgesamt 157'612 Franken (Vorjahr 194'770 Franken) oder 0,57% des gesamten Aufwands aufgewendet worden.

Die notwendigen Abschreibungen konnten wie geplant mit 1,5% des Buchwerts vorgenommen werden. Es wurde auch eine Zuweisung in den Mietzinsausgleichsfonds von 100'000 Franken vorgenommen.

Die Ausgaben für den Unterhalt unserer Liegenschaften haben sich im Vergleich zum Vorjahr und wie budgetiert erhöht. Die Rückstellung für Gross-Reparaturen beträgt erfreuliche 417'000 Franken.

Wachstum allenthalben und die Kosten im Griff – was will man mehr? Wir wollen diese erfreuliche Situation festigen und fortführen können. Dazu treiben Vorstand und Geschäftsleitung die Professionalisierung auf verschiedenen Ebenen voran. Momentan sind Strategieüberarbeitungen in den Bereichen Finanzen/Finanzierungen und Kommunikation im Gang und ein Projekt befasst sich mit der Erneuerung der Strukturen auf der Ebene Vorstand und Geschäftsleitung. Dieses Projekt wird zu einem späteren Zeitpunkt auch die Strukturen der abl-Geschäftsstelle überprüfen.

«Ein rollender Stein setzt kein Moos an.» Die abl bewegt sich vorwärts, der Zukunft und doch grundsoliden Werten verpflichtet. Dafür stehen Vorstand, Geschäftsleitung und die Mitarbeitenden der abl jederzeit ein.

*Bruno Koch, Geschäftsleiter*

## Ausweis der Fonds 2011

	CHF	CHF
<b>Reservefonds</b>		
Bestand am 1. Januar	1'448'757.20	
Zuweisung im Berichtsjahr	53'544.75	1'502'301.95
<b>Reparaturfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	1.00	
Umbuchung auf Rückstellung Gross-Reparaturen	0.00	1.00
<b>Unterstützungsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	388'287.05	
4.5% Zins im Berichtsjahr	17'102.30	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	1'720.33	
Einlage von GenossenschafterInnen	100.00	
Zuwendungen an GenossenschafterInnen	-3'344.00	398'865.68
<b>Versicherungsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	332'057.35	
3% Zins im Berichtsjahr	9'961.70	342'019.05
<b>Zinsausgleichsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	147'788.40	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	100'000.00	
3% Zins im Berichtsjahr	1'846.30	
Mietzinssubventionen	-108'600.00	141'034.70
<b>Gesamtbestand der Fonds</b>		<b>2'384'222.38</b>
Bestand zu Jahresbeginn		2'311'891.00
<b>Zunahme des Fondsvermögens 2011</b>		<b>72'331.38</b>



## Vergleich der Bilanzen 2007 – 2011

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Aktiven</b>	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Flüssige Mittel	8'068'333	10'606'590	6'964'943	15'555'745	22'718'406
Wertschriften	4'502'905	3'061'474	1'647'200	1'647'200	2'181'630
Debitoren	1'071'818	1'133'401	1'787'524	1'825'611	1'295'171
Aktive Rechnungsabgrenzung	43'548	25'309	26'526	211'288	49'417
Heiz- und Nebenkosten	3'731'438	4'624'571	4'269'116	4'305'709	4'279'879
Warenvorräte	315'672	289'396	236'066	247'983	265'510
Immobilien	274'334'361	284'261'264	287'437'477	301'563'542	315'126'148
Mobilien	595'538	494'218	340'520	229'840	186'695
<b>Total</b>	<b>292'663'613</b>	<b>304'496'223</b>	<b>302'709'372</b>	<b>325'586'918</b>	<b>346'102'857</b>
<b>Passiven</b>					
Eigene Mittel	23'255'550	25'136'000	27'329'550	31'082'150	36'871'850
Reserven	1'286'783	1'324'344	1'364'634	1'404'463	1'448'757
Fremde Mittel, kurzfristige	5'034'747	4'496'774	4'134'462	5'134'947	3'711'250
Heiz- und Nebenkosten	3'394'614	4'201'023	4'238'647	4'287'385	4'345'336
Fremde Mittel, langfristige	138'593'315	135'603'865	129'614'731	139'601'658	137'595'836
Darlehenskasse abl	110'615'870	125'098'502	128'242'565	134'210'903	150'980'008
Rückstellungen und Fonds	9'471'042	7'547'524	6'602'380	8'589'533	9'580'308
Passive Rechnungsabgrenzung	221'542	240'458	195'263	144'560	343'360
Fondseinlagen	38'930	41'929	190'560	245'440	155'257
Verzinsung Genossenschaftskapital	751'220	805'805	796'580	885'879	1'070'895
<b>Total</b>	<b>292'663'613</b>	<b>304'496'223</b>	<b>302'709'372</b>	<b>325'586'918</b>	<b>346'102'857</b>

## Vergleich der Erfolgsrechnungen 2007 – 2011

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Ertrag</b>	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	24'644'868	25'097'364	25'852'125	26'599'786	27'305'823
Übriger Ertrag	82'719	126'753	405'257	128'350	76'057
Ausserordentlicher Ertrag	0	0	0	358'850	317'373
<b>Total</b>	<b>24'727'587</b>	<b>25'224'117</b>	<b>26'257'382</b>	<b>27'086'986</b>	<b>27'699'252</b>
<b>Aufwand</b>					
Passivzinsen	7'595'543	8'172'970	8'459'005	8'303'349	8'205'030
Unterhalt der Liegenschaften	8'896'086	9'215'043	8'973'930	9'717'451	10'249'411
Zinsen Genossenschaftskapital	751'220	805'805	796'580	885'879	1'070'895
Steuern	313'716	458'911	392'561	465'462	439'545
Versicherungen	338'269	365'992	376'421	279'952	354'767
nicht verteilbare Nebenkosten	127'291	50'316	58'638	51'454	48'930
Büro- und Verwaltungskosten	1'506'739	1'602'788	1'671'914	1'663'993	1'675'334
Diverse Unkosten	747'137	727'624	838'685	904'712	802'267
Abschreibungen und Rückst.	4'173'382	2'341'309	4'499'088	4'569'293	4'642'752
Kursverluste	239'275	1'441'431	0	0	0
Fondseinlagen	38'930	41'929	190'560	245'440	155'257
Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0	0	55'066
<b>Total</b>	<b>24'727'587</b>	<b>25'224'117</b>	<b>26'257'382</b>	<b>27'086'985</b>	<b>27'699'252</b>



Bericht der Kontrollstelle  
an die Generalversammlung der  
Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)  
Luzern

**Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung**

Als Kontrollstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL), bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 20, 21 und 23), für das am 31. Dezember 2011 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 2011 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. 906 OR in Verbindung mit Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 906 OR in Verbindung 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 über die Verwendung des Jahresgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

  
Markus Kronenberg  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

  
Thomas Vogel  
Revisionsexperte

Luzern, 8. März 2012

PricewaterhouseCoopers AG, Werftstrasse 3, Postfach, 6002 Luzern  
Telefon: +41 58 792 62 00, Telefax: +41 58 792 62 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

GPK abl  
Beat Wiget  
Pius Glanzmann  
Therese Walser

## Bericht der Geschäftsprüfungskommission

An die  
Generalversammlung 2012 der  
allgemeinen baugenossenschaft luzern

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) der abl hat sich gemäss den Statuten primär mit der Generalversammlung, der Geschäftsführung, der Kontrolle der internen Vorgaben und den Protokollen des Vorstandes und der Kommissionen auseinander zu setzen.

- Das Protokoll der Generalversammlung vom 23. Mai 2011 zeigt den Ablauf und die Abstimmungsergebnisse korrekt auf. Die Beilagen zum Protokoll sind identisch mit den im KKL gezeigten Präsentationen.
- Die Auszählung der brieflichen Abstimmung über den «Rahmenkredit Erneuerung oberes Weinbergli» wurde durch die GPK geleitet. Es zeigte sich, dass die Vorbereitungen durch die Geschäftsstelle der abl hervorragend organisiert wurden. 36% der Genossenschafter haben die Möglichkeit der Abstimmung genutzt und mit grossem Mehr dem Kredit von 21,5 Millionen Franken für die Renovation der Häuser zugestimmt.
- Die internen Prozesse der Geschäftsstelle bei der Übertragung von Mitgliedschaften und die Handhabung der Anzahl Bewohner je Wohnung wurden überprüft. Die beiden Abläufe sind gut organisiert und die Entscheidungen können ausnahmslos dokumentiert werden.
- Mehrere aufwändige Geschäfte aus den Protokollen des Vorstandes und der Kommissionen wurden hinterfragt, mit den Verantwortlichen besprochen und die Umsetzung überprüft.

An einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand wurde der Erläuterungsbericht der GPK diskutiert. Wir können festhalten, dass der Vorstand, die Kommissionen und die Geschäftsstelle ihre Aufgaben auf der Grundlage der Statuten und diverser Reglemente wahrnehmen. Neben den vielen Herausforderungen im Bau-, Reparatur- und Erneuerungswesen nehmen sich die verantwortlichen Personen auch Zeit für die anstehenden Anpassungen in der Organisation und die langfristige Planung der abl.

Die GPK kann der Leitung der Baugenossenschaft abl insgesamt ein gutes Zeugnis ausstellen.

Die Geschäftsprüfungskommission der abl  
Beat Wiget (Obmann), Pius Glanzmann, Therese Walser

Luzern, 30. Januar 2012

## «Viele kennen mich von klein an»

von Benno Zraggen

Das Häuserbetreuen ist Ferdi Müller quasi in die Wiege gelegt worden. Sein Vater hat sich bereits vor ihm jahrelang als Hausbetreuer der Siedlung Studhalden für die abl eingesetzt. Schon als kleiner Junge war die Mithilfe beim Rasenmähen gefragt. «Insgesamt helfe ich, natürlich inoffiziell, seit bald 40 Jahren mit, die Umgebung instand zu halten oder die Häuser zu betreuen.» Seit Ferdi Müller verheiratet ist, steht ihm seine Frau Brigitte zur Seite und unterstützt ihn. Nach 22 Jahren treten sie ein wenig kürzer und geben die Umgebungsarbeiten ab. Als Hausbetreuer bleiben sie der abl erhalten.

Wie die meisten Hausbetreuer freuen sich auch Brigitte und Ferdi Müller am Kontakt mit den Menschen in der Siedlung: Die Gespräche mit den Nachbarn und die Möglichkeit, zu helfen, wenn etwas defekt ist, bei Problemen zur Stelle zu sein und im Idealfall auch ein ehrliches und herzliches Dankeschön für die Arbeit zu erhalten. «Ältere Leute bedanken sich oft bei uns oder bringen sogar etwas vorbei», sagt Brigitte Müller.

Ärgern müssen Müllers sich eigentlich selten. Ausser vielleicht über liegengelassenen Müll auf dem Weg zwischen den Häusern. «Aber das ist halt ein wenig ein Zeichen der Zeit. Und es sind nicht immer unsere Mieter.», so Ferdi Müller. Ansonsten störe sie eigentlich nichts. Vielleicht habe es damit zu tun, dass die Siedlung Studhalden wie eine grosse Familie funktioniere. Alle kennen sich, das helfe im Umgang, weil gegenseitiger Respekt vorhanden sei. «Auch wenn es selten mal zu Reibereien kommt, sind wir klar der Meinung, dass die Mieterinnen und Mieter miteinander reden müssen. Wir bieten an, zu einem Gespräch mitzugehen, das vereinfacht die Sache für beide Parteien.» Was sie nie machen würden, sei als Stellvertreter einer Mieterpartei bei einer anderen reklamieren. Das ginge zu weit und gäbe böses Blut. «Viele kennen mich übrigens von klein an und wissen, woran sie bei mir sind.»

Genossenschaft bedeutet für Brigitte und Ferdi Müller, etwas zum Wohlbefinden aller oder zum guten Zusammenleben beitragen. Bei der älteren Generation ist das immer noch ein Thema, jüngeren Generationen scheint das nicht mehr so wichtig zu sein. Für Brigitte Müller ist klar: «Wir wohnen schon lange hier und für uns ist es selbstverständlich, dass wir etwas für die Genossenschaft tun wollen.» Ferdi Müller fügt an: «Das haben wir von zu Hause so mitbekommen.»

*Brigitte und Ferdi Müller wohnen an der Studhaldenstrasse 7 und betreuen seit 2004 die Häuser Studhaldenstrasse 7–23, 20–26 und 29, Studhaldenhöhe 2–20 und 12a und Hirtenhofstrasse 23.*



## DARLEHENSASSE

### Bilanz per 31.12.2011

	2011 CHF	2010 CHF
<b>Aktiven</b>		
Kasse	37'374.70	8'375.50
Post	6'771'738.27	3'271'333.47
Debitor abl	150'980'007.76	134'210'902.71
Mobilien	1.00	1.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>157'789'121.73</b>	<b>137'490'612.68</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Darlehen	-26'429'955.08	- 26'901'267.78
Langfristige Darlehen	-130'141'000.00	- 109'456'000.00
Kreditor Verrechnungssteuer	-1'121'892.45	- 1'066'276.90
Kreditor Emissionsabgaben	-96'274.20	- 67'068.00
<b>Total Passiven</b>	<b>- 157'789'121.73</b>	<b>- 137'490'612.68</b>

### Erfolgsrechnung 2011

	2011 CHF	2010 CHF
<b>Ertrag</b>		
Aktivzinsen	-3'290'171.05	- 3'267'286.75
<b>Total Ertrag</b>	<b>-3'290'171.05</b>	<b>- 3'267'286.75</b>
<b>Aufwand</b>		
Passivzins kurzfr. Darlehen	249'014.30	251'830.15
Passivzins langfr. Darlehen	2'956'552.00	2'930'953.70
<b>Total Passivzins</b>	<b>3'205'566.30</b>	<b>3'182'783.85</b>
Betriebskosten		
Drucksachen, Büromaterial	5'000.00	5'000.00
Porti	4'000.00	4'000.00
Postgebühren	604.75	502.90
Verwaltungskosten	70'000.00	70'000.00
Unterhalt und Wartung EDV	5'000.00	5'000.00
<b>Total Betriebskosten</b>	<b>84'604.75</b>	<b>84'502.90</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>3'290'171.05</b>	<b>3'267'286.75</b>



Bericht der Kontrollstelle  
an die Generalversammlung der  
Darlehenskasse der Allgemeinen  
Baugenossenschaft Luzern  
Luzern

Als Kontrollstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Darlehenskasse der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern, bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung (Seite 30) für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Erstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlansagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsstandards, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und dem Reglement.

Im Weiteren halten wir fest, dass für die Sicherheit der Darlehen ein Hypothekendepot im Tresor der Luzerner Kantonalbank sowie freie Grundpfanddeckungen (Pfandhalterschaften) bei der Coop Bank, der Luzerner Kantonalbank, der Raiffeisenbank und der Credit Suisse bestehen.

PricewaterhouseCoopers AG

Markus Kronenberg  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Thomas Vogel  
Revisionsexperte

Luzern, 8. März 2012

PricewaterhouseCoopers AG, Werfstrasse 3, Postfach, 6002 Luzern  
Telefon: +41 58 792 62 00, Telefax: +41 58 792 62 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

## LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN

### Liegenschaftsbestand per 31. Dezember 2011

	Baujahr / Erwerbsjahr	Wohnungen	Lokale	Buchwert 31.12.2011 nach Abschreibung
<b>Wohnhäuser</b>				
Himmelrich 1	1925 – 1926	133	1	21'104'000
Himmelrich 2	1927 – 1929	117	4	25'973'000
Himmelrich 3	1931 – 1934	235	4	13'220'000
Breitenlachen 1	1931 – 1935	119	1	20'411'000
Breitenlachen 2	1931 – 1937	156	1	22'326'000
Breitenlachen 3	1953	8		465'000
Hochrüti	1953/1998	8		1'501'000
Weinbergli 1	1936 – 1948	101	1	4'940'000
Weinbergli 2	1935 – 1936	90	2	9'388'000
Weinbergli 3	1987	6		1'082'000
Spannort	1947	67	2	9'806'000
Obermaihof 1	1948	138	2	6'953'000
Obermaihof 2	1960	31		1'881'000
Obermaihof 3	1999 – 2000	12		3'139'000
Studhalden 1	1957	90	1	5'076'000
Studhalden 2	1963	45		6'018'000
Studhalden 3	1964	28		3'726'000
Studhalden 4	1967	65	1	8'265'000
Studhalden 5	1974	62		5'731'000
Studhalden 6	1981	38		4'335'000
Studhalden 7	1983	21	1	3'778'000
Untergrund 1	1928 – 1929	49		1'322'000
Untergrund 2	1930	24		630'000
Untergrund 3	1933/1953	3		141'000
Untergrund 4	1932/2010	8		1'168'000
Brunnmatt	1970	84		6'505'000
Mittlerhus	1990 – 1995	140	1	33'578'000
Grünauring	1962/1992	34	5	7'470'000
Schachenweid	1994	24		8'668'000
TribschenStadt	2006	85	11	32'241'000
Autoeinstellhallen etc.			12	1'508
Wald, Strassen, Bauland				8'500
<b>Total</b>		<b>2'021</b>	<b>50</b>	<b>1'508</b>
				<b>295'060'500</b>



## Gebäudewerte pro Siedlung 2011

	Anlagewert	errichtete Grundpfand- rechte	Kataster- schätzung	Gebäude- Versicherung
<b>Wohnhäuser</b>				
Himmelrich 1	23'681'117	25'000'000	14'593'600	20'972'000
Himmelrich 2	29'340'098	15'000'000	33'321'900	28'352'000
Himmelrich 3	17'369'361	23'268'500	33'335'600	42'879'000
Breitenlachen 1	23'885'077	28'570'000	30'391'200	29'570'000
Breitenlachen 2	26'509'891	22'510'000	37'343'700	35'379'000
Breitenlachen 3	612'068	340'000	1'268'300	1'377'000
Hochrüti	1'706'717	1'400'000	1'800'800	1'322'000
Weinbergli 1	6'706'634	21'043'000	16'954'300	17'838'000
Weinbergli 2	10'753'687	7'354'500	14'827'600	14'621'000
Weinbergli 3	1'315'962	1'500'000	1'817'900	1'570'000
Spannort	11'277'672	6'600'000	15'315'800	12'854'000
Obermaihof 1	9'288'116	15'070'000	20'465'900	23'094'000
Obermaihof 2	2'418'246	2'735'000	5'003'200	5'520'000
Obermaihof 3	3'581'917	6'000'000	7'912'300	3'093'000
Studhalden 1	6'605'569	10'800'000	15'100'000	15'915'000
Studhalden 2	7'034'171	4'300'000	7'244'000	8'337'000
Studhalden 3	4'430'099	2'600'000	5'389'400	5'382'000
Studhalden 4	10'334'033	7'800'000	15'229'400	15'031'000
Studhalden 5	7'415'168	7'800'000	12'245'800	10'950'000
Studhalden 6	5'488'510	5'500'000	9'855'100	7'276'000
Studhalden 7	5'027'809	2'500'000	4'443'400	4'047'000
Untergrund 1	1'912'432	3'782'000	5'190'900	6'595'000
Untergrund 2	926'414	1'843'000	2'639'700	3'980'000
Untergrund 3	203'320	58'000	452'700	613'000
Untergrund 4	1'204'140	500'000	1'075'700	1'305'000
Brunnmatt	8'224'618	12'000'000	16'136'700	15'257'000
Mittlerhus	41'959'703	33'540'000	47'774'900	31'998'000
Grünauring	9'381'614	7'400'000	7'153'200	7'853'000
Schachenweid	10'703'170	8'920'000	8'951'100	6'551'000
TribschenStadt	34'998'215	29'600'000	34'936'400	28'391'000
Autoeinstellhallen etc.	28'234'418		7'980'100	34'271'000
Wald, Strassen, Bauland	8'500	0	1'729'900	0
<b>Total</b>	<b>352'538'466</b>	<b>315'334'000</b>	<b>437'880'500</b>	<b>442'193'000</b>

## LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN

### Mietzins ertrag

	Mietzins ertrag	Total Subventionen	Durchschnittsmiete netto 31.12.2011	
			3-/3.5-Zimmer	4-/4.5-Zimmer
<b>Wohnhäuser</b>				
Himmelrich 1	1'569'820	0	945	1'148
Himmelrich 2	1'883'156	0	1'100	1'360
Himmelrich 3	2'318'980	600	712	846
Breitenlachen 1	1'866'526	0	1'170	1'365
Breitenlachen 2	2'186'085	0	1'101	1'234
Breitenlachen 3	75'246	0	0	863
Hochrüti	103'296	0	1'076	0
Weinbergli 1	922'857	0	717	772
Weinbergli 2	943'559	0	845	1'041
Weinbergli 3	108'246	636	0	1'511
Spannort	884'542	0	1'005	1'173
Obermaihof 1	1'187'270	0	687	817
Obermaihof 2	277'444	0	697	829
Obermaihof 3	174'017	0	1'327	1'593
Studhalden 1	844'431	0	759	825
Studhalden 2	576'964	1'544	1'029	1'210
Studhalden 3	306'217	1'200	769	950
Studhalden 4	896'856	0	1'034	1'189
Studhalden 5	668'707	0	883	1'117
Studhalden 6	494'035	0	895	1'178
Studhalden 7	295'212	0	1'054	1'108
Untergrund 1	327'614	0	535	646
Untergrund 2	172'279	0	543	669
Untergrund 3	30'242	0	798	929
Untergrund 4	74'614	0	798	931
Brunnmatt	891'372	0	911	1'027
Mittlerhus	2'456'279	247'513	1'389	1'703
Grünauring	446'219	0	942	1'136
Schachenweid	456'285	52'632	1'361	1'634
TribschenStadt	2'240'422	0	1'504	1'905
Autoeinstellhallen etc.	1'627'031			
<b>Total</b>	<b>27'305'823</b>	<b>304'125</b>	<b>915</b>	<b>1'170</b>
Vorjahr	26'599'786	337'872	893	1'148

## 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 31, 33, 35, 44/44a, 46, 48
Weinbergli 2	Gebeneggweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 / Weinberglistrasse 11, 13, 15, 17
Weinbergli 3	Gebeneggweg 16a
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	Schachenweistrasse 40, 42, 44
TribschenStadt	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10 / Bürgenstrasse 20, 22 / Rösslimatte 41 / Werkhofstrasse 5, 7





## «Es ist schön, wenn unsere Arbeit geschätzt wird»

von René Regenass

Vreni und Hans Wyss in der Brunnmatt in Kriens sind die Erfahrenen, die sich nicht mehr so schnell aus dem Häuschen bringen lassen. Seit elf Jahren sind sie zusammen Hausbetreuer für die Mieter und Mieterinnen in 84 Wohnungen. Und Hans Wyss ist Genossenschafter, so wie man sich das vorstellt. «Das muss doch ein Geben und Nehmen sein. Darum machen wir auch diese Arbeit als Hausbetreuer.» Sein Leitwort dazu: «Dänk wiiter und heb Sorg zur Sach.»

Was macht Freude, frage ich. «Die gute Gesundheit, das ist ja eigentlich das Wichtigste», sagt Vreny Wyss. Und in der Brunnmatt freue sie der Kontakt mit den Menschen. Es sei schön, wenn dann jemand zeige, dass er ihre Arbeit schätze. Das helfe über die eher unzufriedenen «Kunden und Kundinnen» weg, die es halt überall gebe. «In der Brunnmatt leben immer mehr ältere Mieter und Mieterinnen», sagt Vreny Wyss. Für die jüngern seien die Wohnungen angeblich zu klein. «Die haben andere Vorstellungen von einem Wohnzimmer.»

Der Ärger – das ist manchmal die Ungeduld der Leute. Zum Beispiel jenes Telefon: «Der Wasserhahn tropft seit drei Wochen. Könnte der Handwerker morgen vorbeischauen?» Vreny Wyss: «Dann muss ich halt sagen, das sei kein Notfall und ich könnte dem Handwerker nicht den Termin vorschreiben. Ich würde jetzt einen Rapport schreiben.» Für Hans Wyss ist die Unordnung ein Ärgernis. «Es gibt Leute, die lassen alles liegen oder werfen es weg: Papiernastücher, Bonbon- und Schokoladenpapiere, Getränkedosen,

Petflaschen, Zigarettensammel.» Wobei nicht alles von den abl-Mietenden komme, ergänzt Vreny Wyss. «Den Weg durch die Siedlung benutzen viele Leute als Abkürzung oder Spaziergang.» Dazu kommt, dass die Abfallkübel nicht mehr da sind, sonst würde sich vielleicht der eine oder andere anders verhalten. «Doch das funktioniert auch nicht mehr», sagt Hans Wyss, «weil die Kübel dann jeden Morgen mit Haushaltabfällen überfüllt sind. Sie mussten entfernt werden.» Auch in den Kellergängen und in den Garagen sei hin und wieder eine Ermahnung zu etwas mehr Ordnung notwendig. «Da wird oft über längere Zeit im öffentlichen Raum private Ware gelagert. Dann müssen wir halt eingreifen. Und langsam wird es auch besser.» Dabei komme es auch auf den Ton an, wie man die Leute anspreche, sagt Vreny Wyss. «C'est le ton qui fait la musique».

Die Idee Genossenschaft? Hans Wyss: «Das ist nach wie vor richtig. Wir profitieren von günstigen Wohnungen. Doch als Genossenschafter bin ich eigentlich eine Art Vereinsmitglied mit Verantwortung für das Ganze. Ich muss auch mithelfen. Darum haben wir diese Betreuungsaufgabe übernommen.» Vreny Wyss vermisst das Mitwirken oder Teilnehmen der Brunnmatt-MieterInnen an den abl-Veranstaltungen (GV, Siedlungsversammlungen, usw.). «Mit ganz wenigen Ausnahmen ist da fast niemand dabei. Aber vielleicht braucht es dazu einfach noch etwas Zeit.» Es gebe auch MieterInnen, die nichts haben müssten von der Genossenschaft, ausser einer günstigen Wohnung, ergänzt Vreny Wyss.

Vreny und Hans Wyss (67 und 68) wohnen seit 1970 in der Brunnmatt-Siedlung. Ihre zwei erwachsenen Kinder wohnen auswärts.

## ORGANISATION PER 31.12.2011

### Gremien

#### **Vorstand**

Schmid Markus, Präsident  
Bürkle Markus, Vizepräsident  
Achermann Beat  
Baumann Hans-Urs  
Egger Andermatt Marlise  
Jenni Jurt Priska  
Vonesch Daniel

#### **Geschäftsprüfungskommission**

Wiget Beat, Obmann  
Glanzmann Pius  
Walser-Spalingher Therese

#### **Revisionsgesellschaft**

PricewaterhouseCoopers AG

#### **Revisionsstelle der Darlehenskasse**

PricewaterhouseCoopers AG

### **Kommissionen**

#### **Verwaltungskommission**

Baumann Hans-Urs, Präsident  
Brügger Barbara  
Flaig Ursula  
Martin Ingrid  
Vonesch Daniel

#### **Finanzkommission**

Achermann Beat, Präsident  
Koch Bruno  
Schmid Markus  
Wicki Roger  
Zünd-Bienz Dorothea

#### **Baukommission**

Bürkle Markus, Präsident  
Bucher Peter  
Jenni Jurt Priska  
Schaber Daniel

#### **Kommission für Kommunikation und Marketing**

Egger Andermatt Marlise, Präsidentin  
Koch Bruno  
Küng Tino  
Regenass René  
Schmid Markus  
Zraggen Benno  
E-Mail: magazin@abl.ch

#### **Personalvorsorgekommission**

Delegierte des Vorstands:  
Achermann Beat  
Schmid Markus  
Vonesch Daniel  
Delegierte des Personals:  
Gasser Roland, Präsident  
Scheiwiller Monika

### Verwaltung

#### **Geschäftsstelle**

Koch Bruno, Geschäftsleiter  
Brügger Barbara  
Bucher Peter  
Flaig Ursula  
Gärtner Brigitte  
Halter Silvia  
Heller Urs  
Niederberger Monika  
Sager Raphaela  
Scheiwiller Monika  
Schmid Conny  
Vainio Mika  
Wunderlin Urs  
Ziegler Norbert  
Adresse: Claridenstrasse 1, Luzern  
Telefon: 041 227 29 29  
Telefax: 041 227 29 00  
Postkonto: 60-1017-1  
Postadresse: Postfach 4053, 6000 Luzern 4  
E-Mail: info@abl.ch  
Internet: www.abl.ch

#### **Malerteam**

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

#### **Serviceteam**

Gasser Roland  
Isaak Raymond  
Thürig Peter  
van Weezenbeek Bart

#### **Gärtner**

Meier Beni

#### **Auszubildende**

Antonucci Simone, Feyer Stefanie, Hofstetter Martin

#### **Darlehenskasse abl**

Gärtner Brigitte  
Telefon: 041 227 29 11  
Postkonto: 60-3666-8  
E-Mail: darlehenskasse@abl.ch

#### **Schalteröffnungszeiten abl**

Montag bis Mittwoch:  
09.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.30 Uhr  
Donnerstag und Freitag geschlossen

#### **Beratungsstelle für Mieterinnen und**

#### **Mieter der abl**

Flaig Ursula, Sozialarbeiterin  
Heimatweg 4, 6003 Luzern  
Telefon: 041 227 29 36  
Telefax: 041 227 29 00  
E-Mail: beratungsstelle@abl.ch  
Büro besetzt: Montagnachmittag,  
Dienstag und Mittwoch ganzer Tag,  
restliche Zeit Telefonbeantworter

## Zu den Bildern

- Titelseite Ferdi Müller schaut zufrieden auf den gut aufgeräumten Estrich.
- Seiten 4/5 Gute Ordnung im gemeinsam benutzten Abstellraum. Linda Solla freut's.
- Seite 7 Seit seiner Pensionierung fest eingespannt. Niklaus Fuchs repariert ein klemmendes Schloss.
- Seiten 8/9 Frühlingsputz in der Tiefgarage Vorderrainstrasse. Josef Studhalter entfernt hartnäckiges Wintersalz.
- Seite 10 «Je nach dem dauert der Rundgang auch etwas länger.» Josef Studhalter im Gespräch mit Helen Studer und Josef Limacher.
- Seite 11 Im Untergrund des Mittlerhuswegs. Antonietta Giaquinto holt Ersatz für die Garagenbeleuchtung.
- Seiten 12/13 Auch für die Umgebung zuständig: Antonietta Giaquinto, Martha und Klaus Fuchs beim Verteilen der Gartenbeete.
- Seiten 14/15 Kein Plastik in der Grünabfuhr. Kein Holz in der Kartonsammlung. Linda Solla sorgt, dass dies so eingehalten wird.
- Seite 16 Kommunikation muss nicht immer nur digital sein. Das gute alte Anschlagbrett beim Hauseingang wirkt auch.
- Seite 19 Gehört praktisch zum Alltag von Hausbetreuenden. Brigitte und Ferdi Müller zu einer Spontanvisite bei Salvitis.
- Seiten 28/29 Am alten Sicherungskasten ist Ferdi Müllers Hilfe oftmals gefragt.
- Seiten 36/37 Vreny und Hans Wyss bei einem nachbarschaftlichen Gespräch – kurz vor einem Lampenwechsel in der Tiefgarage Brunnmatt.



## Impressum

### Redaktion

Bruno Koch, abl  
Benno Zraggen, zraggenkommunikation

### Visuelle Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

### Fotos

Stefano Schröter, Luzern

### Druck

UD Print AG, Luzern

### Auflage

9'700 Exemplare

### Herausgeberin

abl allgemeine baugenossenschaft luzern  
Luzern, April 2012

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



Klimaneutral gedruckt



Mix  
Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten  
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften  
www.fsc.org Zert.-Nr. SQ5-COC-100038  
© 1996 Forest Stewardship Council

