

# GESCHÄFTSBERICHT 2015



## Mehrjahresentwicklung auf einen Blick

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG		2011	2012	2013	2014	2015
Mietinsertrag	CHF	27'305'823	29'362'065	30'212'767	30'650'859	29'971'878
Cash Flow	CHF	6'658'533	8'627'648	6'871'354	10'343'201	9'897'185
Investitionsvolumen	CHF	18'066'978	25'692'852	12'855'796	24'300'075	20'495'895
Unterhaltsaufwand	CHF	10'249'411	11'298'055	12'442'024	13'007'036	13'006'430
Subventionsvolumen öffentliche	CHF	192'181	166'473	220'178	117'885	100'358
Subventionsvolumen interne	CHF	111'944	45'103	20'845	7'580	2'453
Abschreibungssatz	%	1.50	1.50	1.50	1.52	1.50
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.05	1.57	1.18	1.16	1.68
Anzahl Liegenschaften (per 31.12.)	Anz.	236	245	245	245	233
Anzahl Wohnungen (per 31.12.)	Anz.	2'021	2'097	2'099	2'099	1'952
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anz.	3'579	3'755	3'772	3'772	3'525
Wohnungswechsel	Anz.	220	293	283	243	274
Durchschnittl. Wohnungsbelegung	Pers.	2.08	2.08	2.11	2.10	2.13
Durchschnittl. Bewerbungen pro ausgeschr. Wohnung	Anz.	8	11	15	17	19
Durchschnittl. Mietertrag pro 3-Zimmer-Wohnung	CHF	915	952	975	995	1'019
Durchschnittl. Mietertrag pro 4-Zimmer-Wohnung	CHF	1'170	1'253	1'250	1'266	1'270
Bruttorendite	%	7.8	7.6	7.5	7.5	7.0
Nettorendite	%	3.2	2.8	2.2	2.3	2.3
<b>GENOSSENSCHAFT</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Mitgliederanzahl	Pers.	9'204	9'620	9'937	10'342	10'613
Zunahme im Berichtsjahr	Pers.	350	416	317	405	271
Genossenschaftskapital	CHF	36'871'850	45'007'700	52'381'450	58'709'800	63'921'650
Zunahme im Berichtsjahr	CHF	5'789'700	8'135'850	7'373'750	6'328'350	5'211'850
<b>DEPOSITENKASSE</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Anzahl Konten	Anz.	4'592	4'698	4'715	4'765	4'737
Anlagebetrag kurzfristig	CHF	26'429'955	32'659'546	35'184'431	32'608'385	38'308'944
Anlagebetrag langfristig	CHF	130'141'000	123'008'500	116'915'500	133'687'500	138'580'500
Anteil des Anlagebetrags am gesamten Fremdkapital	%	51.07	45.28	49.39	51.26	55.00
Durchschnittszinssatz Depositenkasse	%	2.19	2.01	1.74	1.57	1.48
Durchschnittszinssatz Hypotheken	%	3.28	3.19	3.01	2.64	2.37
Durchschnittszinssatz Institutionelle Kredite	%	n.v.	n.v.	n.v.	1.62	0.49
Durchschnittliche Laufzeit der Anlagen mit fester Dauer	Jahre	4.10	3.29	2.80	2.94	3.10
Durchschnittszinssatz Fremdverschuldung Hyp, DK, Inst.	%	2.74	2.55	2.36	2.04	1.78
Referenzzinssatz (BWO)	%	2.75	2.25	2.00	2.00	1.75
<b>VERWENDUNG DES MIETFRANKENS</b>		<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Zinsaufwand	%	33.49	30.44	27.35	25.79	23.42
Unterhalt/Reparaturen	%	37.00	38.34	41.05	42.21	43.19
Unkosten	%	3.10	3.34	4.45	4.03	4.43
Verwaltung	%	6.05	5.89	5.80	7.16	7.50
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	3.04	3.16	3.29	3.31	2.42
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	17.32	18.83	18.06	17.50	19.04

## Geschäftsbericht 2015

<b>Überblick</b>	
Mehrjahresentwicklung auf einen Blick	2
<b>Editorial</b>	
Traum und Wirklichkeit	5
<b>Bericht des Präsidenten</b>	
Nachhaltige Mietzinspolitik – ein Gebot der Gemeinnützigkeit	6
<b>Bericht des Geschäftsleiters</b>	
Altes weicht Neuem – ein bewegendes Jahr	8
<b>Thema</b>	
Schutzpatronin	10
<b>Lagebericht</b>	21
<b>Jahresrechnung 2015</b>	
Bilanz per 31.12.2015	22
Erfolgsrechnung	23
Gewinnverwendung	23
Geldflussrechnung	24
Anhang zur Jahresrechnung	25
Ausweis der Fonds	31
Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung	32
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	33
<b>Liegenschaften / Wohnungen</b>	
Liegenschaftenbestand per 31.12.2015	36
Gebäudewerte pro Siedlung	37
Mietzinsertrag	38
Liegenschaften der abl	39
<b>Organisation</b>	42
<b>Impressum</b>	43



## Traum und Wirklichkeit

Gewaltige Baumaschinen haben in den letzten Monaten auf dem Areal Himmelrich 3 für lärmiges Spektakel gesorgt. Mitten in der Stadt Luzern wurden in einer ersten Etappe 15 altgediente abl-Liegenschaften zurückgebaut. Diese wurden, nicht wie früher üblich, einfach abgerissen und dem Erdboden gleichgemacht, sondern eher filigran in ihre Einzelteile zerlegt. Hunderte Lastwagenladungen verschiedenster fein säuberlich getrennter Materialien mussten fortgeschafft werden. Anderes wiederum wurde vor Ort – nachhaltig, wie man sagt – zur Weiterverwendung wieder aufbereitet.

Eine rund fünfzehntausend Quadratmeter grosse Fläche war so auf einmal freigespielt. Entstanden ist eine offene und erstaunlich grosszügige, leicht hügelige Landschaft. Der neu mögliche Weitblick reicht nun zwar nicht ganz bis zum Mittelmeer, aber zum Träumen lädt er schon ein. Was, wenn sich hier plötzlich ein Stadtpark befinden würde, einladend zu Musse, Spiel und Spass? Oder süsses Nichtstun an einem künstlich angelegten See möglich wäre? Oder schlendern und stöbern auf einem Markt-

platz? Konzerte geniessen, sich kulinarisch verwöhnen lassen, Freiluftkino, oder gar die Salle modulable? Nur frohe Menschen, friedlich geniessend inmitten der sonst üblichen Hektik. Herrlich und wunderbar, diese traumhaft schönen Bilder.

Meisterwerke entstünden oft aus der Reduktion, hört man hie und da. Mut zur Lücke quasi, aber so radikal? Das gänzliche Weglassen des dringend benötigten gemeinnützigen Wohnraums zu Gunsten von Sentimentalität und Schwärmerei – nur Träumerei und völlig unrealistisch. Was während Monaten fehlte, wird in ein paar Jahren wieder mit genossenschaftlichen Wohnungen überbaut sein. Neues entsteht, auch Ungewohntes mit rundum begehbaren Dachterrassen (Weitblick!) und viel nutzbarer «Landschaft» in der Umgebung. Qualität zum Wohnen und Verweilen für viele Bewohnerinnen und Bewohner mit dem nötigen Blick für das Schöne in der unmittelbaren Wirklichkeit.

*Bruno Koch, Geschäftsleiter*

## Nachhaltige Mietzinspolitik – ein Gebot der Gemeinnützigkeit

Vieles führt rückblickend auf das vergangene Jahr zu einem insgesamt äusserst erfreulichen Fazit. Der Mitgliederzuwachs bei der abl ist stetig, ebenso die Zunahme bei den Anlagen in der Depositenkasse. Beides stärkt den Eigenfinanzierungsgrad und zeugt von grossem Vertrauen der Mitglieder in ihre Genossenschaft. Das finanzielle Ergebnis ist ausgezeichnet, Mieterinnen und Mieter profitieren von Mietzinssenkungen. Die verschiedenen Bauprojekte laufen termingerecht, wir können den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern regelmässig neue oder neu renovierte Wohnungen zur Nutzung übergeben. Erfolgreich geführte Verhandlungen mit der Stadt, oder in einem Fall auch mit privaten Eigentümern, führen dazu, dass in den nächsten Jahren markant mehr gemeinnützige Wohnungen gebaut werden können.

Bauen ist die eine, der Erhalt der erstellten Gebäude eine andere Sache. Gemeinnützige Wohnbauträger fahren diesbezüglich eher langfristige Strategien. Die Liegenschaften der abl sollen demnach möglichst werterhaltend unterhalten werden und ab und zu gar eine Wertsteigerung erfahren. Irgendwann einmal, in vielleicht 80, 100 oder noch mehr Jahren, drängt sich dann ein Rückbau der alten Siedlung und nachfolgend ein Neubau auf. Dies alles muss mit einer nachhaltig gestalteten Mietzinspolitik ermöglicht werden.

### Ausreichend Mietzins notwendig

Unterhalt, Abschreibungen und Rückstellungen müssen zwingend anerkannter und akzeptierter Bestandteil der Miete sein. Heute sind auch die Mieten der abl entsprechend kalkuliert. Das war aber längst nicht immer so. Oberstes Ziel war vielfach nur der günstige und längerfristig gar billige Mietzins. Letztlich waren diese Mieten dann sogar ungenügend. Es zeichnete sich immer deutlicher ab, dass die Vorteile für die aktuellen Bewohnerinnen und Bewohner sich empfindlich nachteilig für kommende Generationen auswirken würden. Eine Korrektur

war dringend notwendig. Anfang 2000 wurde die Strategie entsprechend angepasst und 2002 das noch heute gültige Kostenmiete-Modell eingeführt. Seither sind die Mieten im Einklang mit der langfristigen Bewirtschaftungspolitik.

Die Sünden waren damit zwar gebeichtet, ungeschehen machen liessen sie sich aber nicht. Noch heute spüren wir diesbezüglich Nachwehen. So ist aktuell der Neubau der Siedlung Himmelrich 3 davon betroffen, folgen wird der Neubauteil der Siedlung Obermaihof. Ungenügende Abschreibungen und fehlende Rückstellungen, dazu neue Rechnungslegungsvorschriften führten dazu, dass im Falle der Siedlung Himmelrich 3 zulasten der Rechnung 2015 kurzfristig ausserordentliche Abschreibungen vorgenommen werden mussten. Ebenso musste der Landwert nach oben korrigiert werden, was über die Auflösung von stillen Reserven möglich war.

### Langfristig erfolgreich

In den genannten Einzelfällen ist solches dank der Substanz der abl problemlos möglich. Über mehrere oder gar alle Siedlungen wären solche Massnahmen allerdings nicht umsetzbar. Es ist also angezeigt, weiterhin das Gesamtwohl der abl im Auge zu behalten. Auch wenn heute einiges an Rückstellungen vorhanden ist, dürfen diese nicht zulasten aller anderen Siedlungen unüberlegt für ein einzelnes Grossprojekt aufgelöst werden. Die in den letzten Jahren verfolgte Strategie hat gezeigt, dass die definierten Ziele so erreichbar sind. Ganz wichtig dabei ist, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter hinter dem Kostenmiete-Modell stehen und wissen, dass trotzdem preisgünstiger Wohnungsbau zugunsten aller möglich ist. Gemeinnützigkeit in Sachen Wohnungsbau ist bei sorgfältiger Anwendung ein immerwährendes Erfolgsmodell.

*Ruedi Meier, Präsident*



### Altes weicht Neuem – ein bewegendes Jahr

2015, das Jahr des Himmelrich 3? Ein Blick ins Medienarchiv könnte diesen Eindruck durchaus erwecken. Die in Schiefelage geratene, rund 80-jährige abl-Siedlung war in aller Munde, nicht zuletzt wegen dem geplanten Rückbau von insgesamt 237 Wohnungen in zwei Etappen. Das fulminante Kulturprojekt «Zwischenrich» sorgte ebenfalls dafür, dass das Gebiet an der Tödistrasse und am Heimatweg unter Dauerbeobachtung – und Berichterstattung – war. Das Neubauprojekt Himmelrich 3 war jedoch nicht das einzige Projekt, welches die abl bewegte. Neues wird mit der Sanierung und Erneuerung der Siedlung bald auch im Maihof entstehen. Oder bei Projekten an der Bern- und Industriestrasse, bei welchen ein Baurechtsvertrag unterzeichnet wurde, respektive einer kurz vor der Unterzeichnung steht.

2015, ein Jahr, in dem die abl weiterhin ihre Ziele verfolgte und mit Herzblut und Beharrlichkeit Altes erneuert und Neues geschaffen hat.

#### Himmelrich 3

Mit dem Kulturprojekt «Zwischenrich» nahm die abl endgültig Abschied von den Häuserzeilen Heimatweg und Tödistrasse. Bis die Wohnungen der drei Häuserzeilen leer standen, war die Immobilienbewirtschaftung auf der Geschäftsstelle stark gefordert. Sie meisterte diese Herausforderung mit Bravour, alle Mieterinnen und Mieter mit unbefristeten Mietverträgen fanden ein neues (grösstenteils abl-)Zuhause. Der Rückbau der ersten Bauetappe startete nach Höhen-, Zustands- und Bestandsaufnahmen der Nachbarliegenschaften im September 2015. Zu Beginn eher unsichtbar mit dem Abbruch der alten Heizzentrale und den Asbestsanierungen in Bädern und Küchen – dann immer sichtbarer werdend, sodass Ende Jahr bereits ein beträchtlicher Teil der Hochbauten verschwunden war. Das grosse leerstehende Baufeld ist immens. Klappt alles reibungslos, können die Wohnungen im ersten Teil des neuen Himmelrich 3 im Sommer 2019 bezogen werden.

Diese Phase der angehäuften Wohnungswechsel, welche auch an der Claridenstrasse Thema war, nutzte die Geschäftsstelle, um die eigenen Büroräumlichkeiten zu erweitern. Ein Schritt, der aufgrund der Neuorganisation der Geschäftsstelle und der damit verbundenen Anstel-

lung neuer Fachkräfte notwendig war. Die zusätzlichen Räumlichkeiten an der Claridenstrasse 3 konnten Ende Jahr bezogen werden.

#### Sagenmattstrasse

Im April 2015 ist die Liegenschaft «Bächler-Sidler» an der Sagenmattstrasse 7 in Besitz der abl übergegangen. Mit dem Kauf wurde das Sanierungsprojekt der Felswand unterhalb des Gütschs eingeleitet und eine automatische Überwachung der instabilen Gesteinsmassen installiert. Die anstehende Sanierung des ehemaligen Steinbruchs war der abl beim Kauf bekannt, die Kosten waren dementsprechend im Verkaufspreis miteinberechnet. Die Vermietung der Gewerberäumlichkeiten lief problemlos. Bereits im Sommer 2015 waren alle Räume vermietet. Neben den ehemaligen Besitzern Bächler-Sidler mit ihren Druckereigewerben und der Pädagogischen Hochschule Luzern nutzen auch Musikbands die Räume. Die Zwischennutzung des Gewerbegebäudes dauert rund zehn Jahre, danach sollen auf dem Grundstück gemeinnützige Wohnungen realisiert werden.

#### Hergiswil Mülibach

Nach Abschluss der Bauarbeiten an den beiden Mehrfamilienhäusern an der Renggstrasse 19a und 19b in Hergiswil waren die 22 Neubauwohnungen «Am Mülibach» im Juni 2015 bezugsbereit. Die Gemeinde Hergiswil hat der abl das Bauland zu einem erschwinglichen Baurechtszins abgegeben, damit sie zahlbare Wohnungen mitunter auch für Hergiswiler Familien realisiert. Diese wurden in einer ersten Phase gemäss Sonderreglement der einheimischen Bevölkerung vermietet, danach an abl-Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die Wohnungen sind zum grossen Teil vermietet.

#### Weinbergli

Die letzte Etappe der Sanierung und Erweiterung im oberen Weinbergli konnte 2015 abgeschlossen werden. Die neuen, modernisierten Wohnungen mit erweiterten Wohnräumen und grosszügigen Balkonen sind sehr begehrt. Die erste Sanierungsetappe im mittleren Weinbergli hat begonnen. Die Häuser an der Weinberglistrasse 22 und 24 können voraussichtlich im Winter 2016 bezogen werden.

### **Obermaihof/Maihof**

Die Kreditgenehmigung an der abl-Generalversammlung war zugleich Startschuss für die Planungsarbeiten am Vorprojekt für die Sanierung, Erweiterung und Ersatzneubauten der Siedlung Obermaihof. Voraussichtlicher Start der ersten Etappe – eine sanfte Sanierung der Häuser an der Maihofmatte 10 bis 16 – ist für das Frühjahr 2016 vorgesehen.

### **Studhalden 6 – Vorderrainstrasse**

Die Mehrfamilienhäuser an der Vorderrainstrasse 15 und 17 konnten nach dem Abschluss der Gesamtsanierung wieder bezogen werden. Im Rahmen der Sanierung wurde auch die Heizung ersetzt.

### **Move**

Das Jahr 2015 war geprägt durch personelle Veränderungen in der Geschäftsleitung. Diese Wechsel haben dazu geführt, dass Vorstand und Geschäftsleitung die Aufgaben neu verteilt haben und die Geschäftsleitung nun nur noch aus drei (bisher vier) Mitgliedern besteht. Unterstützt wird die Geschäftsleitung durch einen Assistenten, der gleichzeitig Beauftragter für die Kommunikation ist.

### **Bernstrasse**

Nach langjährigen, teils zähen Verhandlungen mit der Stadt Luzern konnte die abl 2015 den Baurechtsvertrag unterzeichnen. Dem zusammen mit der Baugenossenschaft Matt, welche verschiedene Landparzellen käuflich erwerben konnte, geplanten Bau von rund 135 Wohnungen an der oberen Bernstrasse steht nun nichts mehr im Weg – auch Einsprachen eines Luzerner Rechtsanwalts und Immobilienbesitzers konnten daran nichts ändern. Ein im 2016 geplanter Architekturwettbewerb wird bald konkretere Einblicke über die künftige Genossenschaftssiedlung geben. Der Baustart ist für das Jahr 2018 vorgesehen.

### **Industriestrasse**

Was lange währt, wird endlich gut? So scheint es auch im Falle der Verhandlungen mit der Stadt rund um das Industriestraszenareal zu sein. Als Kooperation Industriestrasse hat sich die abl gemeinsam mit den vier Baugenossenschaften Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribtschen, WOGENO Luzern, Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern und GWI Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse für das Areal beworben und den Zuschlag von der Stadt Luzern erhalten. Die keineswegs einfachen Verhandlungen mit der Stadt führten dennoch zu einem Angebot, welches für beide Seiten akzeptabel scheint. Das Stadtparlament wird voraussichtlich im April 2016 darüber befinden. Danach wird dem Bau der rund 150 genossenschaftlichen Wohnungen wohl nichts mehr im Weg stehen.

### **Genossenschaft und Kultur**

Am 4. Juli 2015 fand der erste Luzerner Genossenschaftstag im Himmelrich 3 statt. Der durch das Luzerner Netzwerk gemeinnütziger Baugenossenschaften G-Net lancierte Tag, welcher jedes Jahr von einer anderen Genossenschaft organisiert wird, war für die abl zugleich ein erstes Abschiednehmen von der alten Himmelrich-Siedlung. Bei brütender Hitze wurde getanzt, musiziert, gelacht und zu kühlenden Getränken bis in die Abendstunden diskutiert. Verschiedene Bars, kulinarische Angebote, Kinderattraktionen und Bühnen mit Darbietungen für Jung und Alt trugen zur festlichen Stimmung zwischen den Häuserzeilen der dem Abbruch geweihten Siedlung bei.

Ein zweites und definitives Abschiednehmen vom Himmelrich 3 wurde mit dem Projekt «Zwischenrich» Tatsache. Rund 200 Kunst- und Kulturschaffende erschufen im Sommer während rund sechs bis acht Wochen in den leerstehenden Wohnungen der Tödistrasse unterschiedlichste Welten zu unterschiedlichsten Themen. Ihre Werke konnten an den Abbruchtage vom 2. bis 5. September 2015 bestaunt werden. Das Projekt war dank Vielfalt, Einzigartigkeit, dem grossen Medieninteresse und bestimmt auch dank den kurzfristig installierten Restaurants, Bars und Konzertlokalen weit über die Stadtgrenzen hinaus in aller Munde.

Ein Stück Kultur im genossenschaftlichen, aber auch künstlerischen und architektonischen Sinne wurde auch im Innenhof der Siedlung Himmelrich 1 eingeweiht. Das im Herbst fertiggestellte, von der Firma Steiner Sarnen Schweiz AG konzipierte Glashaus gilt zugleich als «Kunst am Bau»-Projekt und Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner.

### **Kleinsanierungen und Unterhalt**

In verschiedenen Siedlungen mussten neben dem normalen Gebäudeunterhalt technische Mängel behoben werden. Im Breitenlachen wurde die letzte Etappe Fensterersatz abgeschlossen. Im Rahmen von Wohnungswechseln hat die Malerei rund 500 Zimmer und Räume neu gestrichen.

*Bruno Koch, Geschäftsleiter*

## Schutzpatronin

In der Stadt Luzern – genauer: im Himmelrich – wurden 2015 ein paar Häuserzeilen aus den 1930er-Jahren abgerissen. Das klingt nach Normalität und Unannehmlichkeiten, nach Staub und Dreck, nach Arbeit und Ärger. Der Rückbau der abl-Siedlung war indessen ein Spektakel, das bewegte. Viele Menschen waren beteiligt, die mit der abl sonst nichts am Hut haben. Und berührt waren sie alle.

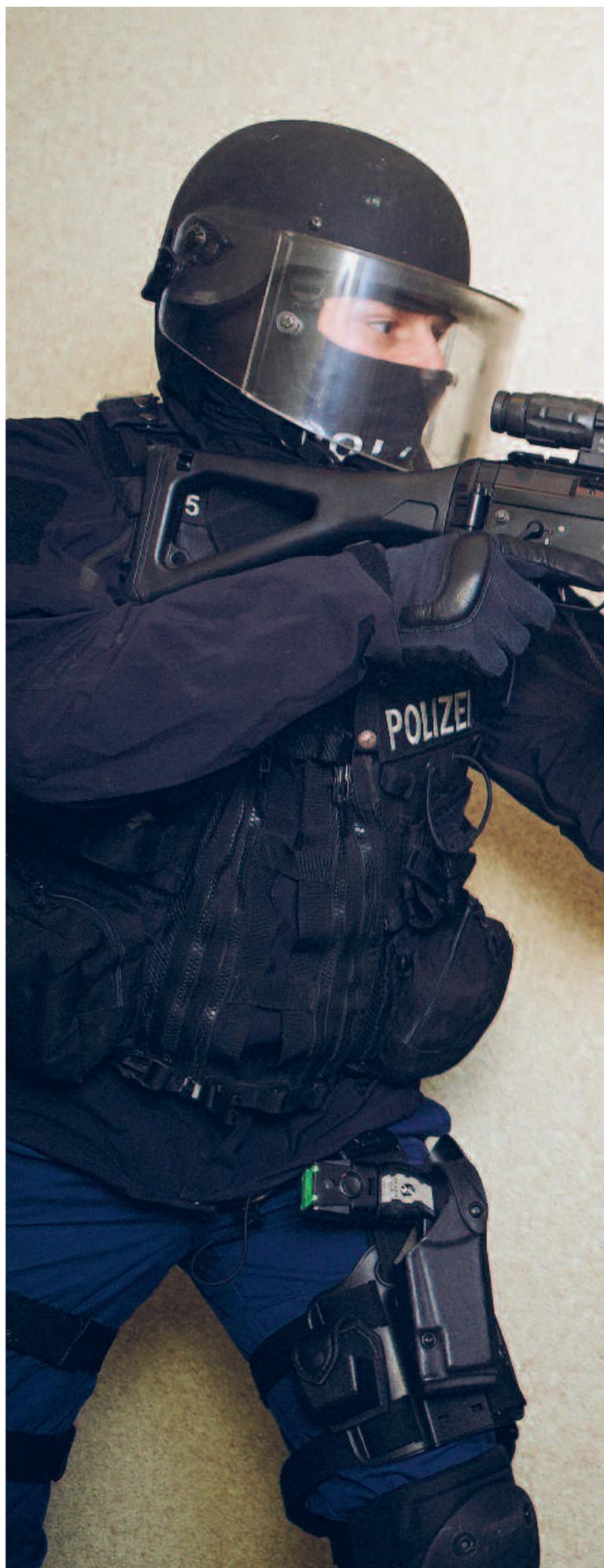
Kulturschaffende und andere kreative Köpfe sorgten im «Zwischenrich» zwischennutzend mit unzähligen und unglaublichen Aktionen dafür, dass Luzern zwischenzeitlich urban anmutete. Leben und leben lassen, Offenheit und Toleranz. Die Abbruchtage im September endeten in Euphorie und mit Wehmut. Die kecke junge Dame auf dem Wandbild des Streetart-Paars QueenKong an der Tödi-strasse avancierte zur Ikone. Im abl-magazin und in den Medien war viel darüber zu lesen und zu sehen.

Im Hintergrund blieben die Schaffer, Chrapfer und Nutzniesser. Jene, die dafür sorgten, dass der Rückbau der in die Jahre gekommenen Siedlung professionell und ohne Getöse über die Bühne ging. Jene, die die Baustelle für ihre Zwecke freudvoll nutzen konnten. Stellvertretend für alle, die im vergangenen Jahr mit dem Himmelrich-Rückbau beschäftigt waren, stehen die Kurzporträts im Geschäftsbericht 2015 (die Hommage an fast alle anderen gibts im Buch «Zwischenrich» nachzulesen und nachzuschauen).

Das Himmelrich war eine irgendwie verzauberte Baustelle. Ob es wohl am Namen liegt? Mindestens dürften die abl-Neubauten auf diesem Gelände unter einem guten Stern stehen. QueenKongs Kreatur war – als Sinnbild für das Geschehene – so etwas wie die Schutzpatronin. Was die heilige Barbara den Mineuren, mag die «coolste Frau der Stadt» (zentral+) den abl-Bauherren und allen Arbeitern in den nächsten Jahren sein.

*Sandra Baumeler*

27. Oktober 2015 – Übungsanlage Tödistrasse 12:  
Nummer 22 der Luzerner «Luchse» an der Ramme,  
Nummer 5 sichert mit Spezialsturmgewehr.









## Im Katastrophengebiet Himmelrich 3

«Das hier ist einmalig! Ein Bauherr, der offen ist für unsere Anliegen. Eine erfahrene Baufirma und eine Grossbaustelle für verschiedene Suchtrainings», schwärmt Susi Luternauer, Verantwortliche für die Katastrophenhundeausbildung beim Verein REDOG Regionalgruppe Innerschweiz. Mit Helm, Stirnlampe und Schutzweste ausgerüstet, blickt sie auf die Rückbaustelle des Himmelrich 3. Neben ihr der Deutsche Schäferhund Grischa, entspannt auf dem mit Bauschutt übersäten Boden liegend. Eben war er im Einsatz und hat unter den Bautrümmern nach einem «freiwilligen Überlebenden» gesucht. «Normalerweise trainieren wir in Zivilschutzzentren, Armee-Übungsdörfern oder Recyclinganlagen. Die Baustelle Himmelrich 3 lässt Übungen jedoch am realitätsnahesten gestalten.»

Der Schweizerische Verein für Such- und Rettungshunde REDOG bildet in der Schweiz Mensch mit Hund zu Rettungsteams aus. Zerstört ein Erdbeben ganze Städte, bringt eine Explosion ein Haus zum Einsturz oder verliert eine demenzkranke Person die Orientierung, spielt bei der Rettung der Faktor Zeit eine entscheidende Rolle. «Rettungshunde können bei der Suche von Vermissten und Verschütteten lebensrettend sein. Die Hundenase ist noch immer das zuverlässigste Ortungsmittel, vor allem, wenn es darum geht, die menschliche Witterung unter Schutt und Trümmern aufzuspüren», weiss Susi Luternauer.

Die Ausbildung zum Rettungshund ist sehr anspruchsvoll und beinhaltet neben der eigentlichen Sucharbeit die Sozialisierung des Hundes in Umwelt- und Alltagssituationen, Bodenstrukturen, diverse Gerüche, verschiedene Witterungen sowie Grundgehorsam. Mit der Arbeit wird meist im Welpen- oder Junghundalter begonnen. «Nach drei bis fünf Jahren ist ein Rettungsteam bereit für den Ernstfall», so Luternauer. Drei Stufen müssen zuerst erreicht werden: die Verschüttetensuche-Prüfung, der Eignungstest und der Einsatztest. «Beim letzten Test arbeiten die Teams zwei Tage und eine Nacht auf gesamthaft elf Schadenplätzen. Dabei müssen sie in verschiedenen Trümmeranlagen nach einer unbekannt Anzahl verschütteter Personen suchen. Die Qualität der Teamarbeit, der Überblick und Erfolg bei der Sucharbeit sind entscheidend, ob ein Team als einsatzfähig eingestuft wird.

Die Mitarbeit bei REDOG ist freiwillig. Was zählt, ist die Freude an der täglichen Teamarbeit, der unerschütterliche Arbeitswille, Gesundheit, Beweglichkeit, körperliche und mentale Belastbarkeit – von beiden.

*Benno Zraggen*

*10. November 2015 – Bis über die Ohren auf Suche eingestellt: Schäferhund Grischa auf den Schuttbergen.*





## Arbeit im Schwarzbereich

Ein Mann im roten Schutzanzug mit Atemmaske schliesst den blauen Luftschlauch an und betritt durch eine Schleuse die leerstehende Wohnung an der Tödistrasse 9. Türen zum Wohn- und Schlafzimmer und Fenster sind mit schlammgrünen, dichten Plastikfolien zugeklebt. Auf den Badezimmerplatten und den Böden in Gang und Küche prangt ein grosses, mit pinker Leuchtfarbe aufgespraytes A.

A wie Asbest – ein Material, das in verschiedenen Branchen lange Zeit als Allerweltsmaterial galt. Es ist sehr hitzebeständig, daher oft für die Wärmedämmung oder beim Brandschutz eingesetzt. Seit 1990 ist jegliche Verwendung dieses stark gesundheitsschädlichen Materials gesetzlich verboten. Bei Sanierungen oder Rückbauten ist der Bauträger verpflichtet, Asbestvorkommen von spezialisierten Firmen zu prüfen und sachgerecht zu entsorgen. So ausgeführt bei der abl im Himmelrich 3. Unter den Boden- und Wandplatten wurde fest verbauter, asbesthaltiger Kleber gefunden.

«Die Sicherheitsvorkehrungen sind sehr gross. Unsere Arbeiter spitzen asbesthaltiges Material heraus. Durch diese starke mechanische Bearbeitung besteht ein Gesundheitsrisiko, da feine Asbestfasern in die Atemwege gelangen können», sagt Martin Bossart, der Inhaber der Firma alltec-bossart ag, welche die Sanierung durchführt. «Schutzanzug und Maske sind Vorschrift. Als zusätzliche Massnahmen setzen wir die Räume auf Unterdruck, um zu verhindern, dass die asbesthaltigen Fasern aus der Arbeitszone, dem sogenannten Schwarzbereich, austreten. Deshalb sind alle Öffnungen im Arbeitsraum mit Plastikfolie abgedichtet.» Nach zwei bis drei Stunden Arbeit in der Maske machen die Sanierer eine Pause. Gemäss Vorschrift dürfen sie nicht länger als sechs Stunden pro Tag in der Sanierungszone arbeiten. «Die Arbeit mit Schutzanzug und Maske ist hart», so Bossart.

Rund 60 Tonnen asbesthaltiger Bauschutt fällt beim Rückbau der ersten Etappe an und wird fachgerecht in luftdichte Säcke verpackt. Das Material wird gereinigt und anschliessend in einer Reaktordeponie entsorgt. Jede Wohnung wird vor der «Freigabe» nochmals nach Rückständen geprüft, auch die Luftqualität wird gemessen. Erst dann kann mit dem eigentlichen Abbruch der Gebäude begonnen werden.

*Benno Zraggen*

**20. November 2015 – A wie Asbest:  
In der Quarantäne an der Tödistrasse 9 wird asbesthaltiges Material fachgerecht entfernt.**



27. Januar 2016 – Ein Stern geht unter: Roland Bieri in seinem rund 110 Tonnen schweren Cat 365.







## Der Beisser

Mann und Maschine, das gehört zusammen. In diesem Fall: Baumaschinenführer Roland Bieri und der Bagger. Nicht irgendein Bagger ab Stange, sondern eine Spezialanfertigung: 110 Tonnen schwer, mit 34 Meter langem Arm, der sowohl in die Höhe als auch in die Tiefe greifen kann. Bieri trägt die Verantwortung für das millionenschwere Hightech-Gerät und bedient es nicht nur, sondern sorgt ebenso für Unterhalt und Reinigung. «Nein, so schlimm ist es noch nicht!», antwortet Bieri lachend auf die Frage, ob «sein Bagger» denn einen Namen trage: «Kein Susali oder so.» Was noch nicht ist, kann noch werden. Schliesslich bedient der 48-jährige Spezialist den Bagger erst seit ein paar Monaten.

Der grosse und die kleinen Bagger auf der Himmelrich-Baustelle, sie alle muteten wie gigantische Insekten an. Beeindruckend, mit welcher Präzision Bieri und seine Kollegen arbeiteten. Früher wurde mit der Abrissbirne alles kurz und klein geschlagen, und übrig blieben riesige Schutthaufen. Beim sogenannten kontrollierten Rückbau «biss» Bieri mit dem Greifer gezielt zu und frass sich geordnet durchs Gemäuer. Die «Happen» wurden gleich fein säuberlich sortiert und in die bereitstehenden Mulden gekippt. «Ordnung ist die halbe Baustelle», sagt Bieri. Schön sei gewesen, dass er bei seiner Arbeit rundherum so viel Platz gehabt habe. Mann und Maschine konnten aus dem Vollen schöpfen.

Früher war Bieri ein Holz führender Lastwagenfahrer. Er musste mit dem Kran Holz laden. «Das hat mir gefallen.» Er entwickelte sich weiter, angefangen mit 20-Tonnern «ond obsi», bis er schliesslich beim jetzigen Arbeitsgerät landete: «Ja, es braucht eine gewisse Erfahrung, einen solch grossen Bagger bedienen zu können», sagt der Baumaschinenführer bescheiden. Man müsse das Gespür haben, «und dann rutscht man einfach hinein». Übrigens ist Baumaschinenführer kein Lehrberuf. Es braucht weder Prüfung noch Bewilligung. Die Befähigungen holen sich Interessierte in Kursen des Baumeisterverbands – Bieri war auf dem Campus in Sursee.

Seine Herkunft kann Bieri nicht verleugnen. Dialekt, Nachname und das sympathisch-verschrobene Naturell deuten Richtung Entlebuch. Da lebt er auf dem Bauernhof seines Bruders. Draussen ist sein Zuhause, sei es «oms Huus ome», beim Wandern oder Skifahren in den Bergen. Auch in seiner Freizeit ist Bieri gerne an der frischen Luft.

*Sandra Baumeler*

27. Januar 2016 – Fühlt sich auf Rückbaustellen zuhause:  
Roland Bieri, Baumaschinenführer.



### Allgemeines

Das neue Rechnungslegungs- und Revisionsrecht verlangt eine angepasste Darstellung der Rechnungslegung. Dies ist in der diesjährigen Jahresrechnung entsprechend berücksichtigt. Für den Vorjahresvergleich wurden die Zahlen 2014 neu gegliedert, gültig bleiben jedoch die Zahlen des Geschäftsberichtes 2014. Der vorliegende Lagebericht ist gemäss den neuen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich und ersetzt den bisherigen «Kommentar zum Geschäftsjahr».

### Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die regen Bautätigkeiten, der Kauf des Entwicklungsobjekts Sagenmatt der Firma Bächler-Sidler und die damit verbundenen Investitionen in Liegenschaften von CHF 23.3 Mio. haben die Jahresrechnung 2015 geprägt. Die Eigenkapitalquote konnte dank der Zunahme des Genossenschaftskapitals um über CHF 5 Mio. auf 17% der Bilanzsumme gesteigert werden. Gleichzeitig weist die Jahresrechnung 2015 aufgrund der geänderten gesetzlichen Anforderungen an die Rechnungslegung und der Neubewertung der Siedlung Himmelrich 3 einige Sondereffekte auf.

Der Rückgang der Mietzinseinnahmen um CHF 678'981 oder 2.2% ist im Wesentlichen auf den Baubeginn des Neubauprojektes Himmelrich 3 zurückzuführen. Dieser Ertragsausfall konnte mit der Erstvermietung des Neubaus Mülibach in Hergiswil, dem Mehrertrag aus der Vermietung der neu erworbenen Gewerbeliegenschaft Sagenmatt und den Mietzinserhöhungen im Zuge wertvermehrender Sanierungen nur teilweise kompensiert werden. Die Nettorendite von 2.3% blieb gegenüber dem Vorjahr konstant. Die Bruttorendite von 7.0% liegt insbesondere aufgrund des nicht ganzjährig vermieteten Neubaus Mülibach und dem Rückbau der Siedlung Himmelrich 3 unter dem Vorjahreswert von 7.5%.

Das operative Geschäftsergebnis ermöglichte die steuerlich maximal zulässigen Abschreibungen sowie eine Einlage in die Rückstellungen für Gross-Reparaturen im Umfang von CHF 4.45 Mio. Die Einlage in die Rückstellungen konnte gegenüber dem Vorjahr um rund 50% erhöht werden und ist im Unterhalts- und Reparaturaufwand von rund CHF 13 Mio. enthalten. Die Erhöhung des Abschreibungsaufwandes gegenüber dem Vorjahr ist auf die Inbetriebnahme des Neubaus Mülibach und den Liegenschafts Kauf Sagenmatt zurückzuführen. Zudem wird die Gewerbeliegenschaft Sagenmatt im Rahmen der

Zwischennutzung bis ins Jahr 2025 auf den Landwert abgeschrieben.

Der Finanzaufwand konnte gegenüber dem Vorjahr um über CHF 1 Mio. reduziert werden. Zwei Gründe haben zu dieser Reduktion beigetragen: Die erstmalige Belastung der Bauprojekte mit Bauzinsen sowie der weitere Rückgang des durchschnittlichen Zinssatzes auf 1.78%, im Vergleich zu 2.04% aus dem Vorjahr. Die Bilanzsumme erhöhte sich um CHF 25 Mio. auf CHF 403 Mio. Das Wachstum wurde zu 80% fremd- und zu 20% eigenfinanziert.

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

### Ausserordentliche Ereignisse

Im Zusammenhang mit der ersten Etappe des Rückbaus der Siedlung Himmelrich 3 sind die Restbuchwerte der Gebäude von CHF 8'562'876 sowie der Einstellhalle von CHF 4'425'000 als ausserordentlicher Aufwand abgeschrieben worden. Da Land und Gebäude als eine Bewertungseinheit betrachtet werden, erfolgte eine Aufwertung des Landes auf dem betreffenden Grundstück. Die entsprechende Aufwertung von CHF 8'562'876 ist in der Position «Ausserordentlicher Ertrag» enthalten. Die ausserordentliche Abschreibung der Einstellhalle wurde durch Rückstellungen für Grossreparaturen im Betrag von CHF 4'425'000 gedeckt.

### Durchführung einer Risikobeurteilung

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

### Zukunftsaussichten

Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum wird unverändert hoch bleiben. Aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage erwartet die abl auch für das kommende Geschäftsjahr keine Veränderung an der Zinsfront. Sie beabsichtigt, die aktuelle Zinsentwicklung dazu zu nutzen, um die Kapitalkosten zu senken und die eingesparten Mittel in die notwendigen Rückstellungen für Erneuerungen zu investieren.

## Bilanz per 31.12.2015

		2015		2014	
		CHF		CHF	
<b>AKTIVEN</b>					
Flüssige Mittel		24'359'060	6.0%	16'802'334	4.4%
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	2.1	621'079	0.2%	697'394	0.2%
Warenvorräte		185'514	0.0%	264'919	0.1%
Aktive Rechnungsabgrenzung		37'226	0.0%	8'036	0.0%
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>25'202'879</b>	<b>6.2%</b>	<b>17'772'683</b>	<b>4.7%</b>
Finanzanlagen	2.2	4'968'630	1.2%	2'346'130	0.6%
Sachanlagen	2.3	373'026'784	92.5%	358'251'581	94.7%
Immaterielle Werte		116'141	0.0%	0	0.0%
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		4'600	0.0%	5'100	0.0%
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>378'116'155</b>	<b>93.8%</b>	<b>360'602'811</b>	<b>95.3%</b>
<b>Total AKTIVEN</b>		<b>403'319'034</b>	<b>100.0%</b>	<b>378'375'494</b>	<b>100.0%</b>
<b>PASSIVEN</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		1'161'813	0.3%	1'172'697	0.3%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	91'485'044	22.7%	91'894'485	24.3%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.5	886'052	0.2%	895'601	0.2%
Passive Rechnungsabgrenzungen		765'190	0.2%	550'202	0.1%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>94'298'099</b>	<b>23.4%</b>	<b>94'512'985</b>	<b>25.0%</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.4	230'151'600	57.1%	210'142'700	55.5%
Rückstellungen und Fonds	2.6	11'654'369	2.9%	11'932'925	3.2%
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>241'805'969</b>	<b>60.0%</b>	<b>222'075'625</b>	<b>58.7%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>336'104'068</b>	<b>83.3%</b>	<b>316'588'610</b>	<b>83.7%</b>
Genossenschaftskapital	2.7	63'921'650	15.8%	58'709'800	15.5%
Gesetzliche Gewinnreserven		1'781'185	0.4%	1'712'979	0.5%
Jahresgewinn		1'512'131	0.4%	1'364'105	0.4%
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>67'214'966</b>	<b>16.7%</b>	<b>61'786'884</b>	<b>16.3%</b>
<b>Total PASSIVEN</b>		<b>403'319'034</b>	<b>100.0%</b>	<b>378'375'494</b>	<b>100.0%</b>

## Erfolgsrechnung 2015

		2015 CHF		2014 CHF	
Mietzinseinnahmen	2.11	29'971'877	99.8%	30'650'859	99.9%
Übrige Erträge	2.12	53'462	0.2%	29'471	0.1%
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>30'025'339</b>	<b>100.0%</b>	<b>30'680'330</b>	<b>100.0%</b>
Unterhalt/Reparaturen	2.13	-13'006'431	-43.3%	-13'007'036	-42.4%
Sachversicherungen		-332'065	-1.1%	-419'384	-1.4%
Bewirtschaftung und Verwaltung	2.14	-3'653'705	-12.2%	-3'501'469	-11.4%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>13'033'138</b>	<b>43.4%</b>	<b>13'752'441</b>	<b>44.8%</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	2.15	-5'660'656	-18.9%	-5'321'290	-17.3%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>7'372'482</b>	<b>24.6%</b>	<b>8'431'151</b>	<b>27.5%</b>
Finanzaufwand	2.16	-5'617'848	-18.7%	-6'649'847	-21.7%
Finanzertrag	2.17	74'413	0.2%	75'888	0.2%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>1'829'047</b>	<b>6.1%</b>	<b>1'857'192</b>	<b>6.1%</b>
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	3.1	-12'997'215	-43.3%	0	0.0%
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	3.2	13'017'268	43.4%	52'115	0.2%
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>1'849'100</b>	<b>6.2%</b>	<b>1'909'307</b>	<b>6.2%</b>
Direkte Steuern		-336'969	-1.1%	-545'202	-1.8%
<b>Jahresgewinn</b>		<b>1'512'131</b>	<b>5.0%</b>	<b>1'364'105</b>	<b>4.4%</b>

## Gewinnverwendung

	2015 CHF	2014 CHF
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'512'131</b>	<b>1'364'105</b>
Einlage in die Fonds:		
Unterstützungsfonds	0	-1'326
Gesetzl. Reservefonds 5% gem. OR 860	-75'607	-68'205
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 2.5% freies Anteilscheinkapital und 1.5% Pflichtanteilscheinkapital	1'436'524	1'294'574

## Geldflussrechnung

	2015 CHF	2014 CHF
Jahresgewinn	1'512'131	1'364'105
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	5'660'656	5'321'290
Ausserordentliche Abschreibung Restbuchwert Himmelrich 3 (Etappe 1)	8'562'876	0
Aufwertung Landwert Himmelrich 3 (Etappe 1)	-8'562'876	0
Teilrückbau Einstellhalle Himmelrich	4'425'000	0
Ausserordentliche Auflösung Rückstellungen Einstellhalle Himmelrich	-4'425'000	0
Veränderung Rückstellungen und Wertberichtigungen	2'687'659	3'625'282
Veränderung Fonds	36'739	32'524
<b>Cash Flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>9'897'185</b>	<b>10'343'201</b>
Veränderung Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	76'315	-19'199
Veränderung Warenvorräte	79'404	135'918
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-29'188	-18'437
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	-10'884	-1'067'891
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-9'549	-1'249'591
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	214'987	31'031
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>321'085</b>	<b>-2'188'169</b>
<b>Cash Flow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>10'218'270</b>	<b>8'155'032</b>
Investitionen in Liegenschaften	-23'290'175	-23'803'669
Investitionen in mobile Sachanlagen	-149'964	-132'617
Investitionen in Finanzanlagen	-2'622'500	6'000
Investitionen immaterielle Werte	-116'141	0
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-26'178'780</b>	<b>-23'930'286</b>
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	19'599'460	12'652'503
Vorzeitige Pensionierung	0	27'185
Veränderung Genossenschaftskapital	5'212'350	6'333'850
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1'294'574	0
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23'517'236</b>	<b>19'013'538</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>7'556'726</b>	<b>3'238'284</b>
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	16'802'334	10'166'993
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	24'359'060	13'405'277
Veränderung der flüssigen Mittel	7'556'726	3'238'284

## Anhang zur Jahresrechnung

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

Die Jahresrechnung 2015 wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel OR) erstellt. In Übereinstimmung mit Art. 2 Abs. 4 der Übergangsbestimmungen wurde in Bezug auf die Zahlen des Vorjahres auf die Stetigkeit der Darstellung und Gliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung verzichtet. Die Vorjahresangaben sind somit nur beschränkt vergleichbar.

Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben.

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zum Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

#### Sachanlagen

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

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

#### Depositenkasse

Gestützt auf Art. 16 der Statuten führt die abl eine Depositenkasse. Diese wurde bis anhin als separater Mandant geführt und in der abl-Buchhaltung als Passivposten (Langfristige Forderungen an GenossenschafterInnen) ausgewiesen. Ab 1.1.2015 ist die Depositenkasse vollumfänglich in die abl-Buchhaltung integriert.

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

#### Personalaufwand

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

## Anhang zur Jahresrechnung

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

	2015 CHF	2014 CHF
<b>2.1 Forderungen aus Lieferungen &amp; Leistungen</b>		
Mietforderungen ggü. GenossenschafterInnen	574'255	632'172
Übrige Forderungen	46'824	65'222
<b>Total</b>	<b>621'079</b>	<b>697'394</b>
<b>2.2 Finanzanlagen</b>		
Reussegg Holding AG, Luzern (vormals UD Medien)	45'000	45'000
Logis Suisse AG, Baden	3'655'530	1'355'530
Anteile an verschiedenen Genossenschaften	923'100	423'100
<b>Wertschriften</b>	<b>4'623'630</b>	<b>1'823'630</b>
<b>Darlehen</b>	<b>345'000</b>	<b>522'500</b>
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>4'968'630</b>	<b>2'346'130</b>
<b>2.3 Sachanlagen</b>		
<b>2.3.1 Anzahlungen</b>	<b>0</b>	<b>3'800'000</b>
<b>2.3.2 Liegenschaften im Bau</b>		
Sanierung Brunnmatt	0	2'945'487
Sanierung Studhalden 6	0	3'600'311
Sanierung Weinbergli 1	4'659'522	2'946'552
Ersatzneubau Himmelrich 3	12'249'320	6'892'146
Neubau Mülibach Hergiswil	0	5'811'358
Übrige Baukonten (Saldo < 1 Mio. CHF)	2'543'057	971'917
Wertberichtigung Baukonten	-1'630'000	-4'215'000
<b>Total Liegenschaften im Bau</b>	<b>17'821'899</b>	<b>18'952'771</b>
<b>2.3.4 Liegenschaften</b>	<b>354'896'452</b>	<b>335'215'000</b>
<b>2.3.5 Mobile Sachanlagen</b>	<b>308'433</b>	<b>283'810</b>
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>373'026'784</b>	<b>358'251'581</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

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

	2015 CHF	2014 CHF
<b>2.4 Verzinliche Verbindlichkeiten</b>		
<b>Kurzfristige verzinliche Verbindlichkeiten</b>		
Hypotheken mit Restlaufzeit <12 Monate	18'200'000	26'750'000
Einlagen von GenossenschafterInnen (Depositen) ohne feste Laufzeit	38'308'944	32'608'385
Einlagen von GenossenschafterInnen (Depositen) mit Restlaufzeit <12 Monate	34'732'000	32'292'000
Verbindlichkeiten Dritte mit Restlaufzeit <12 Monate	244'100	244'100
<b>Total kurzfristige verzinliche Verbindlichkeiten</b>	<b>91'485'044</b>	<b>91'894'485</b>
<b>Langfristige verzinliche Verbindlichkeiten</b>		
Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	124'910'000	107'110'000
Einlagen von GenossenschafterInnen (Depositen) mit Restlaufzeit >12 Monate	103'848'500	101'395'500
Verbindlichkeiten Dritte mit Restlaufzeit >12 Monate	1'393'100	1'637'200
<b>Total langfristige verzinliche Verbindlichkeiten</b>	<b>230'151'600</b>	<b>210'142'700</b>
<b>Fällig innerhalb von 1–5 Jahren</b>	<b>132'605'500</b>	<b>137'856'500</b>
<b>Fällig nach 5 Jahren</b>	<b>97'546'100</b>	<b>72'286'200</b>
<b>2.5 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten ggü GenossenschafterInnen	732	670
Verbindlichkeiten ggü Dritten	885'320	894'931
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>886'052</b>	<b>895'601</b>
<b>2.6 Rückstellungen und Fonds</b>		
Rückstellungen Baukonten	758'168	1'133'015
Rückstellungen Gross-Reparaturen	9'677'484	9'632'259
Rückstellung vorzeitige Pensionierung	113'041	100'040
Diverse Fonds	1'105'676	1'067'611
<b>Total Rückstellungen und Fonds</b>	<b>11'654'369</b>	<b>11'932'925</b>

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

Die Rückstellungen Gross-Reparaturen enthalten für das Geschäftsjahr 2015 eine Einlage im Umfang von CHF 4'453'804 sowie die Entnahme von CHF 4'425'000 zur Restwertabschreibung der Einstellhalle Himmelrich.

## Anhang zur Jahresrechnung

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

	2015 CHF	2014 CHF
<b>2.7 Eigenkapital</b>		
Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	10'342	9'937
Abnahme/Zunahme	271	405
Anzahl Mitglieder am Jahresende	10'613	10'342
Pflichtanteilscheinkapital am Jahresanfang	7'829'300	7'825'900
Abnahme/Zunahme	-372'800	3'400
Pflichtanteilscheinkapital am Jahresende	7'456'500	7'829'300
Freies Anteilscheinkapital am Jahresanfang	50'880'500	44'555'550
Abnahme/Zunahme	5'584'650	6'324'950
Freies Anteilscheinkapital am Jahresende	56'465'150	50'880'500
<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>63'921'650</b>	<b>58'709'800</b>
Nicht einbezahltes Pflichtanteilscheinkapital	-4'600	-5'100
Genossenschaftskapital netto	63'917'050	58'704'700
<p>Jedes Mitglied muss mindestens zwanzig Anteilscheine zum Nominalwert von CHF 50 erwerben. Die Generalversammlung setzt jährlich auf Antrag des Vorstandes die Verzinsung des Anteilscheinkapitals fest. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung des von ihnen einbezahlten Genossenschaftskapitals zum Bilanzwert, maximal zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innerhalb eines Monats nach Beendigung der Mitgliedschaft unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwertes durch den nächsten Rechnungsabschluss.</p>		
<b>2.11 Mietzinseinnahmen</b>		
Mietzinsertrag	30'482'540	30'968'036
Leerstand	-510'663	-317'177
<b>Total Mietzinseinnahmen</b>	<b>29'971'877</b>	<b>30'650'859</b>
<b>2.12 Übrige Erträge</b>		
Verkauf Energie	44'933	20'573
Diverse Erträge (Parking, Plakate)	8'529	8'898
<b>Total übrige Erträge</b>	<b>53'462</b>	<b>29'471</b>
<b>2.13 Unterhalt und Reparaturen</b>		
Rückstellungen Grossreparaturen	-4'453'804	-2'995'000
Erneuerung und Modernisierung	-4'346'763	-5'766'758
Umgebung	-862'658	-821'267
Betrieb und Wartung	-3'343'206	-3'424'011
<b>Total Unterhalt und Reparaturen</b>	<b>-13'006'431</b>	<b>-13'007'036</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

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

	2015 CHF	2014 CHF
<b>2.14 Bewirtschaftung und Verwaltung</b>		
Personalaufwand Verwaltung	-1'854'112	-1'833'036
Organ- und Revisionsaufwand	-210'816	-206'909
Kommunikation und Anlässe	-476'008	-610'265
Raumaufwand	-193'753	-166'864
Büroaufwand	-234'561	-267'170
Beratungen und Schätzungen	-299'628	-135'019
Übriger Betriebsaufwand	-384'827	-282'206
<b>Total Bewirtschaftung und Verwaltung</b>	<b>-3'653'705</b>	<b>-3'501'469</b>
<b>2.15 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>		
<p>In dieser Position sind lineare Abschreibungen über die Restnutzungsdauer im Umfang von CHF 243'329 für die Siedlung Untergrund 5 (Sagenmatt) enthalten. Für die übrigen Liegenschaften erfolgten die Abschreibungen zum steuerlich maximal zulässigen Satz von 1.5% des Buchwertes (inkl. Land).</p>		
<b>Finanzerfolg</b>		
<b>2.16 Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-3'258'395	-3'604'305
Zinsaufwand Depositenkasse	-2'528'659	-2'641'297
Baurechtszinsen	-324'655	-340'834
Aktivierte Bauzinsen	554'355	0
Sonstiger Finanzaufwand	-60'494	-63'411
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-5'617'848</b>	<b>-6'649'847</b>
<b>2.17 Finanzertrag</b>		
Diverser Finanzertrag	74'413	75'888
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>74'413</b>	<b>75'888</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

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

	2015 CHF	2014 CHF
<b>3.1 Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand</b>		
a.o. Wertberichtigungsaufwand Himmelrich 3 (Etappe 1)	-8'562'876	0
a.o. Wertberichtigungsaufwand Himmelrich 3 (Einstellhalle)	-4'425'000	0
Übriger ausserordentlicher Aufwand	-9'339	0
<b>Total ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand</b>	<b>-12'997'215</b>	<b>0</b>
<b>3.2 Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag</b>		
a.o. Ertrag aus Aufwertung Himmelrich 3 (Etappe 1)	8'562'876	0
a.o. Ertrag aus Auflösung Rückstellung Grossreparaturen	4'425'000	0
Übriger ausserordentlicher Ertrag	29'392	52'115
<b>Total ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag</b>	<b>13'017'268</b>	<b>52'115</b>

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

### 4 Sonstige Angaben

4.1 Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen	953	805
4.2 Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten	330'613'000	327'950'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	361'033'129	362'182'771
4.3 Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswert)	515'670'000	484'687'000
Mobilien	480'000	480'000
4.4 Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	32'491	30'800
Honorar für andere Dienstleistungen	3'100	1'218
4.5 Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen	170'698	174'891
4.6 Anzahl Vollzeitstellen und Personalaufwand		
Total Personalaufwand	4'624'855	4'289'533

Die Zahl der Mitarbeitenden (inkl. Hilfspersonal und Hausbetreuende) lag im Jahresdurchschnitt bei 36 Vollzeitstellen (Vorjahr 33).

## Ausweis der Fonds 2015

	CHF	CHF
<b>Reparaturenfonds</b>		1
Bestand am 1. Januar	1	
Umbuchung auf Rückstellung Grossreparaturen	-	
<b>Unterstützungsfonds</b>		470'560
Bestand am 1. Januar	450'994	
4.5% Zins im Berichtsjahr	20'263	
Zuweisung aus Gewinn 2014	1'326	
Zuweisung im Berichtsjahr	430	
Zuwendungen an Genossenschafter/-innen	- 2'453	
<b>Versicherungsfonds</b>		384'945
Bestand am 1. Januar	373'733	
3% Zins im Berichtsjahr	11'212	
<b>Zinsausgleichsfonds</b>		250'170
Bestand am 1. Januar	242'883	
3% Zins im Berichtsjahr	7'287	
<b>Gesamtbestand der Fonds</b>		1'105'675
Bestand zu Jahresbeginn		1'067'611
<b>Zunahme des Fondsvermögens 2015</b>		<b>38'064</b>



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

BDO AG  
Landenbergstrasse 34  
6002 Luzern

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

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

### Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (abgebildet auf den Seiten 22 bis 30) für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Vorstandes

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

#### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

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

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl) für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 13. April 2015 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

#### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

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

Luzern, 11. April 2016

BDO AG

Bruno Purtschert

Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Micha Stephan  
Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

GPK abl  
Dominik Durrer  
Therese Walser  
Roger Wicki

## Bericht der Geschäftsprüfungskommission

an die  
Generalversammlung 2016 der  
allgemeinen baugenossenschaft luzern

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

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

- Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung wurde korrekt abgefasst und die Wiedergabe der Abstimmungsergebnisse stimmt mit den stichprobemässig konsultierten Audioaufnahmen und mit den Notizen der GPK überein. Auf Verbesserungspotenzial beim formellen Umgang mit Anträgen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter hat die GPK den Vorstand der abl hingewiesen. Als ergänzende Beilagen zum Protokoll dienen die an der GV gezeigten Präsentationen.
- Da die GPK für die Genossenschafter der abl die erste Anlaufstelle ist, wenn sie sich von der Geschäftsstelle nicht richtig behandelt fühlen, hat sich die GPK mit Mieterfragen auseinandergesetzt und Vorstands- und Geschäftsleitungstätigkeiten in diesem Bereich (so unter anderem Thema Kostenmiete, Mietzinssenkungen) kritisch hinterfragt. Die vorgenommenen Abklärungen zeigen die reglements-konforme und korrekte Handlungsweise der Gremien der abl.
- Das breite genossenschaftliche und gesellschaftliche Engagement der abl hat die neuformierte GPK im vergangenen Jahr beschäftigt. So hat die GPK verschiedene Engagements und Projekte von Vorstand und Geschäftsleitung diskutiert, näher überprüft und den Verantwortlichen Zusatzfragen gestellt. Dabei konnte die GPK fachlich fundierte Antworten entgegennehmen.
- Verschiedene weitere Geschäfte des Vorstandes und der Geschäftsleitung wurden auf Grundlage der Sitzungsprotokolle näher beurteilt. Den verantwortlichen Personen wurden bei Bedarf Detailfragen gestellt. So unter anderem zum Vergabeprozess von Aufträgen. Dabei durfte die GPK sachlich begründete Antworten entgegennehmen.

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

Die Geschäftsprüfungskommission der abl  
Dominik Durrer (Obmann), Therese Walser, Roger Wicki

Luzern, 26. Januar 2016





## Der Luchs im Himmelrich

Zwei mit Pistole und Spezialsturmgewehr bewaffnete, vermummte Polizisten in «Vollmontur» bewegen sich auf leisen Sohlen, ruhig aber bestimmt die Treppe an der Tödistrasse 12 hoch – entlang der Wand sich vor-tastend, alle «Sensoren» auf «Bereitschaft» gestellt. Vor verschlossener Türe schnell und wortlos entscheidend: Nummer 22 bedient die Ramme, Nummer 5 sichert ab. Zwei kräftige Hiebe, die Wohnungstüre öffnet sich, besser gesagt: fällt mit Rahmen in den Gang ...

Was hier wie ein Action-Streifen anmutet, ist eine kleine Kostprobe durch die Interventionseinheit «Luchs» der Luzerner Polizei. Dessen Mitglieder kommen bei schwierigen polizeitaktischen Lagen, das sind gefährliche Festnahmen, die Befreiung von Geiseln oder der Personenschutz, zum Einsatz. «Im Normalfall müssen wir auf Militäranlagen, also in künstlichen Situationen, üben. So ein natürliches Übungsareal dieser Grösse hatten wir noch nie», schwärmt 22. Er ist Übungsleiter bei den «Luchsen» im Fachbereich Öffnungstechnik. Er und seine Kollegen bleiben aus sicherheitstechnischen Gründen anonym. Nur enge Angehörige wissen genau, was sie tun, die Nummern wechseln je Einsatz. Masken verdecken das Gesicht, der Anblick der strahlenden Augen lässt jedoch Begeisterung für ihre Arbeit aufblitzen.

In den leerstehenden Wohnungen am Heimatweg und an der Tödistrasse fanden zwischen Sommer und Herbst 2015 gleich mehrere Polizei- und auch Feuerwehrübungen zu verschiedenen Techniken statt. Atemschutz, Abseilen, Sprengen und eben Öffnungstechnik. «In einem Ernstfalleinsatz geht es oft darum, Türen möglichst schnell und effizient zu öffnen. Hierbei darf der Sicherheitsaspekt nie ausser Acht gelassen werden», so Nummer 5. Auf die Frage, ob neben den bekannten Werkzeugen Dietrich, Brecheisen oder Ramme auch andere zum Einsatz kämen, gibt 22 zu verstehen: «Klar, es gibt auch verschiedene strategische Öffnungstechniken, die wir jedoch nur unter Ausschluss der Öffentlichkeit üben. Schliesslich geht es darum, einen Schritt voraus zu sein».

Weiter geht es ins Untergeschoss, wo 22 die verschiedenen Räume für die nächste Übung inspiziert. «Hier ist alles so verschachtelt, die verschiedenen Nischen, einfach genial für unsere Zwecke!» Was die Interventionseinheit «Luchs» genau üben wird, bleibt selbstverständlich ein Geheimnis. Ein nachträglicher Streifzug durchs leerstehende Himmelrich 3 lässt nur erahnen, was die Polizisten in der Realität für unsere allgemeine Sicherheit leisten müssen. Hut ab.

*Benno Zraggen*

**27. Oktober 2015 – Einfache Öffnungstechnik:  
Mit dem Spaten wird die Scheibe der Küchentür entfernt.**

## Liegenschaftsbestand per 31.12.2015

	Baujahr/ Erwerbsjahr	Wohnungen	Lokale	PP	Buchwert 31.12.2015 nach Abschreibung
<b>Wohnhäuser</b>					
Himmelrich 1	1925 – 1926	135	7		31'352'550
Himmelrich 2	1927 – 1929	117	4		24'450'200
Himmelrich 3	1931 – 1934	63	5		12'445'475
Breitenlachen 1	1931 – 1935	119	1		19'461'990
Breitenlachen 2	1931 – 1937	156	1		21'322'641
Breitenlachen 3	1953	8			451'130
Hochrüti	1953/1998	8			1'418'400
Weinbergli 1	1936 – 1948	103			17'257'207
Weinbergli 2	1935 – 1936	90	2		8'948'299
Weinbergli 3	1987	6			1'017'505
Weinbergli 4	2011	36			17'657'110
Spannort	1947	67	2		9'300'645
Obermaihof 1	1948	138	2		6'552'220
Obermaihof 2	1960	31			1'782'573
Obermaihof 3	1999 – 2000	12			2'955'985
Studhalden 1	1957	90	1		4'882'066
Studhalden 2	1963	45			5'753'053
Studhalden 3	1964	28			3'525'315
Studhalden 4	1967	65	1		7'891'172
Studhalden 5	1974	62			10'946'978
Studhalden 6	1981	38			8'226'778
Studhalden 7	1983	21	1		3'588'848
Untergrund 1	1928 – 1929	49			1'253'052
Untergrund 2	1930	24			596'910
Untergrund 3	1933/1953	3			132'975
Untergrund 4	1932/2010	8			1'113'050
Untergrund 5	1965/2015	1	8		8'556'671
Brunnmatt	1970	84			7'298'084
Mittlerhus	1990 – 1995	140	1		31'825'812
Grünauring	1962/1992	34	5		7'090'340
Schachenweid	1994	24			8'157'770
TribschenStadt	2006	85	11		30'469'795
Bürgenweg	1992/2012	40			6'175'256
Mülibach	2015	22			11'081'506
Einstellhallen, Abstellplätze, Keller usw.			13	1'508	19'513'691
Photovoltaik					443'400
Wald, Strassen, Bauland					–
<b>Total</b>		<b>1'952</b>	<b>65</b>	<b>1'508</b>	<b>354'896'452</b>

## Gebäudewerte pro Siedlung 2015

	Anlagewert	errichtete Grundpfand- rechte	Kataster- schätzung	Gebäude- Versicherung
<b>Wohnhäuser</b>				
Himmelrich 1	35'822'901	25'000'000	45'345'100	25'363'000
Himmelrich 2	29'344'636	15'000'000	33'321'900	28'352'000
Himmelrich 3	13'825'831	23'450'000	33'335'600	43'105'000
Breitenlachen 1	24'141'657	28'570'000	30'391'200	31'052'000
Breitenlachen 2	26'832'761	22'510'000	37'343'700	37'280'000
Breitenlachen 3	627'092	340'000	1'268'300	1'377'000
Hochrüti	1'710'870	1'400'000	1'800'800	1'392'000
Weinbergli 1	19'748'541	6'767'000	22'057'100	24'186'000
Weinbergli 2	10'870'737	7'400'000	14'827'600	14'766'000
Weinbergli 3	1'315'962	1'500'000	1'817'900	1'570'000
Weinbergli 4	18'764'325	15'000'000	19'609'400	13'122'000
Spannort	11'353'158	6'600'000	15'315'800	12'854'000
Obermaihof 1	9'296'225	15'070'000	20'465'900	23'094'000
Obermaihof 2	2'431'310	2'700'000	5'003'200	5'520'000
Obermaihof 3	3'584'700	6'000'000	7'912'300	3'227'000
Studhalden 1	6'713'324	10'800'000	15'100'000	16'712'000
Studhalden 2	7'126'269	4'300'000	10'315'100	8'337'000
Studhalden 3	4'449'321	2'600'000	5'732'900	6'468'000
Studhalden 4	10'451'648	7'800'000	15'229'400	15'096'000
Studhalden 5	13'254'378	7'800'000	12'983'200	12'181'000
Studhalden 6	9'698'799	5'500'000	9'855'100	7'639'000
Studhalden 7	5'063'357	2'500'000	4'443'400	4'047'000
Untergrund 1	1'922'063	3'750'000	5'190'900	6'595'000
Untergrund 2	930'868	1'880'000	2'639'700	3'980'000
Untergrund 3	203'320	100'000	452'700	613'000
Untergrund 4	1'217'499	500'000	1'075'700	1'305'000
Untergrund 5	8'800'000	5'300'000	0	13'798'000
Untergrund 6	0	0	0	4'431'000
Brunnmatt	9'419'192	12'000'000	16'136'700	15'257'000
Mittlerhus	42'192'569	33'540'000	47'774'900	33'601'000
Grünauring	9'443'666	7'400'000	7'153'200	8'245'000
Schachenweid	10'703'170	5'320'000	8'951'100	6'878'000
TribschenStadt	35'129'646	29'600'000	34'936'400	29'810'000
Bürgenweg	6'560'003	12'616'000	0	8'250'000
Mülibach	11'250'260	0	0	9'010'000
Autoeinstellhallen usw.	24'008'029	0	7'980'100	37'157'000
Photovoltaik	497'609	0	0	0
Wald, Strassen, Bauland	0	0	1'729'900	0
<b>Total</b>	<b>428'705'696</b>	<b>330'613'000</b>	<b>497'496'200</b>	<b>515'670'000</b>

## Mietzinsenertrag

	Mietzinsenertrag	Total Subventionen	Durchschnittsmiete netto 31.12.2015	
			3-/3.5-Zimmer	4-/4.5-Zimmer
<b>Wohnhäuser</b>				
Himmelrich 1	2'382'872	0	1'312	1'591
Himmelrich 2	1'867'426	0	1'093	1'349
Himmelrich 3	1'107'936	0	703	838
Breitenlachen 1	1'877'791	0	1'178	1'371
Breitenlachen 2	2'227'083	0	1'106	1'265
Breitenlachen 3	76'860	0	0	872
Hochrüti	101'137	0	1'074	0
Weinbergli 1	1'377'229	0	1'179	1'047
Weinbergli 2	949'093	0	847	1'043
Weinbergli 3	107'928	0	0	1'499
Weinbergli 4	917'044	0	2'127	2'531
Spannort	905'705	0	1'009	1'164
Obermaihof 1	1'185'382	0	685	813
Obermaihof 2	276'594	0	697	830
Obermaihof 3	177'898	0	1'309	1'572
Studhalden 1	846'945	0	766	827
Studhalden 2	581'408	0	1'029	1'223
Studhalden 3	385'018	1'200	966	1'194
Studhalden 4	937'028	0	1'031	1'251
Studhalden 5	968'932	0	1'314	1'635
Studhalden 6	599'200	0	1'035	1'489
Studhalden 7	292'574	0	1'045	1'098
Untergrund 1	329'167	1'253	536	645
Untergrund 2	174'010	0	552	672
Untergrund 3	30'168	0	795	925
Untergrund 4	78'756	0	813	928
Untergrund 5	267'883	0	0	1'300
Brunnmatt	898'690	0	946	1'056
Mittlerhus	2'517'505	70'502	1'385	1'695
Grünauring	467'615	0	990	1'219
Schachenweid	451'567	0	1'341	1'626
TribschenStadt	2'219'384	0	1'491	1'894
Bürgenweg	541'625	29'856	0	1'400
Mülibach	145'497	0	1'891	2'119
Autoeinstellhallen usw.	1'700'927			
<b>Total</b>	<b>29'971'877</b>	<b>102'811</b>	<b>1'019</b>	<b>1'270</b>
<b>Vorjahr</b>	<b>30'650'859</b>	<b>125'465</b>	<b>995</b>	<b>1'266</b>

## Liegenschaften der abl

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





## Der Brügglbauer

Kurz nach dem Treffen auf der Himmelrich-Baustelle verreiste Benno Koller in die Ferien: «Mit meinem Schatz auf die Seychellen.» Dort legte er vermutlich den Helm ab – oder doch mindestens im Flugzeug. «Der Helm klebt an meinem Kopf», lacht Koller. Nicht nur bei der Arbeit, sondern auch in der Freizeit beim Hallenklettern oder in den Bergen. Der 55-jährige Polier war vor Ort der Chef des Rückbaus. «Muesch eifach scho luege, dass rengs ome Ordng esch», fasst er seinen Job mit ordentlich viel Understatement zusammen.

Seit über zehn Jahren arbeitet der gewesene Cheminéebauer, Plättileger und Maurer für die Firma Lötscher. «Ich mache hauptsächlich Abbrüche, die komplizierteren Sachen», sagt Koller. Das Himmelrich gehörte nicht dazu. Courant normal. Organisieren und elf Mitarbeiter dirigieren, Maschinisten mit ihren Handlangern, die helfen, den Bauschutt zu sortieren, damit möglichst viel Material der Wiederverwertung zugeführt werden konnte. Koller: «Beim ‹sauberen Abbruch› wird gleich alles aussortiert.» Der Polier windet seinen Mitarbeitern ein Kränzchen: «Super Maschinisten, wir verstehen uns gut.»

«In dem Sinne spannend war der Himmelrich-Rückbau nicht. Wir haben andernorts extremere Sachen gemacht», sagt Koller, ohne Details nennen zu wollen. Gefahrenzonen seien indessen immer Herausforderungen. Und die gabs im Himmelrich: eine Baustelle mitten in der Stadt Luzern mit einer Menge Zaungäste, die manchmal gar unbekümmert waren. Er und seine Mannen hatten alles im Griff und kamen auch dank des milden Winters samt gutem Wetter mit den Rückbauarbeiten bestens voran.

Plötzlich kommt Koller doch noch etwas in den Sinn, das ihm von der Himmelrich-Zeit geblieben ist. «Viele Menschen lebten seit Jahrzehnten hier. Für sie musste ich mir zu Beginn der Bauarbeiten etwas Zeit nehmen», sagt Koller. Zuhören, informieren, erklären. Nochmals zuhören, informieren, erklären. Und Brüggl bauen, damit die älteren Damen und Herren keinen Umweg machen mussten. Koller liess die Brüggl bauen und war auf der Baustelle auch ein klein wenig Sozialarbeiter. Das ist keine extreme Sache, aber extrem liebenswert.

*Sandra Baumeler*

27. Januar 2016 – Alles im Griff:  
Benno Koller ist als Polier Chef der Rückbaustelle.

## ORGANISATION PER 31.12.2015

### Gremien

#### **Vorstand**

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

#### **Geschäftsprüfungskommission**

Durrer Dominik, Obmann  
Blum Claude  
Walser-Spaling Theres  
Wicki Roger

#### **Revisionsgesellschaft**

BDO AG Luzern

### Fachausschüsse

#### **Fachausschuss Immobilien**

Baumann Hans-Urs  
Koch Thomas  
Vonesch Daniel

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

Koch Bruno  
Meier Ruedi  
Zünd-Bienz Dorothea

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

Bucher Peter  
Bürkle Markus  
Jenni Jurt Priska

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

Egger Andermatt Marlise  
Koch Bruno  
Meier Ruedi  
Zraggen Benno  
E-Mail: [magazin@abl.ch](mailto:magazin@abl.ch)

#### **Personalvorsorgekommission**

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

### Verwaltung

#### **Geschäftsstelle**

Koch Bruno, Geschäftsleiter  
Brügger Barbara  
Bucher Peter, Mitglied Geschäftsleitung  
Gärtner Brigitta  
Halter Silvia  
Heller Urs  
Koch Thomas, Mitglied Geschäftsleitung  
Ruckstuhl-Niederberger Monika  
Sager Raphaela  
Scheiwiller Monika  
Stampfli Stefan  
Studer Franz  
Turiño Jesús  
Vainio Mika  
Wunderlin Urs  
Zraggen Benno  
Ziegler Norbert  
Zürcher Claudia  
Adresse: Claridenstrasse 1, Luzern  
Telefon: 041 227 29 29; Telefax: 041 227 29 00  
Postkonto: 60-1017-1  
Postadresse: Postfach 2131, 6002 Luzern  
E-Mail: [info@abl.ch](mailto:info@abl.ch); Internet: [www.abl.ch](http://www.abl.ch)

#### **Malerteam**

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

#### **Serviceteam**

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

#### **Gärtner**

Meier Beni

#### **Auszubildende**

Künzli Tanja, Schaller Christoph

#### **Depositenkasse abl**

Gärtner Brigitta  
Telefon: 041 227 29 11  
Postkonto: 60-3666-8  
E-Mail: [depositenkasse@abl.ch](mailto:depositenkasse@abl.ch)

#### **Schalteröffnungszeiten abl**

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

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

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



## Impressum

### Redaktion

Bruno Koch, Benno Zraggen

### Thematexte

Sandra Baumeler

Benno Zraggen

### Fotos

Franca Pedrazzetti, Luzern

### Visuelle Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

### Druck

UD Medien AG, Luzern

### Auflage

11'000 Exemplare

### Herausgeberin

abl – allgemeine baugenossenschaft luzern

Luzern, April 2016



