

# GESCHÄFTSBERICHT 2021



## Mehrjahresentwicklung auf einen Blick

		2021	2020	2019
<b>Genossenschaft</b>				
Mitgliedschaften	Anzahl	13 299	12 810	12 329
Veränderung im Berichtsjahr	Anzahl	489	481	586
Genossenschaftskapital	TCHF	102 425	95 558	89 596
Zunahme im Berichtsjahr	TCHF	6 867	5 962	8 440
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>				
Mietzinsertrag netto	TCHF	34 831	34 984	32 102
Cashflow aus Betriebstätigkeit	TCHF	16 240	20 212	7 377
Investitionsvolumen	TCHF	34 177	22 843	42 845
Unterhaltsaufwand	TCHF	11 956	11 599	9 885
Unterhalt in % Mietzinsertrag	%	34	33	31
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.2	2.20	2.60
Liegenschaften (per 31.12.)	Anzahl	230	231	238
Wohnungen (per 31.12.)	Anzahl	2 036	2 036	2 092
Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anzahl	3 943	3 923	3 966
Wohnungswechsel (inkl. Erstvermietung)	Anzahl	183	227	389
Ø Wohnungsbelegung	Pers.	2.22	2.22	2.18
<b>Depositenkasse</b>				
Konten	Anzahl	3 134	3 319	4 267
Anlagebetrag kurzfristig	TCHF	37 595	41 466	42 485
Anlagebetrag langfristig	TCHF	166 226	161 368	162 598
Anteil Depositenkasse an Fremdfinanzierung	%	47.00	47.45	48.00
Ø Zinssatz Depositenkasse (DK)	%	0.94	1.02	0.84
Ø Zinssatz Hypotheken (Banken und Institutionen)	%	1.19	1.40	1.78
Ø Laufzeit der Anlagen mit fester Dauer DK	Jahre	3.96	3.98	4.02
Ø Zinssatz Fremdvverschuldung total	%	1.08	1.22	1.24
Referenzzinssatz (BWO)	%	1.25	1.25	1.50
<b>Verwendung des Mietfrankens</b>				
Kapitalkosten (ab 2020 inkl. AK-Verzinsung)	%	18.53	20.38	17.05
Unterhalt/Reparaturen/Einlagen Erneuerungsfonds	%	34.14	34.94	32.82
Personalaufwand (Geschäftsstelle und techn. Bewirtschaftung)	%	15.36	15.33	15.93
Verwaltungsaufwand	%	3.41	2.80	3.13
Abgaben/Steuern	%	2.41	1.30	1.16
Genossenschaftskultur und Kommunikation	%	1.79	1.72	2.36
Abschreibungen und Reserven	%	24.34	23.54	27.54

**Zum Titelbild:** In diesem Geschäftsbericht werden unter anderem Momentaufnahmen von der Baustelle Obermaihof gezeigt. Bauprojekte sind für die abl eine entscheidende Taktgeberin. Nicht immer ist indessen alles minutiös geplant und muss zügig vorangehen. Ein Beispiel der Entschleunigung: die wohlverdiente Znüni-Pause.

<b>Zahlen und Fakten I</b>	
Mehrjahresentwicklung auf einen Blick	2
<b>Editorial</b>	
Gut Ding will Weile haben	5
<b>Gedanken der Präsidentin</b>	
So temporeich unterwegs zu sein, ist auch immer ein Balanceakt	6
<b>Gedanken des Geschäftsleiters</b>	
Wir stärken unser Fundament, um weiter mit Erfolg zu wachsen	7
<b>Zahlen und Fakten II</b>	
Mehrjahresentwicklung Mitglieder, Finanzen, Wohnungen	8
<b>Zahlen und Fakten III</b>	
Mehrjahresentwicklung abl-Momente, Neubau- und Sanierungsprojekte	10
<b>Jahresrechnung 2021</b>	
Lagebericht	13
Bilanz per 31.12.	15
Erfolgsrechnung	16
Geldflussrechnung	17
Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	18
Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung	20
Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben	24
Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung	26
Bericht der Revisionsstelle	27
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	28
<b>Erweiterter Anhang</b>	
abl-Fonds	29
Erneuerungsfonds	29
Anlagespiegel Sachanlagen	30
Anlagespiegel immaterielle Werte	31
Budgetvergleich	32
<b>abl-Liegenschaften</b>	
Unsere Siedlungen	34
Durchschnittliche Wohnflächen und Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen	35
Liegenschaftenbestand und Werte pro Siedlung	36
Mietzinsertrag	38
<b>Mitgliederporträts</b>	
Eva Steliga – «Wenn mir etwas nicht guttut, dann ziehe ich einen Strich»	40
Lukas Portmann – Auf Hawaii ticken Uhren anders	42
Bernadette Duss Grütter – Als stünde die Zeit still	44
<b>Organisation</b>	
Organisation per 31.12.	47
<b>Impressum</b>	48



Armieren zugunsten einer lange währenden Stabilität – hier tatsächlich eine Schönwetterangelegenheit.

## Gut Ding will Weile haben

Vor ungefähr 4500 Jahren wurden in Ägypten die Pyramiden erbaut. Für die berühmte Cheops-Pyramide von Gizeh brauchten die Arbeiter etwa 20 Jahre. Sind 20 Jahre eine lange Zeit? Waren Abertausende Menschen Tempo Teufel Tag und Nacht an der Arbeit, um die Bauzeit möglichst kurz zu halten? Angesichts der schieren Menge der verbauten Steinblöcke ist davon auszugehen. Wie lange würde es dauern, bis die abl ein Bauwerk im Format einer Cheops-Pyramide fertiggestellt hätte?

Wie die abl die Zeit der Tage des Jahres 2021 genutzt hat, erfahren Sie in diesem Geschäftsbericht. Für abl-Präsidentin Marlise Egger Andermatt und abl-Geschäftsleiter Martin Buob war das Jahr in vielerlei Hinsicht temporeich. Das abl-Team nahm auf strategischer und operativer Ebene Fahrt auf. Daraus lässt sich ableiten: Die abl geht mit der Zeit oder ist ihr sogar voraus, sie schlägt die Zeit niemals tot, sie verplempert keine Zeit, denn schliesslich ist Zeit auch Geld, sie kennt keine Saure-Gurken-Zeit und ist sich trotz der bewusst angeschlagenen Tempi im Klaren darüber: Gut Ding will Weile haben.

Was für sie Tempo und Zeit bedeuten, erzählen auf den folgenden Seiten fernab des Rechenschaftsberichts auch drei abl-Mitglieder: eine Berufskraftfahrerin, eine Hebamme und ein Uhrmacher. Sie ahnen es: Bei allen genannten Berufen spielen Tempo und Zeit eine Rolle. Die eine mag das Tempo beim Buschauffieren, die andere den Moment der Geburt, bei dem die Zeit stillzustehen scheint, und der andere kann unmöglich hetzen und hat sich in die entspannte Lockerheit von Hawaii verliebt.

Wir wünschen Ihnen Zeit und Musse, sich diesen Geschäftsbericht zu Gemüte zu führen.

*Benno Zraggen*

# So temporeich unterwegs zu sein, ist auch immer ein Balanceakt

Die abl wächst und wächst. Der Vorstand hatte auch 2021 alle Hände voll zu tun, um dieses Wachstum mit Augenmass zu begleiten und zu lenken sowie die nötigen Instrumente für die Zukunft zu erarbeiten. Über das zwischenzeitlich Erreichte dürfen wir uns freuen.

Das Jahr 2021 war bewegt und temporeich. Die zahlreichen kooperativen und partizipativen Projekte waren von Dynamik geprägt. Die Gesamtrevision der Statuten gab und gibt gleichzeitig Gelegenheit, innezuhalten und zu reflektieren sowie Grundsätzliches im Austausch mit unseren Mitgliedern neu zu denken. Solche Prozesse brauchen Zeit und Ressourcen. Sie erfordern ein erhöhtes Engagement von Vorstand und Geschäftsleitung und bedingen mehr Kommunikation und Partizipation.

Der Vorstand stieg mit verschiedenen Thesen offen in einen Mitwirkungsprozess mit den abl-Mitgliedern ein und stellte das Selbstverständnis der abl und ihre Grundsätze zur Diskussion. Der Start mit einer moderierten Videokonferenz an den Bildschirmen war Ende Mai eine Premiere. Das zweite Jahr mit der Coronapandemie verlieh der Digitalisierung Schub, und die Online-Kommunikation für Grossgruppen-Workshops und Sitzungen gehörte bald zum Alltag.

Die Ergebniskonferenz konnte Ende Oktober dann vor Ort durchgeführt werden. Die Rückmeldungen der Basis zeigten, wo die Interessen liegen und welche Themen unsere Mitglieder bewegen: Mitwirkung und Partizipation, kein Zwang zum Auszug aus der Wohnung bei Unterbelegung sowie Klimawandel und Biodiversität.

### Foren sollen Austausch fördern

Mit neuen Artikeln im Statutenentwurf zu den Themen Partizipation/Mitwirkung und zur Nachhaltigkeit schuf der Vorstand die Basis für eine entsprechende Strategie der abl, Klimapolitik inklusive. Im Bereich Mitwirkung werden neue Formen für ein themenbezogenes Engagement an sogenannten Genossenschaftsforen geprüft. Solche Foren sollen für Mieterinnen und Genossenschafter den Austausch mit den abl-Gremien und untereinander fördern sowie zur Meinungsbildung innerhalb der abl beitragen.

Frühzeitig kommunizierte der Vorstand Anfang Jahr das weitere Vorgehen in Sachen Statutenrevision und entsprechendem Entwurf: eine ausserordentliche Generalversammlung mit interessierten Mitgliedern sowie eine anschliessende Urabstimmung. Die neuen Statuten werden folglich breit abgestützt sein.

### Grosses öffentliches Interesse

Die Auseinandersetzung mit Werten, Strukturen und Entwicklungen von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften fand nicht nur abl-intern statt, sondern kam auch in der Politik und in den Medien aufs Tapet. Die Mietzinse bei Genossenschaften sind ein Dauerbrenner.

Die abl sucht stets den konstruktiven Dialog. Es braucht Kooperationen unter den Genossenschaften sowie auch

politische Unterstützung, um mehr gemeinnützigen Wohnraum in Luzern schaffen zu können, so wie es die Stimmberechtigten der Stadt Luzern an der Urne mehrmals zum Ausdruck gebracht hatten. In der von der Stadt Luzern und vom G-Net unterzeichneten Charta sind Leitlinien und Ziele der partnerschaftlichen Zusammenarbeit festgelegt. Preisgünstigkeit haben die Genossenschaften dabei alle im Fokus und setzen sich bei Neubauprojekten mit Rahmenbedingungen, Auflagen, Interessen und Kosten detailliert und überlegt auseinander. Gelungen ist dieser Balanceakt beim Projekt Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL).

### Good Governance – die Werte leben

Nach mehreren Workshops konnte Ende 2021 der «Kodex Good Governance bei der abl» verabschiedet werden. Die abl-Führungsgremien orientieren ihr Handeln an den Grundprinzipien Integrität, Verantwortung, Einbindung und Transparenz. Die grundlegenden Werte wurden gemeinsam erarbeitet und werden von allen Gremien und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gelebt werden müssen.

Die Umsetzung dieser Führungsleitlinie in sämtlichen Bereichen der abl fängt mit umfassender Kommunikation an. Selbstkritisches Reflektieren gehört ebenso dazu wie Interessen, Prozesse und Strukturen zu überprüfen.

### Der Vorstand wird erweitert

Der Vorstand überprüfte im Berichtsjahr mit fachlicher Begleitung auch seine Struktur und sein Profil mit Blick auf die notwendigen Kompetenzen und Diversität. Dass die Vorstandsmitglieder über unterschiedliche fachliche Qualifikationen verfügen, bewährt sich. Um die Perspektiven der abl-Mieterinnen und -Mieter einzubringen, entschied sich der Vorstand aufgrund der Mitwirkung für die Erweiterung des Gremiums. Damit soll auf strategischer Ebene gleichzeitig auch die Genossenschaftskultur gestärkt werden.

Im Vorstand gestalten in Zukunft, vorbehaltlich der Wahlen, vier Frauen und vier Männer die strategische Entwicklung der abl mit viel Know-how. Dank der neuen Mieterinnenvertretung werden sie die Aufgaben mit frischem Wind und wie gewohnt mit einer grossen Portion Herzblut bewältigen. Der Vorstand kann auf ein engagiertes Team und auf sage und schreibe 13300 Genossenschafterinnen und Genossenschafter zählen. Danke!

*Marlise Egger Andermatt*

# Wir stärken unser Fundament, um weiter mit Erfolg zu wachsen

Die abl ist im wahrsten Sinn mit unterschiedlichen Baustellen beschäftigt. Damit deren Ausführung gelingt und von Erfolg gekrönt ist, braucht es zuerst solide Fundamente. Solche wurden im Jahr 2021 einige gelegt.

Die abl hat sich für ihre Strategieperiode, die von 2019 bis 2023 dauert, verschiedene Ziele gesetzt. Wir sind folglich mitten im Prozess. Erreichen wir die Ziele? Stimmt der eingeschlagene Weg? Reicht das Tempo, um die Ziele zu erreichen? Die Geschäftsstelle ist für die operative Umsetzung der strategischen Vorstandsvorgaben verantwortlich. Ein Blick auf bedeutende Stossrichtungen zeigt nachfolgend auf, wo die abl steht.

Die beiden Hauptstossrichtungen «Wachstum» und «preisgünstiges Wohnen» binden viele Ressourcen. Das Wachstum beim Wohnungsangebot nimmt jeweils etwas mehr Zeit in Anspruch, bis es im Einzelfall Tempo aufnehmen kann. Bei den drei grossen Bauprojekten Maihof, Obere Bernstrasse und Himmelrich sind wir gut unterwegs. Die Coronapandemie bremste uns zwar hin und wieder etwas. Wir sind indessen zuversichtlich, dass wir in den kommenden zwei Jahren sämtliche neuen Wohnungen unseren Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn übergeben können.

Das preisgünstige Wohnen können wir seit Langem anbieten und wollen es weiterhin pflegen. Bei unseren Überlegungen spielen die Attraktivität und die Ausgewogenheit der Mietzine eine wichtige Rolle. Wenn wir beispielsweise die Mietpreise bei der Studhalden-Siedlung nach der Sanierung analysieren, gelingt dies. Der Erneuerungsfonds und verantwortungsvolles Vorgehen spielen dabei eine tragende Rolle.

### Viele Vorarbeiten im Hintergrund

Sollte die abl stehen bleiben und an Ort treten, würde sie Rückschritte machen. Die Geschäftsleitung muss Rahmenbedingungen schaffen, damit wir gut mit dem Tempo der Entwicklung unserer Gesellschaft und jenem der Branche mithalten können. Im Jahr 2021 konnten einige Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Mit der angepassten Organisation der Geschäftsstelle sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter noch besser eingebunden. Die Entwicklung und erstmalige Anwendung des Siedlungsmonitorings und der Aufbau des Qualitätsmanagements erlauben es der abl, die Veränderungen gut zu meistern. Ein Meilenstein war ausserdem der Ersatz der IT-Lösung für die Depositenkasse. Die Risiken wurden minimiert, und wir sind für die Zukunft besser gerüstet.

Ebenfalls in voller Fahrt ist die Gesamtrevision der Statuten. Wir durften dabei im Jahr 2021 viele Inputs unserer Mitglieder entgegennehmen, sei es an Mitwirkungsveranstaltungen oder im individuellen Austausch. Das ist sehr wertvoll und dürfte dazu führen, dass die neuen Statuten die richtigen für die abl sind. Daneben beschäftigen uns die nächsten geplanten grossen Bauprojekte: Bei der Ko-

operation Industriestrasse Luzern (KIL) wurde 2021 die Urabstimmung sorgfältig vorbereitet. Beim Projekt auf dem gegenüberliegenden ewl-Areal sind die Arbeiten so weit fortgeschritten, dass Anfang 2023 ebenfalls eine Urabstimmung durchgeführt werden kann. Noch mit geringerem Tempo sind wir in den Gebieten Untergrund und Mittlerhus unterwegs. Diese Siedlungen müssen erst neu beurteilt werden.

### Auf Kurs in Sachen Nachhaltigkeit

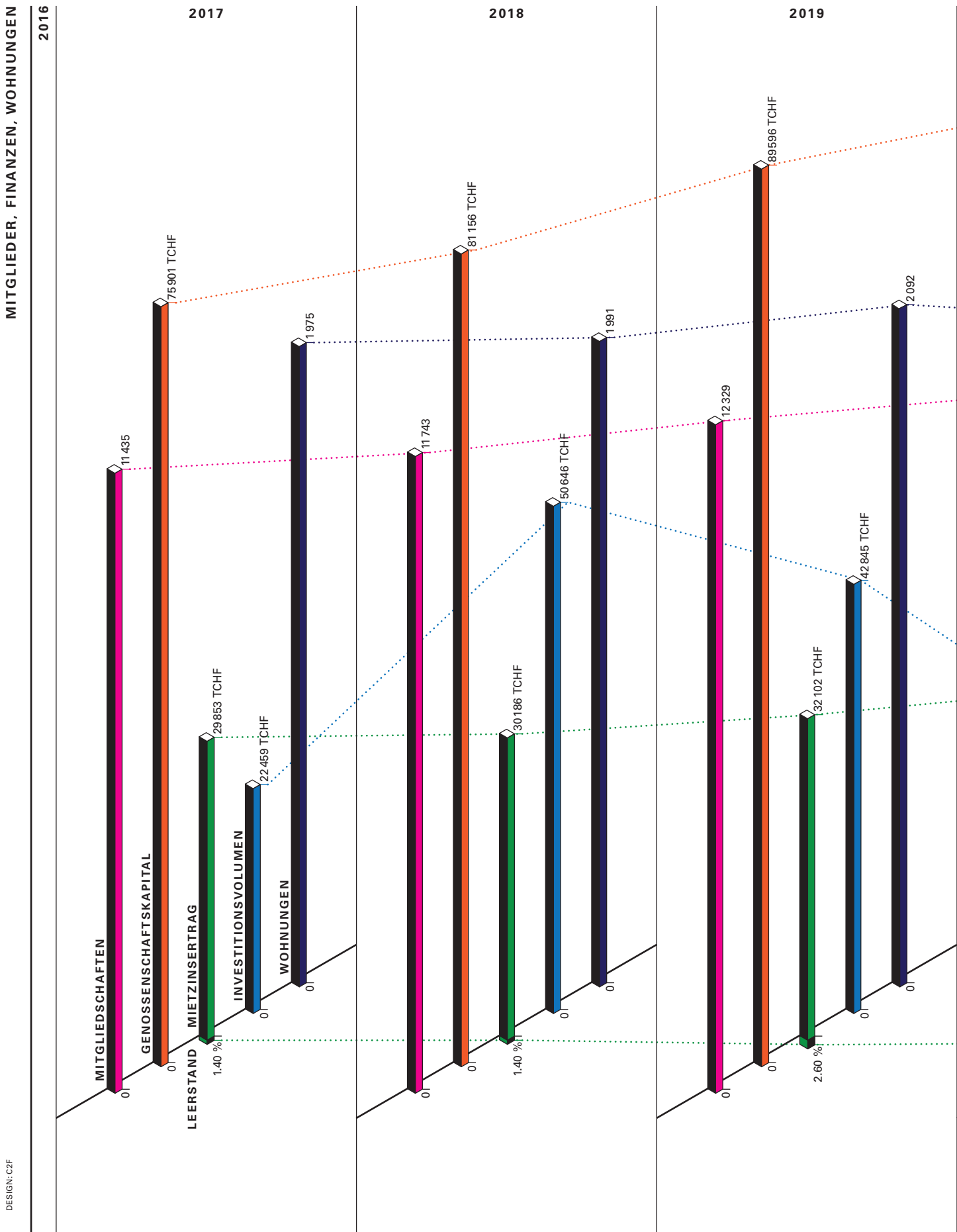
Im Berichtsjahr konnten wir deutliche Fortschritte im Verständnis und in der Erarbeitung eines Modelles für die Kostenmiete erreichen. Im Austausch mit internen und nationalen, externen Spezialisten konnten wir eine gute Basis schaffen. Der Schritt hin zur Kostenmiete soll durchdacht sein und eine gute Qualität haben.

Immer mehr Geschwindigkeit nimmt die abl im Bereich der Nachhaltigkeit auf. Wir erreichten bereits einige Verbesserungen oder solche sind geplant, beispielsweise bei der Wärmeerzeugung und bei der Mobilität. Die abl kann die Nachhaltigkeit in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht deutlich verbessern, wenn sie viel investiert: nicht nur Geld, sondern auch Herzblut. Wir haben viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Herzblut. Die Verantwortlichen definieren die Ziele, beschaffen das Geld und setzen um. Ich wage nicht viel, wenn ich die Meinung äussere, dass die nächste Strategieperiode erhebliche Nachhaltigkeitsziele enthalten wird.

Wir sind dankbar, dass wir das zweite Pandemiejahr gut überstanden haben. Viel Kraft und Geduld waren gefragt. Auch führte die Situation bei unseren Mieterinnen und Mietern vermehrt zu Konflikten. Ob uns die Pandemiejahre diesbezüglich noch länger beschäftigen werden, wird sich in den nächsten Jahren zeigen.

Ich bedanke mich bei Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn, bei Ihnen, liebe Mieterinnen und Mieter, und bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Beiträge zugunsten einer blühenden Zukunft unserer abl. Übrigens, das Jubiläumsjahr 2024 hat bereits Fahrt aufgenommen. Das Tempo ist noch gering – wird aber 2022 deutlich zunehmen.

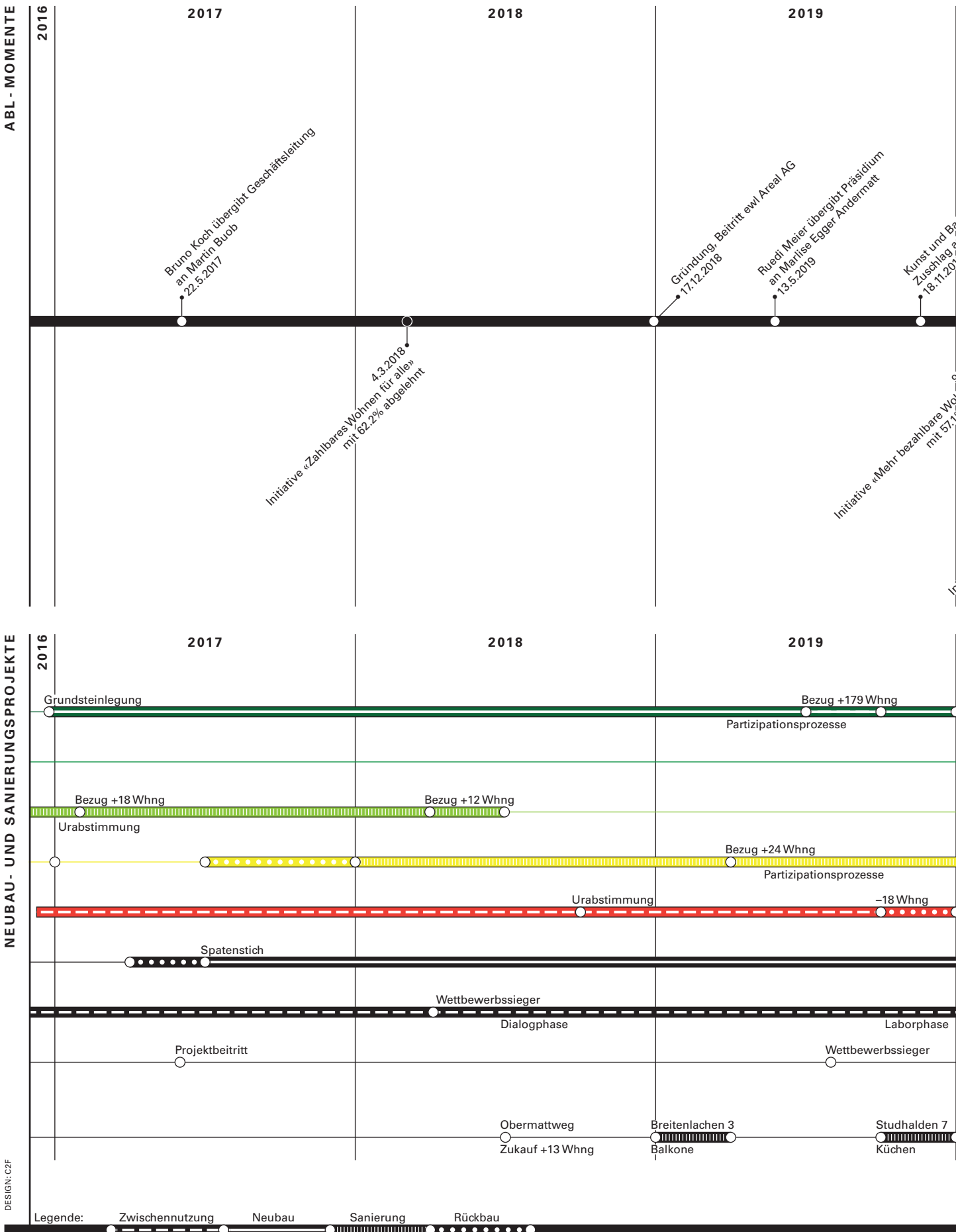
*Martin Buob*

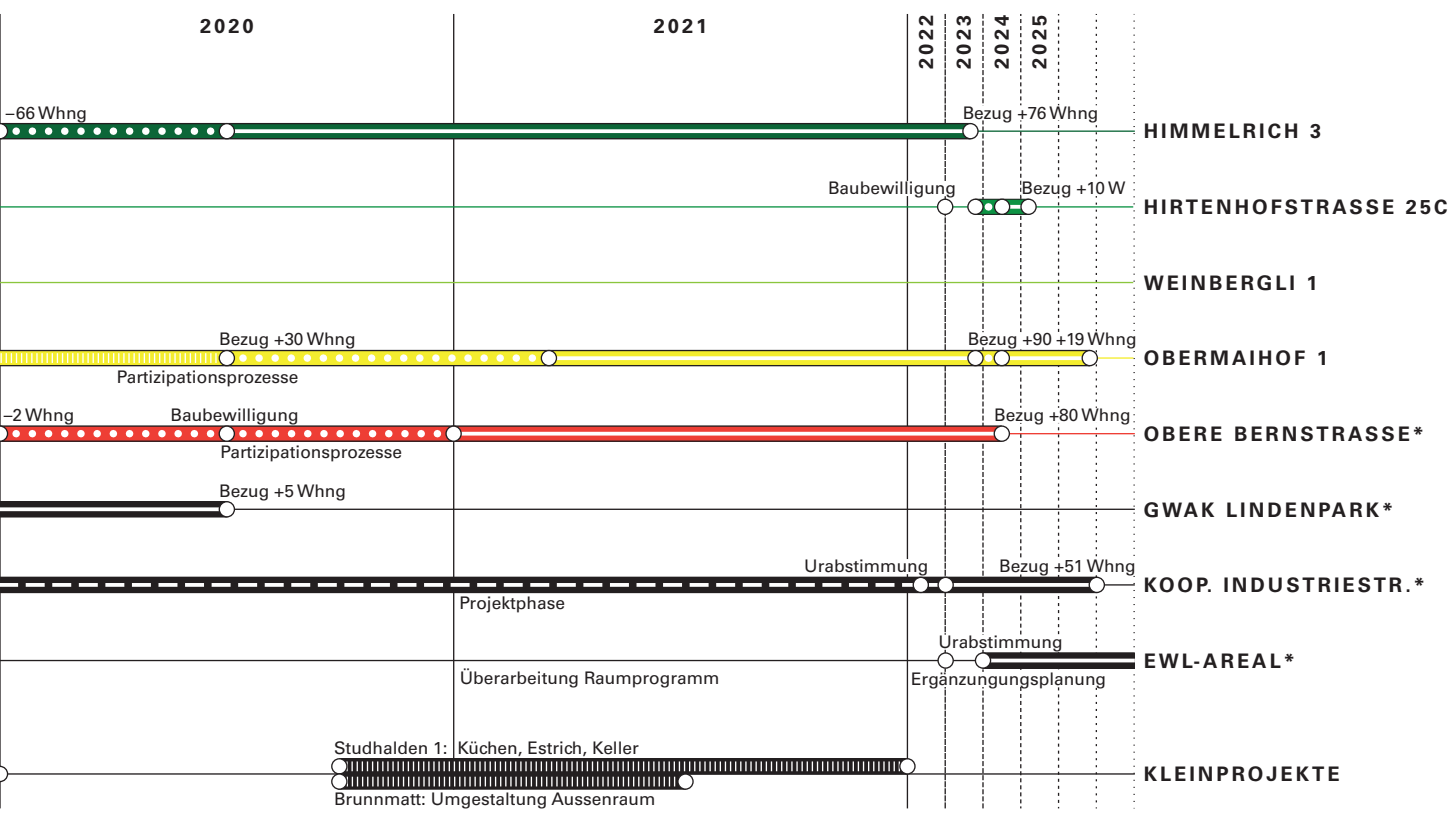
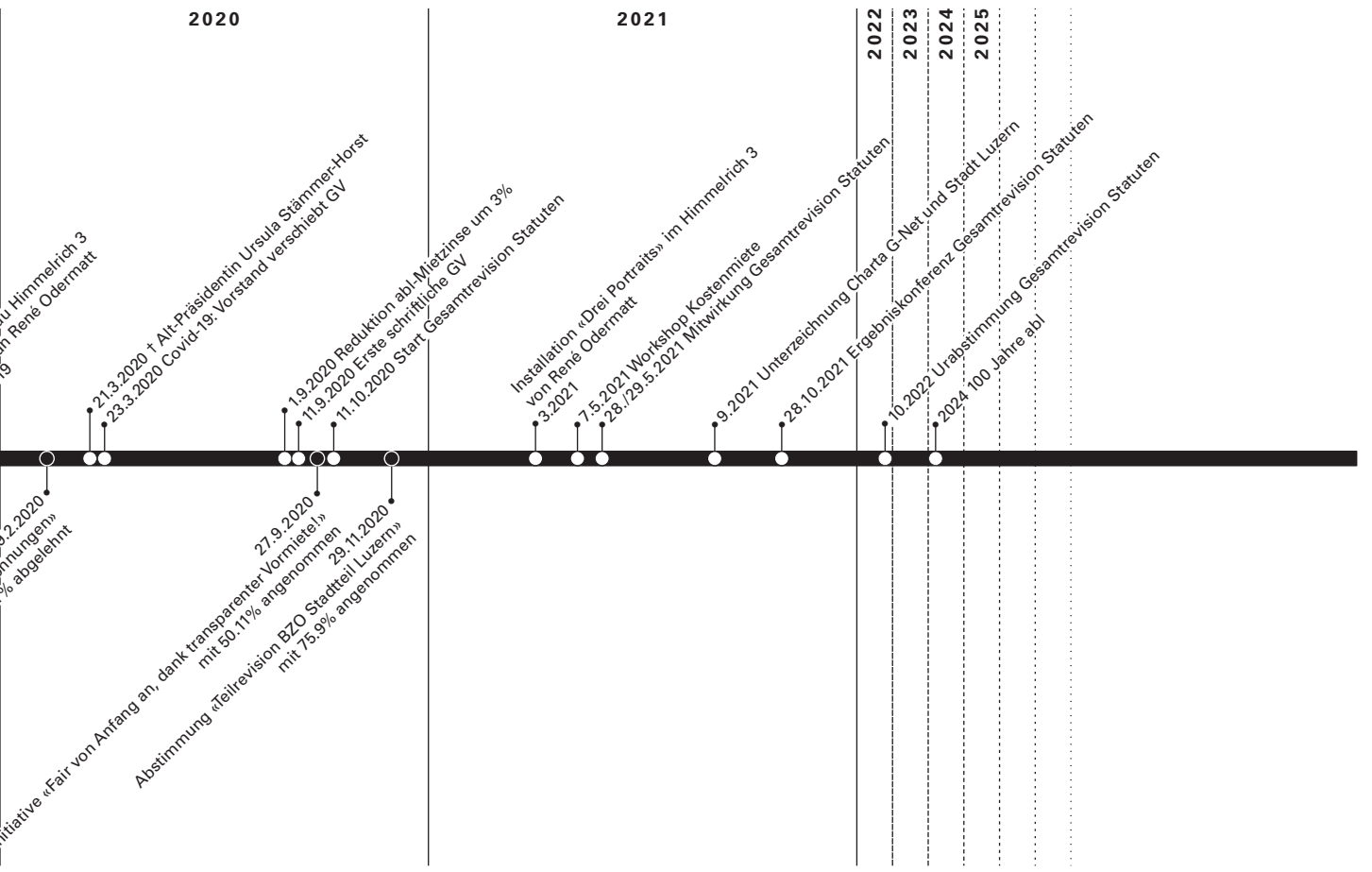






# Mehrjahresentwicklung abl-Momente, Neubau- und Sanierungsprojekte





\*Kooperationsprojekte

# Jahresrechnung 2021

## Lagebericht

### Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Die bereits im Vorjahr ausgebrochene Pandemie hat 2021 erneut zu schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beigetragen. Dennoch zeigt die abl ein gutes und erfreuliches Jahresergebnis. Der Jahresgewinn beträgt CHF 2015646 und bewegt sich gegenüber dem Vorjahr in ähnlichem Rahmen.

Insgesamt sehen wir die abl in einer sehr komfortablen Situation. Das eingebrachte freie Anteilscheinkapital der Mitglieder kann erneut mit 2%, das Pflichtkapital mit 1% verzinst werden. Die abl dankt mit der guten Verzinsung ihren Mitgliedern für das Vertrauen in unsere Genossenschaft und zeigt auf, dass sie eine stabile Finanzlage aufweist. Sie ist zuversichtlich, dass sie für die Herausforderungen der kommenden Jahre gut aufgestellt ist.

### Mitglieder und Kapital

Die Zunahme der Mitgliederzahlen um netto 489 auf 13299 Mitglieder ist erneut ungebremst hoch. Es zeigt das grosse Interesse am genossenschaftlichen Wohnungsbau und bestärkt das Unternehmen, seine Wachstumsstrategie weiterzuverfolgen. Das Kapital hat sich dadurch auf über CHF 104 Mio. entwickelt. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 18% (Vorjahr 17%).

Die Einlagen auf die Depositenkasse haben sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 986467 auf total CHF 203821344 erhöht. Es bleibt abzuwarten, wie sich dieser Bestand aufgrund der leicht veränderten Zinssituation auf dem Kapitalmarkt entwickelt.

### Vermietungslage

Die abl kann auch im Berichtsjahr einen stabilen Nettomiettertrag von CHF 34830869 ausweisen. Der Mietzinsausfall durch Leerstand betrug 1% des Bruttomiettrages und ist gegenüber dem Vorjahr um 0.5% zurückgegangen.

Die abl hatte weniger Wohnungswechsel als im Vorjahr zu verzeichnen, was auch darauf zurückzuführen ist, dass es 2021 keine Erstvermietungen gab.

### Entwicklung beim Immobilienportfolio

Die Sanierung der Siedlung Studhalden 1 konnte abgeschlossen werden und die Bewohnerinnen und Bewohner dürfen sich über die neuen Küchen freuen. Die Ersatzneubauten im Himmelrich (zweite Etappe) und im Obermai Hof (dritte Etappe) sind trotz kleineren Verzögerungen auf Kurs und dürften 2023 für den Bezug bereitstehen.

Das Kooperationsprojekt Obere Bernstrasse, welches die abl zusammen mit der Baugenossenschaft Matt realisiert, wird wegen Bauverzögerungen aufgrund schlechter Witterung und Problemen bei Materiallieferungen voraussichtlich im ersten Quartal 2024 für die Vermietung bereitstehen.

Einen weiteren Fortschritt konnte die abl bei den Projektentwicklungen der Kooperation Industriestrasse Luzern und dem ewl Areal AG verzeichnen. Das Projekt der Ko-

operation Industriestrasse wird im März 2022 den Mitgliedern anlässlich einer ausserordentlichen GV vorgestellt. Über den dazu notwendigen Baukredit kann im Nachgang mittels Urabstimmung abgestimmt werden.

Die Investitionstätigkeit bei Bauprojekten belief sich 2021 auf total CHF 31 494 260 und ist gegenüber dem Vorjahr tiefer. Aufgrund der Bauprojektphasen werden im kommenden Jahr die Investitionen in diesem Bereich wieder steigen.

### Unterstützungs- und Genossenschaftskulturfonds

Insgesamt neun Personen konnte mit einem Betrag aus dem Unterstützungsfonds geholfen werden. Für Genossenschaftskulturprojekte in den Siedlungen setzte die abl insgesamt rund CHF 264000 ein, für Beiträge und Investitionen in die Infrastruktur etwa CHF 18000.

### Mitarbeiter/-innen der abl

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leisten mit ihrem Engagement und ihrer Identifikation mit der Genossenschaft einen wesentlichen Beitrag zum Erfolg der abl. Sie waren massgeblich daran beteiligt, dass die abl ihre Geschäftstätigkeit auch während der Pandemie jederzeit professionell erbringen konnte.

Zum Jahresende beschäftigte die abl 50 Festangestellte und 77 Mitarbeitende im Stundenlohn für Hilfsarbeiten oder Hauswarttätigkeiten im Nebenamt. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich bei den Fixpensen eine Erhöhung von 200 Stellenprozenten. Um das geplante weitere Wachstum des Unternehmens zu bewältigen, wird im Stellenplan weiterhin mit einem moderaten Wachstum gerechnet werden müssen.

### Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Pandemie hat die Welt auch 2021 wesentlich beeinflusst. So verbrachten im Berichtsjahr wiederum viele Mitarbeitende ihre Arbeitszeit im Homeoffice oder mit den entsprechenden Schutzmassnahmen vor Ort. Trotz der immer wieder wechselnden Auflagen und Vorschriften konnte die abl ihre Leistungen jederzeit aufrechterhalten. Dies verdankt die abl unter anderem auch dem Verständnis der Mieter und Mieterinnen.

Den Gewerbetreibenden konnte durch die abl als Entlastung für die schwierige finanzielle Situation während der Pandemie insgesamt eine Mietzinsreduktion im Betrag von CHF 40 715 gesprochen werden.

### Risikobeurteilung

Um sowohl Risiken als auch Chancen rechtzeitig zu erkennen, überprüft die Geschäftsleitung der abl regelmässig die internen und externen Faktoren im Geschäftsumfeld. Zum Aufgabengebiet des Vorstands gehören die Überwachung der erstellten Risikomatrix und die Behandlung der aufgezeigten Risiken.

Fortsetzung auf Folgeseite

### **Internes Kontrollsystem (IKS)**

Das interne Kontrollsystem der abl umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Massnahmen, die die Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmässigkeit der Rechnungslegung und der massgeblichen Vorschriften sicherstellen sollen. Die Kontrolle der finanziellen Risiken erfolgt jährlich und wird im Rahmen der ordentlichen Revision überprüft. Schwerpunktthemen werden regelmässig anlässlich einer Zwischenrevision eingehend durchleuchtet und daraus resultierende Massnahmen festgehalten.

### **Zukunftsansichten**

Die abl rechnet auch in den nächsten Jahren mit stabilen Mieteinnahmen und ist zuversichtlich, dass sich die Vermietungssituation auch in den Neubauten positiv entwickeln wird. Wenn die kommenden Urabstimmungen sowohl für die Bauprojekte wie auch für die Statutenrevision von den Mitgliedern gutgeheissen werden, darf weiterhin mit dem gewünschten Wachstum im preisgünstigen Segment gerechnet werden. Ob und wie sich die Einführung des neuen Kostenmietmodells auf das Ergebnis auswirken wird, bleibt abzuwarten.

*Daniela von Wyl, Leiterin Finanzen und Administration abl*

Bilanz per 31.12.

CHF		2021		2020	
<b>Aktiven</b>					
Flüssige Mittel		28 541 600	5%	28 048 261	5%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	447 140	0%	251 914	0%
Übrige kurzfristige Forderungen	2	104 774	0%	70 998	0%
Warenvorräte		90 039	0%	95 060	0%
Aktive Rechnungsabgrenzung		36 774	0%	113 557	0%
Heiz- und Nebenkosten (Aktiven)	3	8 430 359	1%	8 696 118	2%
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>37 650 685</b>	<b>7%</b>	<b>37 275 908</b>	<b>7%</b>
Finanzanlagen	4	16 839 414	3%	17 034 127	3%
Beteiligungen	5	1 688 216	0%	1 798 185	0%
Mobile Sachanlagen		2 696 361	0%	2 893 810	1%
Liegenschaften	6	490 848 531	82%	497 255 593	86%
Liegenschaften im Bau	7	46 343 697	8%	16 528 448	3%
Immaterielle Werte		235 461	0%	244 698	0%
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	12	193 500	0%	556 500	0%
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>558 845 180</b>	<b>93%</b>	<b>536 311 360</b>	<b>93%</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>596 495 865</b>	<b>100%</b>	<b>573 587 268</b>	<b>100%</b>
<b>Passiven</b>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6 303 391	1%	7 386 273	1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	61 493 444	10%	71 690 477	12%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	818 485	0%	863 305	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		106 037	0%	824 404	0%
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)	3	8 842 035	1%	9 249 162	2%
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>77 563 393</b>	<b>13%</b>	<b>90 013 622</b>	<b>16%</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10	378 830 500	63%	355 811 100	62%
Erneuerungsfonds		29 717 801	5%	24 793 801	4%
Genossenschaftsfonds		2 475 062	0%	1 785 742	0%
Rückstellungen	11	1 142 608	0%	841 279	0%
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>412 165 970</b>	<b>69%</b>	<b>383 231 922</b>	<b>67%</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>489 729 363</b>	<b>82%</b>	<b>473 245 544</b>	<b>82%</b>
Genossenschaftskapital	12	102 424 811	17%	95 558 164	17%
Gesetzliche Gewinnreserven		2 326 046	0%	2 196 703	0%
Jahresgewinn		2 015 646	0%	2 586 857	0%
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>106 766 502</b>	<b>18%</b>	<b>100 341 724</b>	<b>17%</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>596 495 865</b>	<b>100%</b>	<b>573 587 268</b>	<b>100%</b>

## Erfolgsrechnung

CHF		2021		2020	
Mietzinseinnahmen	13	35 241 455	100%	35 622 336	101%
Leerstand		-410 586	-1%	-728 281	-2%
Übrige Erträge	14	434 804	1%	647 994	2%
Erlösminderungen		-111 695	0%	-193 452	-1%
<b>Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>35 153 979</b>	<b>100%</b>	<b>35 348 596</b>	<b>100%</b>
Liegenschaftsaufwand	15	-11 955 633	-34%	-11 599 464	-33%
Personalaufwand	16	-5 400 645	-15%	-5 190 238	-15%
Verwaltungsaufwand	17	-1 199 455	-3%	-990 809	-3%
Kommunikation und Genossenschaftskultur	18	-630 192	-2%	-606 648	-2%
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-46 854	0%	-53 463	0%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>15 921 201</b>	<b>45%</b>	<b>16 907 974</b>	<b>48%</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	19	-8 453 221	-24%	-8 191 223	-23%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>7 467 980</b>	<b>21%</b>	<b>8 716 751</b>	<b>25%</b>
Finanzaufwand	20	-4 764 873	-14%	-5 596 753	-16%
Finanzertrag	21	161 182	0%	154 048	0%
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>		<b>2 864 289</b>	<b>8%</b>	<b>3 274 046</b>	<b>9%</b>
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	22	0	0%	-227 449	-1%
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>2 864 289</b>	<b>8%</b>	<b>3 046 597</b>	<b>9%</b>
Direkte Steuern		-848 643	-2%	-459 740	-1%
<b>Jahresgewinn</b>		<b>2 015 646</b>	<b>6%</b>	<b>2 586 857</b>	<b>7%</b>



## Geldflussrechnung

CHF	2021	2020
Jahresgewinn	2 015 646	2 586 857
Abschreibungen/Wertberichtigung Anlagevermögen	8 453 221	8 191 223
Wertberichtigung/Wertaufholungen Finanzanlagen	45 169	359 615
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwände/Erträge	40 513	202 563
Veränderung abl-Fonds	-8 391	325 522
Veränderung Rückstellungen	301 329	651 279
Veränderung Erneuerungsfonds	4 924 000	4 620 172
<b>Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>15 771 487</b>	<b>16 937 231</b>
Ab-/Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-195 226	571 776
Ab-/Zunahme kurzfristige Forderungen	-33 776	2 439 562
Ab-/Zunahme Warenvorräte	5 021	-19 277
Ab-/Zunahme aktive Heiz- und Nebenkosten	265 760	1 137 644
Ab-/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	76 783	-96 727
Ab-/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	824 430	841 977
Ab-/Zunahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-44 820	58 858
Ab-/Zunahme passive Heiz- und Nebenkosten	-407 127	-1 304 479
Ab-/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	-22 499	-336 510
<b>Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>468 546</b>	<b>3 292 823</b>
<b>Cashflow aus Betriebstätigkeit</b>	<b>16 240 033</b>	<b>20 230 054</b>
Investitionen in Sachanlagen	-34 177 018	-22 861 352
Investitionen in Finanzanlagen/Beteiligungen	0	-3 376 000
Investitionen immaterielle Werte	-80 885	-86 668
Desinvestition Finanzanlagen	219 000	293 000
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-34 038 902</b>	<b>-26 031 020</b>
Veränderung Depositenkasse	986 467	-2 248 522
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Kredite	11 835 900	-164 100
Veränderung Genossenschaftskapital	7 229 646	5 648 674
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1 759 804	-1 626 600
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>18 292 209</b>	<b>1 609 453</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>493 339</b>	<b>-4 191 513</b>
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	28 048 261	32 239 774
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	28 541 600	28 048 261
Veränderung der flüssigen Mittel	493 339	-4 191 513

## Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend aufgeführt. Die Rechnungslegung erfolgt unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Die betriebswirtschaftlichen Ausfallrisiken werden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen werden für Positionen vorgenommen, die nicht bereits einzelwertberichtigt wurden, und erfolgen auf der Basis von Erfahrungswerten.

### Warenvorräte

Die Warenvorräte beinhalten Kleinmaterial für die Instandhaltung der Liegenschaften und werden zu Einstandspreisen bewertet. Von Lieferanten gewährte Skonti werden als Anschaffungspreisminderung erfasst.

### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zum Anschaffungswert bewertet, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen. Sie enthalten Wertschriften (Aktien und Anteilscheine) sowie langfristige Darlehen.

### Beteiligungen

Als Beteiligungen werden gemäss Art. 960d Abs. 3 OR langfristig gehaltene Anteile am Kapital anderer Unternehmungen bezeichnet, mit welchen massgeblich Einfluss ausgeübt werden kann. Als Grenzwert gelten 20% der Stimmrechte, wobei dieser Wert pro Beteiligung einzeln beurteilt wird. Sie werden zum Anschaffungswert bewertet, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen.

### Mobile Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und dauerhafter Wertverminderungen. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die mobilen Sachanlagen werden zwischen drei und acht Jahren linear abgeschrieben. Die Aktivierungsuntergrenze für mobile Sachanlagen beträgt CHF 5000.

### Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit zusammengefasst. Die Abschreibungen der Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie der Parkierungen richten sich nach der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer wird jährlich anhand der aktuellen Immobilienbewertungen und der Anlagestrategie überprüft. Der Restwert wird planmässig linear über die neu festgelegte Dauer abgeschrieben. 2021 wurde in der Siedlung Studhalden das Gebäude Studhaldenhöhe 12A über den gesamten Restwert abgeschrieben.

Die Landwerte werden zum historischen Kaufpreis ausgewiesen (Ausnahme: Landaufwertung Himmelrich 3, erste Etappe) und nicht abgeschrieben. Photovoltaikanlagen werden nach Fertigstellung aktiviert und linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

### Liegenschaften im Bau

Gebäude, welche sich am Bilanzstichtag noch im Bau befinden, werden zu aufgelaufenen Baukosten bilanziert. Unter dieser Position werden auch Planungskosten aufgeführt. Die aufgelaufenen Kosten für die werterhaltenden Instandsetzungsarbeiten werden gemäss Bauverlauf abgegrenzt.

### Aktivierete Eigenleistungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert erhöht wird. Zinsaufwendungen für Bauprojekte werden der Jahresrechnung belastet. Damit wird auf eine Erhöhung der Baukosten verzichtet.

### Immaterielle Werte

Unter den immateriellen Werten werden Softwarekosten bilanziert. ICT-Projekte werden in der Gesamtheit unter immateriellen Werten erfasst und linear über drei bis fünf Jahre abgeschrieben.

### Unterhalt Liegenschaften

Die Unterscheidung Instandhaltung – Instandsetzung erfolgt gemäss SIA. Die Kosten für die Instandhaltung (Betrieb und Wartung) werden der laufenden Rechnung belastet. Die Kosten für die Instandsetzung ganzer Gebäude/Siedlungen werden, abzüglich eines Anteils zulasten der laufenden Rechnung, als Unteranlagen der Siedlungen aktiviert und entsprechend der Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

### Depositenkasse

Die Ausführungsbestimmungen sind im Reglement der Depositenkasse vom 1. Januar 2021 geregelt. Einlagen mit fester Anlagedauer von zwei bis acht Jahren, welche nicht im Folgejahr auslaufen, werden in den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die übrigen Depositeneinlagen sind den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten zugeordnet.

### Finanzverbindlichkeiten

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

### Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds soll als Zielgrösse 15% der Anlagekosten erreichen. Im Jahr 2021 haben wir einen Stand von 5.24 % erreicht. Es wird angestrebt, den Erneuerungsfonds jährlich im Umfang von 1 % der Anlagekosten der Liegenschaften ohne Landanteil zu äufnen. Die im Zusammenhang mit grossen Instandsetzungsprojekten anfallenden Kosten sollen nach Möglichkeit dem Erneuerungsfonds belastet werden.

### Anteilscheinkapital

Das Anteilscheinkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Der Nominalwert eines Anteilscheins beträgt CHF 50.

Jedes Mitglied hat ein Minimum an 20 Anteilscheinen zu beziehen bzw. CHF 1 000 als Anteilscheinkapital zu zeichnen. Zusätzliche Pflichtanteile richten sich nach den Bestimmungen zur Wohnungsvergabe. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Nennwert. Freie Anteile können nach bisheriger Praxis zur Rückzahlung eingefordert werden (Kündigungsfrist sechs Monate jeweils auf Ende Jahr). Die Höhe der freien Anteile beträgt per 31.12. rund CHF 93 Mio.

Die aufgeführten Beträge in diesem Geschäftsbericht sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen; Rundungsdifferenzen können sich deshalb ebenfalls in den Prozentsätzen ergeben.

## Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF		2021	2020
<b>1</b>	<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>447 140</b>	<b>251 914</b>
	Mietforderungen ggü. Genossenschafter/-innen	541 604	313 194
	Übrige Forderungen	- 3 764	520
	Delkrede	- 90 700	- 61 800
<b>2</b>	<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>104 774</b>	<b>70 998</b>
	Guthaben Verrechnungssteuer	104 774	60 998
	Geleistete Anzahlungen	0	10 000
<b>3</b>	<b>Heiz- und Nebenkosten</b>	<b>- 411 676</b>	<b>- 553 044</b>
	Aufgelaufene Kosten	8 430 359	8 696 118
	Vereinnahmte Akontozahlungen	- 8 842 035	- 9 249 162
<b>4</b>	<b>Finanzanlagen</b>	<b>16 839 414</b>	<b>17 034 127</b>
	Logis Suisse AG, Baden	4 604 290	4 604 290
	Anteilscheine verschiedener Wohnbaugenossenschaften	1 919 200	1 919 200
	<b>Wertschriften</b>	<b>6 523 490</b>	<b>6 523 490</b>
	Darlehen WBG St. Gallen	200 000	200 000
	Darlehen Wohnwerk Luzern	1 945 000	1 945 000
	Darlehen GWI Luzern	2 593 000	2 593 000
	Darlehen Liberale Baugenossenschaft Luzern	280 000	420 000
	Darlehen an Mieter/-innen Geschäftsräume Himmelrich 3	800 000	814 200
	<b>Darlehen</b>	<b>5 818 000</b>	<b>5 972 200</b>
	Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung KIL	2 997 924	3 038 437
	Darlehen Einfache Gesellschaft Obere Bernstrasse	1 500 000	1 500 000
	<b>Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen</b>	<b>4 497 924</b>	<b>4 538 437</b>
<b>5</b>	<b>Beteiligungen</b>		
	ewl Areal AG, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil	33%	33%
	Kooperation Industriestrasse Luzern, Kapital- und Stimmenanteil	22%	22%
	Einfache Gesellschaft Obere Bernstrasse	59%	59%
<b>6</b>	<b>Liegenschaften</b>	<b>49 084 531</b>	<b>49 725 593</b>
	Bebaute Grundstücke	35 489 487	35 489 487
	Wohn- und Geschäftshäuser	424 793 345	430 757 407
	Parkierungen	29 608 699	29 986 999
	Photovoltaik	957 000	1 021 700

CHF		2021	2020
<b>7</b>	<b>Liegenschaften im Bau</b>	<b>46 343 697</b>	<b>16 528 448</b>
	Obere Bernstrasse	13 384 924	3 711 026
	Himmelrich 3, Ersatzneubau	17 045 297	5 784 029
	Obermaihof, Sanierung und Erweiterung	0	1 800
	Obermaihof, Ersatzneubauten	14 451 546	6 282 991
	Industriestrasse, Planung	1 126 864	257 278
	Studhaldenhöhe 12a, Planung	335 066	111 573
	Studhalden 1 (Türen, Küchen)	0	379 751
<b>8</b>	<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>61 493 444</b>	<b>71 690 477</b>
	Depositenkasse kurzfristige Anlagen	37 594 844	41 466 377
	Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	23 734 500	30 060 000
	Verbindlichkeiten ggü. Dritten mit Restlaufzeit <12 Monate	164 100	164 100
<b>9</b>	<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>818 485</b>	<b>863 304</b>
	Verbindlichkeiten ggü. Dritten	787 269	822 852
	Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter/-innen	31 216	40 452
<b>10</b>	<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>378 830 500</b>	<b>355 811 100</b>
	Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	191 010 000	179 010 000
	Depositenkasse Anlagen langfristig (2–8 Jahre)	142 492 000	131 308 500
	Hypotheken und Darlehen durch Institutionen	45 328 500	45 492 600
	Fälligkeit innerhalb von 1–5 Jahren	265 929 944	235 665 577
	Fälligkeit nach 5 Jahren	174 394 000	191 836 000
	<b>Fälligkeiten verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>440 323 944</b>	<b>427 501 577</b>
<b>11</b>	<b>Rückstellungen</b>	<b>1 142 608</b>	<b>841 279</b>
	Rückstellungen Ferien und Überzeit	231 708	326 279
	Rückstellungen Steuern	910 900	515 000
<b>12</b>	<b>Genossenschaftskapital</b>		
	Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	12 810	12 329
	Abnahme/Zunahme	489	481
	Anzahl Mitglieder am Jahresende	13 299	12 810
	Pflichtanteilscheinkapital am Jahresanfang	8 813 660	8 649 150
	Abnahme/Zunahme	– 22 349	164 510
	Pflichtanteilscheinkapital am Jahresende	8 791 311	8 813 660
	Freies Anteilscheinkapital am Jahresanfang	86 744 504	80 947 140
	Abnahme/Zunahme	6 888 996	5 797 364
	Freies Anteilscheinkapital am Jahresende	93 633 500	86 744 504
	<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>102 424 811</b>	<b>95 558 164</b>
	Nicht einbezahltes Pflichtanteilscheinkapital	9 000	8 600
	Nicht einbezahltes freies Anteilscheinkapital	184 500	547 900
	<b>Genossenschaftskapital netto</b>	<b>102 231 311</b>	<b>95 001 664</b>

CHF		2021	2020
<b>13</b>	<b>Mietzinseinnahmen</b>	<b>35 241 455</b>	<b>35 622 334</b>
	Ertrag aus Wohnliegenschaften	30 953 207	31 428 542
	Ertrag aus Geschäftsliegenschaften	2 050 360	1 969 583
	Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	2 237 888	2 224 209
<b>14</b>	<b>Übrige Erträge</b>	<b>434 804</b>	<b>647 996</b>
	Ertrag aus Verkauf Energie Photovoltaik und Überschuss	52 804	99 355
	Ertrag aus Gästewohnungen	30 830	34 616
	Ertrag aus Weiterverrechnung	105 438	114 823
	Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	41 582	70 269
	Diverse Erträge (inkl. Einmalvergütungen KEV Swissgrid)	183 072	248 660
	Ertrag aus Spenden	0	184 226
	Zuweisung aus Spenden zu Fonds	0	-184 226
	Erträge aus Dienstleistungen	21 077	80 273
<b>15</b>	<b>Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-11 955 633</b>	<b>-11 599 465</b>
	Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-3 726 487	-3 818 272
	Zuweisung/Entnahme Erneuerungsfonds	-4 924 000	-4 620 172
	Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-2 067 413	-1 781 655
	Versicherungen/sonstiger Aufwand	-702 236	-670 356
	Baurechtszinsen	-535 497	-709 010
<b>16</b>	<b>Personalaufwand</b>	<b>-5 400 645</b>	<b>-5 190 238</b>
	Lohnaufwand Geschäftsstelle und techn. Bewirtschaftung	-4 445 007	-4 413 573
	Entschädigung Vorstand/Geschäftsprüfungskommission	-211 925	-183 900
	Sozialleistungen	-1 006 543	-989 872
	Personalnebenkosten	-200 997	-192 373
	Temporärpersonal	-54 819	0
	Entlastung/Aktivierung Personalkosten	518 645	589 480
<b>17</b>	<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1 199 455</b>	<b>-990 811</b>
	Beratung, Revision und Vorstand	-204 340	-139 584
	Raumaufwand	-16 928	-21 351
	Verwaltungsaufwand	-575 166	-523 859
	Übriger Betriebsaufwand (inkl. Kapitalsteuer)	-403 021	-306 017
<b>18</b>	<b>Kommunikation und Genossenschaftskultur</b>	<b>-630 192</b>	<b>-606 649</b>
	Kommunikation und Anlässe	-352 056	-347 723
	Genossenschaftskultur	-278 136	-258 926
<b>19</b>	<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>-8 453 221</b>	<b>-8 191 223</b>
	Abschreibungen Sachanlagen	-270 796	-264 736
	Abschreibungen Liegenschaften	-8 086 072	-7 840 513
	Abschreibungen immaterielle Werte	-96 352	-85 974
<b>20</b>	<b>Finanzaufwand</b>	<b>-4 764 873</b>	<b>-5 596 754</b>
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-2 746 353	-3 137 544
	Zinsaufwand Depositenkasse	-1 944 816	-2 083 421
	Sonstiger Finanzaufwand	-28 534	-16 174
	Wertberichtigung Finanzanlagen	-45 169	-359 615

## Jahresrechnung 2021

CHF		2021	2020
21	<b>Finanzertrag</b>	<b>161 182</b>	<b>154 048</b>
	Finanzertrag	1 084	0
	Wertschriftenertrag	125 078	124 988
	Zinsertrag Darlehen	35 020	29 060
22	<b>Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>-227 449</b>
	Periodenfremde arbeitsrechtliche Verbindlichkeiten <2020	0	-227 449

## Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2021	2020
<b>Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen</b>		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	2 875	0
<b>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven</b>		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	536 065 364	513 526 763
Errichtete Grundpfandrechte	407 339 000	409 739 000
Effektive Hypothekarschulden	236 502 600	224 666 700
Effektive Depositenkassen-Anlagen	203 821 344	202 834 877
<b>Honorar Revisionsstelle</b>		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	49 780	35 541
Honorar für andere Dienstleistungen	22 605	0
<b>Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen</b>		
Entschädigungen an Vorstand und GPK (Grundentschädigung, Sitzungsgelder, Zusatzaufwand aufgrund Statutenrevision)	211 925	183 900
Spesen, Seminare, Klausuren, übriger Aufwand Vorstand und GPK	83 262	54 890
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b>		
Anzahl Vollzeitstellen	40.1	38.1
Anzahl Lernende	4	3
Nicht inkludiert sind Hilfskräfte im Stundenlohn (Entschädigung in CHF total)	336 900	441 300
<b>Eventualverbindlichkeiten</b>		
Bürgschaft für Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	830 000	830 000
Solidarhaftung Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	p.m.	p.m.
<b>Wertveränderung wegen Neu beurteilung Nutzungsdauer</b>		
Abschreibung Studhalden 4 (geplanter Ersatzneubau Studhaldenhöhe 12A)	583 500	56 800
<b>Bauprojekte in Kooperationen</b>		
<b>Bauprojekt obere Bernstrasse, Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse</b>		
Kosten Gesamtprojekt CHF 65.5 Mio. (Anteil abl CHF 37.5 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	23 649 026	8 112 975
<b>Bauprojekt Kooperation Industriestrasse, Genossenschaftsverbund</b>		
Kosten Gesamtprojekt CHF 97.1 Mio. (Anteil abl CHF 28.4 Mio., Anteil KIL Gemeinschaftsteil CHF 4.13 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	5 500 000	in Planung
<b>ewl Areal AG, Aktiengesellschaft mit drei gleichbeteiligten Aktionären</b>		
Kosten Gesamtprojekt ohne Nutzerausbau (Stand Vorprojekt CHF 185.3 Mio.)		
Kostenstand Gesamtprojekt	2 963 208	in Planung



CHF	2021	2020
<b>Baurechtsverträge</b>		
<b>Tribschenstadt</b>		
Laufzeit bis 2091 / jährlicher Baurechtszins	396 600	396 600
<b>Hergiswil Steg</b>		
Laufzeit bis 2090 / jährlicher Baurechtszins	43 425	47 768
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz × Basis-Landwert		
<b>Hergiswil Mülibach</b>		
Laufzeit bis 2071 / jährlicher Baurechtszins	27 459	30 205
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz × Basis-Landwert		
<b>Stadt Luzern / Bernstrasse</b>		
Laufzeit bis 2095 / jährlicher Baurechtszins: CHF 80 000		
(bis Abbruch/Baubeginn)	0	18 125
CHF 27 500 während Bauphase	27 500	13 750
ab 1. Mietbezug wieder CHF 82 000 (ab 2030 Anpassung alle 10 Jahre)		
<b>Stadt Luzern / Kooperation Industriestrasse (KIL)</b>		
Laufzeit bis 2096 / Einmalzahlung Baurechtszins		
Erstmalige Amortisation ab 2020 aufgrund Stand Bauprojekt	40 513	202 563
<b>Langfristige Verträge</b>		
Langfristige Verträge 1–5 Jahre	1 745 492	2 074 090
Langfristige Verträge über 5 Jahre	295 000	0

**Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Jahresrechnung beeinträchtigen könnten.

## Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung

CHF	2021	2020
Jahresgewinn	2 015 646	2 586 857
Gesetzliche Gewinnreserven (gem. OR 860)	- 105 413	- 129 343
Verzinsung Genossenschaftskapital 2% freies Anteilscheinkapital 1% Pflichtanteilscheinkapital	- 1 910 233	- 1 759 804
Zuweisung Mietzinsausgleichsfonds	0	- 697 710



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 allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), Luzern

### Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 15 bis 26), für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Vorstands

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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbarten 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 Vorstands 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, 20. April 2022

BDO AG

Bruno Purtschert

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

Alice Rieder

Zugelassene Revisionsexpertin

## Bericht der Geschäftsprüfungskommission zum Geschäftsjahr 2021

an die Generalversammlung der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl)

Die Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission (GPK) der abl sind in Art. 34 der Statuten definiert. 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

Die GPK hat den Dialog von 2020 über Rollen, Funktionen und die Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Geschäftsleitung weitergeführt. Der Austausch hat sich positiv entwickelt. Es ist auch spürbar, dass der Vorstand viel Wert auf die Mitwirkung der Mitglieder legt.

Aufgrund der Corona-Situation fand die ordentliche Generalversammlung (GV) für das Geschäftsjahr 2020 erneut schriftlich statt. Die Abstimmungen und Wahlen sind korrekt erfolgt und das Protokoll der Restversammlung vom 17. Mai 2021 wurde korrekt abgefasst.

Mit grossem Interesse hat die GPK an der Hauptkonferenz Gesamtrevision Statuten im Mai 2021 teilgenommen. Von den Teilnehmenden war ein grosses Engagement spürbar. Die Mitglieder konnten ihre Anliegen und Ideen einbringen. An der Ergebniskonferenz im Oktober 2021 zeigte der Vorstand nachvollziehbar auf, wo und wie die Empfehlungen und Anregungen aus der Hauptkonferenz in den Statuten berücksichtigt und weshalb welche Themen nicht aufgenommen wurden. Der nun vorliegende, sorgfältig erarbeitete Statutenentwurf, über den die Mitglieder im Herbst 2022 an einer Urabstimmung abstimmen werden, erachtet die GPK als solid. Der Prozess ist gut geplant und wird professionell durchgeführt. Den Vorschlag der GPK, Revisionsstelle und GPK als zwei Organe getrennt aufzuführen, hat der Vorstand positiv aufgenommen, und alle inhaltlichen Punkte betreffend die GPK wurden integriert.

Die GPK unterstützt die Überprüfung und langfristige Verankerung der Kostenmiete. Die Partizipation zur Kostenmiete erfolgte zum einen in einer Gruppe, die Fach-

kenntnisse mitbringt, sodass eine vertiefte Auseinandersetzung möglich war. Zum anderen ging es um die generelle Haltung bzgl. Aufnahme der Kostenmiete als Grundsatz in die Statuten, die an der Grossgruppenkonferenz abgefragt wurde. Die GPK war an beiden Anlässen vertreten. Sie wird sich zum gegebenen Zeitpunkt zum entwickelten Modell, das 2023 eingeführt werden soll, äussern.

In ihrem Bericht 2019 vom 31. März 2020 hat die GPK unter anderem den Aufbau von Eigenkapital via Gewinne sowie die hohen Einlagen in den Erneuerungsfonds kritisch beurteilt. Vorstand, Geschäftsführer und GPK konnten diese beiden Sachverhalte gemeinsam aufbereiten, klären und unter Beizug eines Experten ziel- und zukunftsgerichtet abschliessen. Die wesentlichen Ergebnisse wurden im abl-magazin vom Januar 2022 publiziert.

Der Verwaltungsaufwand ist in den letzten Jahren im Verhältnis zu den Mietobjekten stark gestiegen. Die GPK ist sich bewusst, dass in diesen Jahren viele komplexe Projekte sowohl im Geschäftsbereich Bau als auch im Geschäftsbereich Verwaltung in Angriff genommen wurden und teilweise noch in der Projektbearbeitung sind. Dies benötigte zusätzliche Mittel. Im gleichen Zeitraum sind die Zinsen Jahr für Jahr gesunken, was den notwendigen Spielraum für diese Entwicklung schaffte. Aus Sicht der GPK ist es wichtig, dass der Verwaltungsaufwand in der gegenwärtigen Höhe konsolidiert wird.

Die GPK begrüsst, dass der Vorstand für die Geschäftsleitung die Vertrauensarbeitszeit ab 2022 eingeführt hat.

Im Interesse der Transparenz erwartet die GPK vom Vorstand, die Grundlagen zu schaffen für eine Offenlegung der Entschädigungen der Geschäftsleitung und der Gremien (Vergütungsbericht).

Gestützt auf Gespräche, Protokolle und Dokumente des Vorstands, der Fachausschüsse und der Geschäftsstelle verfolgt die GPK die Geschäfte aufmerksam. Damit die GPK ihre Kernaufgaben wahrnehmen kann, ist eine vollständige und aktuelle Dokumentation zentral. Die geplante Einführung eines webbasierten Tools zum Abbilden von Geschäftsprozessen wird diese Arbeit unterstützen.

Wir beantragen die Entgegennahme des vorliegenden Berichts. Wir danken Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen.

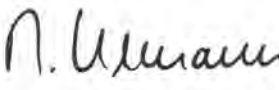
Geschäftsprüfungskommission abl

Sara Müller

Urs Richiger

Martina Ulmann

Roger Wicki



Luzern, 14. April 2022

## abl-Fonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interner Transfer	Verwendung	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Genossenschaftskultur	500 000	282 774	0	-282 774	0	500 000
Reparaturfonds	1	0	0	0	0	1
Unterstützungsfonds	659 769	10 097	0	-6 419	0	663 447
Versicherungsfonds	396 494	0	0	0	0	396 494
Mietzinsausgleichsfonds	229 479	0	0	-12 070	697 710	915 119
Personalvorsorge	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1 785 743</b>	<b>292 871</b>	<b>0</b>	<b>-301 263</b>	<b>697 710</b>	<b>2 475 062</b>

### Verwendungszwecke der abl-Fonds im Berichtsjahr

Genossenschaftskulturfonds: Beiträge an Vereine und Institutionen

Ausgaben für Projekte

Investitionen in Infrastruktur

Personalaufwand Hilfskräfte für Soziokultur-Projekte

Unterstützungsfonds: Beiträge an Mieter/-innen, welche in Schwierigkeiten geraten sind (gemäss Reglement)

Mietzinsausgleichsfonds: Reduktion während Sanierung Studhalden

## Erneuerungsfonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interner Transfer	Entnahme	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Erneuerungsfonds	24 793 801	5 704 000	0	-780 000	0	29 717 801
<b>Total</b>	<b>24 793 801</b>	<b>5 704 000</b>	<b>0</b>	<b>-780 000</b>	<b>0</b>	<b>29 717 801</b>

### Verwendungszwecke des Erneuerungsfonds im Berichtsjahr

Stadhalden: Küchensanierung, Ersatz Treppengeländer

Spannort, Obermaihof: Ersatz Treppengeländer

## Anlagespiegel Sachanlagen

CHF	Bebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Mobile Sachanlagen	Total
<b>Anschaffungswerte</b>					
Stand 1.1.2020	35 489 487	551 111 678	13 568 791	1 288 076	601 458 032
Zugänge	0	0	24 631 624	140 066	24 771 690
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	19 257 696	-21 671 966	2 414 270	0
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>35 489 487</b>	<b>570 369 374</b>	<b>16 528 448</b>	<b>3 842 412</b>	<b>626 229 721</b>
Stand 1.1.2021	35 489 487	570 369 374	16 528 448	3 842 412	626 229 721
Zugänge	0	1 679 011	29 815 249	76 149	31 570 409
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	-2 800	-2 800
Abgänge	0	-4 844 775	0	0	-4 844 775
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>35 489 487</b>	<b>567 203 610</b>	<b>46 343 697</b>	<b>3 915 761</b>	<b>652 952 555</b>
<b>Wertberichtigungen</b>					
Stand 1.1.2020	0	-100 762 755	0	-683 868	-101 446 623
Planmässige Abschreibungen	0	-7 840 513	0	-264 736	-8 105 249
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>-108 603 268</b>	<b>0</b>	<b>-948 604</b>	<b>-109 551 872</b>
Stand 1.1.2021	0	-108 603 268	0	-948 604	-109 551 872
Planmässige Abschreibungen	0	-8 086 073	0	-270 797	-8 356 870
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	4 844 775	0	0	4 844 775
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>-111 844 566</b>	<b>0</b>	<b>-1 219 401</b>	<b>-113 063 967</b>
<b>Nettobuchwert 31.12.2020</b>	<b>35 489 487</b>	<b>461 766 106</b>	<b>16 528 448</b>	<b>2 893 808</b>	<b>516 677 849</b>
<b>Nettobuchwert 31.12.2021</b>	<b>35 489 487</b>	<b>455 359 044</b>	<b>46 343 697</b>	<b>2 696 360</b>	<b>539 888 588</b>

## Anlagespiegel immaterielle Werte

CHF	Software
<b>Anschaffungswerte</b>	
Stand 1.1.2020	847 777
Zugänge	86 669
Veränderung aktuelle Werte	0
Abgänge	0
Reklassifikationen	0
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>934 446</b>
<hr/>	
Stand 1.1.2021	934 446
Zugänge	87 115
Veränderung aktuelle Werte	0
Abgänge	0
Reklassifikationen	0
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>1 021 561</b>
<hr/>	
<b>Wertberichtigungen</b>	
Stand 1.1.2020	-603 771
Planmässige Abschreibungen	-85 975
Wertbeeinträchtigungen	0
Abgänge	0
Reklassifikationen	0
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>-689 746</b>
<hr/>	
Stand 1.1.2021	-689 746
Planmässige Abschreibungen	-96 352
Wertbeeinträchtigungen	0
Abgänge	0
Reklassifikationen	0
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>-786 098</b>
<hr/>	
Nettobuchwert per 31.12.2020	244 698
<hr/>	
Nettobuchwert per 31.12.2021	235 461
<hr/>	

## Budgetvergleich

CHF	Jahresrechnung 2021		Budget 2021	
Mietzinseinnahmen	35 241 455		35 167 500	
Leerstand	-410 586		-947 100	
Übrige Erträge	323 111		467 900	
<b>Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>35 153 979</b>		<b>34 688 300</b>	
Liegenschaftsaufwand	-11 955 633	34 %	-13 522 500	38 %
Personalaufwand	-5 400 645	15 %	-5 361 500	14 %
Verwaltungsaufwand	-1 199 455		-1 112 800	
Kommunikation und Genossenschaftskultur	-630 192		-831 200	
Fahrzeug- und Maschinenaufwand	-46 854		-74 000	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>15 921 201</b>		<b>13 786 300</b>	
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-8 453 221		-7 695 000	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>7 467 980</b>		<b>6 091 300</b>	
Finanzergebnis	-4 603 691		-4 430 200	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2 864 289</b>		<b>1 661 100</b>	
Steuern	-848 643		-628 100	
<b>Jahresgewinn</b>	<b>2 015 646</b>		<b>1 033 000</b>	

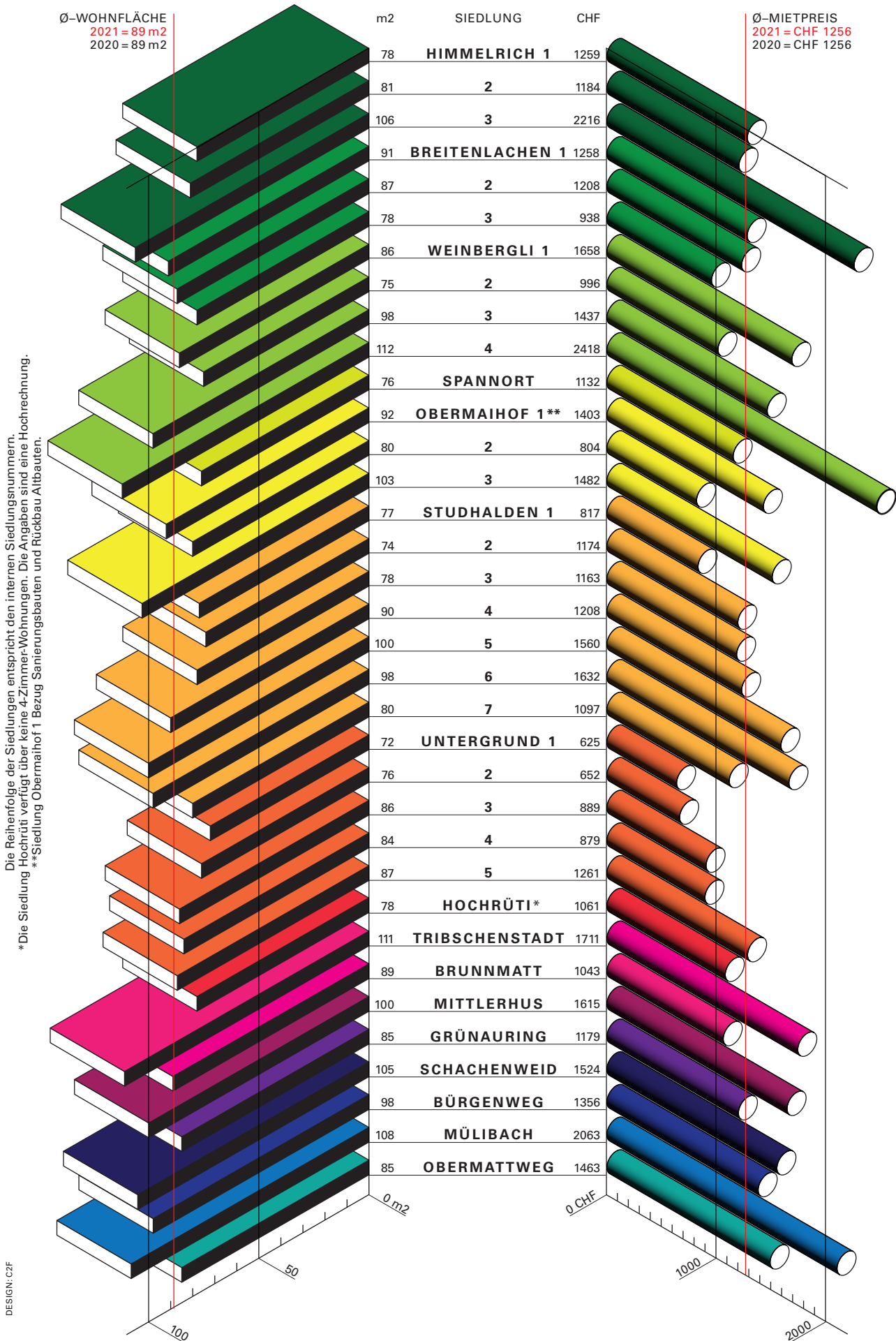


# abl-Liegenschaften



abl-Liegenschaften

# Durchschnittliche Wohnflächen und Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen



## Liegenschaftenbestand und Werte pro Siedlung

Siedlung	Standort	Baujahr	Sanierung	Wohnungen Anzahl
Himmelrich 1	Bleicherstr. 17, 19, 21; Neuweg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	1925–1926	2021	133
Himmelrich 2	Bleicherstr. 2, 4, 6, 8; Bundesstr. 22, 24, 26, 28; Himmelrichstr. 13, 15	1927–1929	2007–2009	117
Himmelrich 3, alte EH		–	–	0
Himmelrich 3	Bundesstr. 12, 14, 16, 18; Claridenstr. 2, 4, 6, 6a; Himmelrichstr. 12, 14, 16	2019	–	179
Breitenlachen 1	Jungfrauweg 2, 4, 6; Margritenweg 1–6; Mönchweg 1–8, 10	1931–1933	2014–2015	119
Breitenlachen 2	Böshüslweg 1–4, 6; Breitenlachenstr. 1, 3; Eigerweg 1–11; Jungfrauweg 1, 3; Narzissenweg 1–5	1931–1937	2013–2020	156
Breitenlachen 3	Breitenlachenstr. 17	1955	2019	8
Weinbergli 1	Weinberglistr. 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 37, 39, 41, 43, 44/44a, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 53	1936–1944	2013–2017	103
Weinbergli 2	Gebeneggweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22; Weinberglistr. 11, 13, 15, 17	1935–1940	2006–2007	90
Weinbergli 3	Gebeneggweg 16a	1987	–	6
Weinbergli 4	Weinberglistr. 29, 31, 33, 35	2012	–	36
Spannort	Neustadtstr., Spannortstr. 2, 4, 6, 8, 10	1948, 1952	2010	67
Obermaihof 1	Maihofhalde 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25; Maihofmatte 10, 12, 14, 16	1948	2016–2020	95
Obermaihof 2	Maihofmatte 9, 11, 13, 15	1960	2018	31
Obermaihof 3	Maihofhalde 32, 34	1999	–	12
Studhalden 1	Studhaldenstr. 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26	1957	2021	90
Studhalden 2	Hirtenhofstr. 23; Studhaldenhöhe 2; Studhaldenstr. 29	1963	2010	45
Studhalden 3	Studhaldenhöhe 4, 6, 8, 10	1964	2011	28
Studhalden 4	Hirtenhofstr. 22, 24; Studhaldenhöhe 12, 12a, 14, 16, 18, 20	1967, 2001	2007–2011	65
Studhalden 5	Hirtenhofstr. 25, 25a, 25b	1974	2013	62
Studhalden 6	Vorderrainstr. 15, 17	1981	2015	38
Studhalden 7	Zumbachweg 8, 8a	1961	2019	21
Untergrund 1	Bernstr. 43, 45; Kanonenstr. 5, 7, 9, 11	1928	–	49
Untergrund 2	Stollberghalde 6, 8, 10, 12	1930	–	24
Untergrund 3	Stollbergstr. 13	1930	–	3
Untergrund 4	Stollbergstr. 9	1932	–	8
Untergrund 5	Sagenmattstr. 7	1980	2016	1
Untergrund 6	Baugrundstück	–	–	0
Hochrüti	Hochrütistr. 38	1953	2000	8
Tribschenstadt	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10; Bürgenstr. 20, 22; Rössli- matte 41; Werkhofstr. 5, 7	2006	–	85
Brunnmatt	Brunnmattstr. 22, 22a, 22b, 24, 24a	1971	2014	84
Mittlerhus	Mittlerhusweg 2, 4, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25	1990–1995	–	140
Grünauring	Grünauring 8, 10, 12	1963–1966	2005	34
Schachenweid	Schachenweidstr. 40, 42, 44	1994	–	24
<b>Kanton Luzern</b>				<b>1961</b>
Bürgengeweg	Bürgengeweg 2, 4, 6, 8	1992	–	40
Mülibach	Renggstr. 19a, 19b	2015	–	22
Obermattweg	Obermattweg 3, 5, 7	1850, 1966–1970	–	13
<b>Kanton Nidwalden</b>				<b>75</b>
<b>Total</b>				<b>2036</b>

Gewerbe	Garagen E-Halle	Park- plätze	Zweirad- plätze	Buchwert	Anlagekosten	Errichtete Grundpfände	Kataster- schätzung	Gebäude- versicherung
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
8	0	0	17	29 509 100	35 822 901	25 000 000	45 616 700	26 040 000
5	0	0	0	22 976 327	29 344 636	15 000 000	33 321 900	28 502 000
0	0	0	0	1 346 400	1 789 920	0	0	3 821 000
53	304	0	81	136 640 356	139 386 090	83 450 000	100 599 000	83 777 000
9	178	0	36	19 208 403	25 471 088	28 570 000	32 812 900	40 870 000
1	19	0	23	24 130 104	32 373 852	22 510 000	46 359 200	39 261 000
0	0	0	0	427 193	627 092	340 000	1 268 300	1 746 000
1	0	0	0	26 640 301	31 101 821	6 767 000	36 495 600	27 357 000
5	42	14	0	8 500 883	11 606 030	7 400 000	14 827 600	18 902 000
0	0	0	0	659 936	1 315 963	1 500 000	2 130 600	1 570 000
0	42	0	7	16 569 293	18 935 161	15 000 000	19 609 400	13 122 000
4	0	20	8	8 784 300	11 355 922	6 600 000	15 541 100	13 187 000
8	0	0	0	28 039 706	36 694 664	15 070 000	38 050 800	28 210 000
0	0	0	0	1 250 206	2 440 592	2 700 000	5 003 200	6 494 000
1	98	1	21	2 738 897	3 584 700	6 000 000	8 227 500	7 262 000
1	0	22	14	5 050 679	8 419 579	10 800 000	16 114 700	18 680 000
0	23	4	14	5 419 185	7 126 268	9 300 000	10 712 200	8 667 000
0	17	0	0	3 365 692	4 485 043	3 600 000	5 732 900	6 468 000
2	26	7	15	6 970 288	10 459 893	7 780 000	15 215 800	16 470 000
0	59	5	18	11 090 316	14 246 778	13 800 000	12 983 200	13 665 000
0	25	5	9	8 268 969	10 380 523	5 500 000	13 281 000	9 775 000
1	6	12	1	3 723 729	5 421 116	2 500 000	4 443 400	4 047 000
0	0	23	0	471 100	1 922 063	3 750 000	5 190 900	7 470 000
0	0	0	0	114 400	930 868	1 880 000	2 639 700	4 356 000
0	0	0	0	105 390	203 320	100 000	452 700	759 000
0	0	4	1	809 150	1 217 499	500 000	1 075 700	1 305 000
9	0	14	0	10 432 900	12 827 521	5 300 000	12 057 500	14 635 000
0	0	0	0	0	0	246 000	0	0
0	0	1	0	1 339 600	1 710 870	1 400 000	1 815 600	1 392 000
11	83	3	8	30 657 900	38 092 161	29 600 000	34 936 400	32 586 000
0	78	0	32	6 321 780	9 996 038	12 000 000	16 086 600	17 143 000
4	137	0	27	31 913 450	45 924 198	33 540 000	49 638 100	47 639 000
5	20	21	0	5 539 900	9 443 666	7 400 000	7 153 200	8 305 000
0	25	8	4	7 357 700	10 703 170	5 320 000	8 285 700	7 521 000
128	1182	164	336	466 373 533	575 361 006	390 223 000	617 679 100	561 004 000
1	38	0	11	6 031 200	7 602 704	12 616 000	7 684 000	9 378 000
0	0	25	3	10 578 500	11 572 438	100 000	8 343 000	9 190 000
1	13	5	0	7 865 300	8 156 949	4 400 000	4 482 000	3 883 000
2	51	30	14	24 475 000	27 332 091	17 116 000	20 509 000	22 451 000
130	1233	194	350	490 848 533	602 693 097	407 339 000	638 188 100	583 455 000

## abl-Liegenschaften Mietzinsvertrag

Siedlung	Total 2021 CHF	Total 2020 CHF	Abweichung in %	Bemerkung
Himmelrich 1	2 133 840	2 175 860	-1.93	
Himmelrich 2	1 758 240	1 793 072	-1.94	
Himmelrich 3, 1. Etappe	5 856 792	5 869 911	-0.22	
Himmelrich 3, 2. Etappe	0	0	0.00	Baugrundstück
Breitenlachen 1	2 091 236	2 127 304	-1.70	
Breitenlachen 2	2 190 047	2 232 424	-1.90	
Breitenlachen 3	81 072	82 494	-1.72	
Weinbergli 1	1 746 408	1 783 320	-2.07	
Weinbergli 2	992 459	1 010 541	-1.79	
Weinbergli 3	103 464	105 592	-2.02	
Weinbergli 4	969 714	988 578	-1.91	
Spannort	882 380	896 568	-1.58	
Obermaihof 1	1 530 437	1 470 470	4.08	Erstbezug nach Sanierung
Obermaihof 2	272 323	276 372	-1.47	
Obermaihof 3	324 775	328 085	-1.01	
Studhalden 1	868 752	863 371	0.62	Erhöhung aufgr. Sanierung Küche
Studhalden 2	604 305	613 473	-1.49	
Studhalden 3	403 302	409 747	-1.57	
Studhalden 4	899 496	901 784	-0.25	
Studhalden 5	1 017 586	1 036 071	-1.78	
Studhalden 6	720 365	734 349	-1.90	
Studhalden 7	314 700	316 516	-0.57	
Untergrund 1	335 649	341 336	-1.67	
Untergrund 2	171 096	175 538	-2.53	
Untergrund 3	29 004	29 596	-2.00	
Untergrund 4	78 108	79 832	-2.16	
Untergrund 5	496 707	497 016	-0.06	
Untergrund 6	0	0	0.00	Baugrundstück
Hochrüti	98 280	100 296	-2.01	
Tribschenstadt	2 251 239	2 255 409	-0.18	
Brunnmatt	1 034 844	1 050 985	-1.54	
Mittlerhus	2 651 295	2 698 500	-1.75	
Grünauring	507 469	516 884	-1.82	
Schachenweid	470 800	477 820	-1.47	
Bürgenweg	596 517	606 950	-1.72	
Mülibach	528 300	538 366	-1.87	
Obermattweg	230 456	234 464	-1.71	
<b>Total</b>	<b>35 241 457</b>	<b>35 618 894</b>	<b>-1.06</b>	

Die generelle Mietzinsreduktion von 3% ist im Jahr 2020 ab September wirksam. Für das Jahr 2021 ist sie vollumfänglich berücksichtigt.

### Zusätzliche Informationen zur Eigenmiete

Folgende Objekte benützt die abl selbst. Diese stehen den Mietenden deshalb nicht zur Verfügung (Basis für die Preisberechnung: Durchschnittlich erzielter Preis pro m<sup>2</sup>/resp. Objekt von Vergleichsobjekten):

Geschäftsstelle abl (772 m <sup>2</sup> )	154 400
12 PP und 1 Mofa-PP	26 520
12 PP für techn. Bewirtschaftung	18 720
16 Hauswart/Technik Räume	19 200
Werkstatt Spannort (414 m <sup>2</sup> )	62 100
2 Gästewohnungen inkl. PP und Reinigungsraum	45 168



Sorgfalt, Geduld und Genauigkeit sind beim Mauerbau gefragt – «jufle» bringt nichts.

### «Wenn mir etwas nicht guttut, dann ziehe ich einen Strich»

Das Tempo der Zeit ist veränderlich, und manchmal scheint sie stehenzubleiben. Eva Steliga erzählt vom letzten Jahr, als sie auf den Bericht wartete, ob der entdeckte Tumor auf ihrer Haut gut- oder bösartig sei.

Geboren wurde Steliga in Oberschlesien, Polen. Die Autorin solle «Oberschlesien» ruhig schreiben, sagt sie. Vielleicht schaue dann jemand nach, wo das genau liege. Dort besuchte sie die Grundschule, schloss eine Handelsschule ab und arbeitete in verschiedenen Läden. Gemeinsam mit ihrem Mann, einem Bäcker, eröffnete sie in den 1980er-Jahren eine Konditorei.

#### Malochen in der Fabrik

Steliga hat eine Zwillingsschwester, mit der sie eng verbunden ist. Die beiden lebten am selben Ort, bekamen zur selben Zeit Kinder und sahen sich täglich. Die Jahre vergingen, bis sich ihre Schwester entschied, nach Deutschland zu ziehen. Steliga, mittlerweile dreifache Mutter, hielt es kaum ein Jahr ohne ihre Schwester aus. Dann reiste sie zu ihr nach Rheinland-Pfalz und spürte, dass sie nicht mehr nach Polen zurück wollte. «Wenn mir etwas nicht guttut, dann ziehe ich einen Strich», sagt sie und weist auf ihre 20 Jahre dauernde Ehe hin. Das Paar trennte sich, und die Kinder folgten der Mutter nach Deutschland.

Innerhalb von acht Monaten lernte Steliga Deutsch und fand eine Stelle in einer Matratzenfabrik. Sie nähte, tackerte und arbeitete fast sechs Jahre Vollzeit, bis sie gemobbt wurde. Steliga verliess die Fabrik und war arbeitslos. Schliesslich fragte eine Freundin: «Warum lernen wir eigentlich nicht Busfahren?» Gefragt, getan. Unterdessen kann Steliga als Berufskraftfahrerin jeden Reise-, Linien- oder Regionalbus durch die Strassen manövrieren.

#### Am Steuer von VBL-Bussen

Wegen des Lohndumpings in Deutschland wurde es zunehmend schwieriger. Auf dem Berliner Arbeitsamt sah sie eine Anzeige: Die Schweiz suchte Bus-Chauffeure. Innerhalb von drei Monaten zog Steliga ins Nachbarland und konnte bei den VBL als Chauffeuse beginnen. Ob sie den Schweizern den Job wegnehme, wollte sie an der Veranstaltung für die neuen Mitarbeitenden wissen. Es wurde verneint, denn hierzulande herrscht Personalmangel.

Die folgenden 15 Jahre fuhr sie VBL-Busse. Am liebsten mochte sie den Morgen, den Blick auf den friedlichen See und die mächtigen Berge: «Es ist diese Freiheit, dass ich dieses Ding durch die Strasse kutschieren kann und sich die Leute bei mir sicher fühlen.»

Mit der Operation im vergangenen Jahr war es möglich, den gutartigen Tumor zu entfernen. Steliga verbringt nun ihre Zeit mit Freundinnen und Freunden beim Wandern und entdeckt dabei die Schweiz. Dass sie als Pensionierte noch einmal pro Woche Bus fahren kann, tut ihr gut: «Arbeiten und die Kolleginnen und Kollegen sehen, das mag ich – endlich wieder Tempo», sagt sie und lacht.

Lidija Burčak



Eva Steliga arbeitet selbst als Pensionierte noch als Bus-Chauffeuse: «Endlich







Lukas Portmann ist Uhrmacher: «In meinem Job kann ich nicht hetzen.»



## Mitgliederporträt

### Auf Hawaii ticken Uhren anders

«Du stellst vielleicht Fragen», sagt Lukas Portmann, als er nach dem Tempo seines Lebens gefragt wird. Dann überlegt der junge Uhrmacher und sagt: «In meinem Job kann ich nicht hetzen. Es braucht eine ruhige Hand, die Lupe vor dem Auge und einen fokussierten Blick.»

Portmann wurde 1982 in Luzern geboren und wuchs in Rothenburg auf. Nach der Sekundarschule liess er sich an der Uhrmacherschule im Kanton Solothurn ausbilden. Schon sein Grossvater sei handwerklich talentiert gewesen: «Das habe ich von ihm. Ausserdem fasziniert mich die Mechanik.» Er lernte schleifen, feilen, die Drehbank bedienen und den Umgang mit Stand-, Wand-, Turm- und Kleinuhren. Portmann lernte, die Teile herzustellen, Zahnräder zu fräsen und Hebel zu sägen. Er kann die Mechanik zur Messung der Zeit reparieren. Nach vier Jahren Ausbildung deutete ihm der Experte bei der Abschlussprüfung die berufliche Richtung an: «Sie sind ein Luzerner, Sie wissen, wohin Sie müssen.»

#### Physik, Mathematik und – chillen

So arbeitete Portmann die nächsten Jahre bei Bucherer in Luzern, bei Rolex in Biel und bei MHO in Alpnach. Schliesslich sollte er des Berufes wegen nach Genf ziehen. Das wollte Portmann aber nicht, denn er ist ein eingefleischter Luzerner: «Ich bin hier verwurzelt. Meine Freunde, die Familie und mein Verein sind hier.»

Womöglich hätte ihm Genf wegen der französischen Sprache gutgetan, weil sie in der Uhrenindustrie wichtig ist. «Aber ich bin talentfrei, wenn es um Sprachen geht. Ich liebe Physik, Mathematik und eigentlich auch Deutsch, aber da war ich nie sehr gut. Ich rede nicht mal so gerne», sagt er. Umso lieber chillte er. Das sei hier oft negativ konnotiert, im Gegensatz zu Hawaii.

#### Langsam arbeiten, schnell gehen

Mit 30 Jahren nahm Portmann eine Auszeit und verbrachte drei Monate auf Hawaii. Geplant war, dass er Englisch lernen würde, doch die Sprachschule brach er ab. Er wollte das Land entdecken, die Natur sehen und surfen: «Das Tempo des Lebens dort war viel gemüthlicher als hier.» Er hatte Zeit und musste nichts, fuhr Velo und ging wandern. «Es sind die schönsten Erinnerungen, die ich habe, und ich gehe bestimmt mal wieder.» Auf Hawaii habe er auch gelernt, mutiger zu werden und auf Menschen zuzugehen.

Zurück in der Schweiz, begann er im Luzerner Familienbetrieb Gübelin zu arbeiten, wo er heute noch angestellt ist. Die neue Werkstatt wurde erst kürzlich vom Hauptsitz ins Zentrum verlegt. Am Handgelenk trägt Portmann eine Uhr, die er gemeinsam mit einem Freund zusammengestellt hat. So ist er garantiert nie zu spät: «Ich bin gerne pünktlich und warte ungern.»

Bei seiner Arbeit macht Tempo keinen Sinn: «Qualität geht vor Quantität.» Wenn er allerdings nach Feierabend das Geschäft verlässt, dann geht er stets schnellen Schrittes. Seine Freundin sage dann oft, er solle sein Tempo etwas zurücknehmen. «Ich weiss gar nicht warum, aber ich gehe gerne schnell.»

Lidija Burčak

### Als stünde die Zeit still

Eigentlich ist Bernadette Duss Grütter eher zackig unterwegs. Wie passt das mit dem Beruf der Hebamme zusammen? «Man muss bei Geburten auch schnell reagieren können, und das schliesst Geduld nicht aus.»

1966 wurde Duss als letztes von sechs Kindern geboren. Sie wuchs im Entlebuch auf und wollte Handarbeitslehrerin werden. Ihren Ausbildungsplatz hatte sie auf sicher, musste aber wegen ihres jungen Alters ein Jahr überbrücken. Um Französisch zu lernen, ging sie als Au-pair nach Genf – vom Dorf in die Stadt. Sie kam bei einem gut situierten Paar mit zwei Adoptivkindern an.

#### Italien, das zweite Zuhause

Die Madame des Hauses wies Duss sogleich die Arbeiten zu: kochen, putzen, erziehen. Heimlich weinte sie und lernte zum Glück Madame Tavel kennen – eine ältere Dame, bei der sie ihr kleines Zimmer hatte. Diese nahm ihr die Bügelarbeit ab: «Aber das wusste niemand», erinnert sich Duss lächelnd. Als ihre älteste Schwester schwanger war, wollte sie für das Baby stricken. Dabei spürte sie, dass ihr das Stricken nicht mehr zusagte. Madame Tavel half erneut und strickte für Duss, der unterdessen klar war: Sie wollte eine Ausbildung zur Krankenschwester beginnen.

Wieder musste sie eine bestimmte Zeit überbrücken und entschied sich für einen Sprachaufenthalt in Italien: «Da geht mein Herz auf! Wenn ich an Florenz denke, ist es wie nach Hause kommen.» Mit ihrer damaligen Gastfamilie pflegt sie bis heute, 40 Jahre danach, noch Kontakt.

#### «Das Tempo bestimme ich»

Duss startete ihre Ausbildung, heute Pflegefachfrau genannt, im Kantonsspital Luzern. In dieser Zeit lebte sie in einer WG. Ein hohes Tempo prägte die nächsten Jahre. Es wurde gelernt, gefeiert, gelebt. Ein Sprachaufenthalt in Südengland und ein Praktikum bei der Basler Mission in Kamerun folgten.

Zurück in der Schweiz, fällt sie den Entscheid, Hebamme zu werden. Während der Ausbildung leitete sie die erste Geburt – eine intensive Erfahrung: «Man arbeitet mit der Zeit, aber die Zeit ist dann etwas anderes. Als stehe sie still, weil alles auf diesen einen Moment fokussiert ist.»

Einige Jahre gab sie ihr Wissen als Lehrperson für Pflege und diplomierte Hebammen weiter. Heute arbeitet sie als freiberufliche Hebamme. In den Räumlichkeiten der abl, wo sich die Praxis «Hebammerei» befindet, nehme sie sich gerne genügend Zeit für die Frauen und ihre Familien. Ihr Beruf bereite ihr viel Freude und erfülle sie.

Zur Geburt ihrer Tochter Sofia, heute 19-jährig, sagt Duss: «Es war eine sehr lange Geburt. Beat, mein Mann, war die ganze Zeit dabei.» Ihre Familie ist das Highlight ihres Lebens. Dabei vergisst sie nicht, sich Zeit für sich selbst zu nehmen. «Je älter ich werde, desto schneller vergeht die Zeit; aber das Tempo», so Duss, «das bestimme ich.»

Lidija Burčak



«Alles ist auf diesen einen Moment fokussiert», sagt die Hebamme Bernadette Duss Grütter.





Betonieren unter besonderen zeitlich-meteorologischen Umständen – der Saharastaub sorgt für eine geradezu mystische Stimmung auf der Baustelle.

### Organisation per 31.12.

#### Vorstand

Egger Andermatt Marlise, Präsidentin  
Durrer Dominik, Vizepräsident  
Markmiller Patrick  
Müller Thomas  
Renggli-Frey Nicole  
Roelli Bruno  
Zünd-Bienz Dorothea

#### Geschäftsprüfungskommission

Ulmann Martina, Obfrau  
Müller Sara  
Richiger Urs  
Wicki Roger

#### Revisionsgesellschaft

BDO AG, Luzern

#### Strategischer Ausschuss Immobilien

Renggli-Frey Nicole, Vorsitz  
Markmiller Patrick, Stv. Vorsitz  
Bucher Peter  
Gasser Roland  
Müller Thomas  
Wigger Armando

#### Strategischer Ausschuss Finanzen

Zünd-Bienz Dorothea, Vorsitz  
Buob Martin  
Durrer Dominik  
von Wyl Daniela

#### Strategischer Ausschuss Wohnen, Genossenschaftskultur und Soziales

Roelli Bruno, Vorsitz  
Aeppli Regula  
Brügger Barbara  
Egger Andermatt Marlise

#### Geschäftsstelle

Buob Martin, Geschäftsleiter  
Aeppli Regula, Mitglied Geschäftsleitung  
Amstutz Jörg  
Bachmann Yvonne  
Brügger Barbara, Mitglied Geschäftsleitung  
Brunner Sven  
Bucher Peter, Mitglied Geschäftsleitung  
Burri Katrin  
Dahinden-Stalder Jost  
Gasser Roland, Mitglied Geschäftsleitung  
Gut Fabian  
Helfenstein Corinne  
Hordos Sigi  
Hübscher Esther  
Ineichen Pius

Kirchhofer Rico  
Krähenbühl Samuel  
Kühne Sarah  
Lang Roland  
Meier Elvira  
Meier Patrick  
Meier Sandra  
Moser Sascha  
Muharemi-Bättig Christina  
Müller-Bammert Marcel  
Ronner Priska  
Ruckstuhl-Niederberger Monika  
Schelbert Kim  
Schneider Monika  
Schüepp Corinne  
Scodeller Eduard  
Steiger Daniela  
Straub Sandra  
Studer Franz  
Teixeira Marta  
Vainio Mika  
van Weezenbeek Bart  
von Wyl Daniela, Mitglied Geschäftsleitung  
Wartenweiler Chantal  
Wiederkehr Adrian  
Wigger Armando, Mitglied Geschäftsleitung  
Wipfli Rita  
Wismer-Scheuber Rita  
Zraggen Benno, Mitglied Geschäftsleitung  
Ziegler Norbert  
Zürcher Claudia

#### Auszubildende/Praktikum

Kuhn Jolanda, Fachfrau Betriebsunterhalt EFZ  
Lauber Claude, Kaufmann EFZ  
Murugendren Julija, Kauffrau EFZ  
Šucur Viktoria, Kauffrau EFZ



## Impressum

### Redaktion

Sandra Baumeler, Kim Schelbert, Benno Zraggen

### Porträt-Texte

Lidija Burčak

### Fotografie

Franca Pedrazzetti, Luzern

### Infografik

C2F, Luzern

### Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

### Druck

UD Medien, Luzern

### Auflage

10 550 Exemplare

### Herausgeberin

allgemeine baugenossenschaft luzern abl  
Bundesstrasse 16, 6003 Luzern  
041 227 29 29; [info@abl.ch](mailto:info@abl.ch), [abl.ch](http://abl.ch)

Luzern, April 2022

