

abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 8 · August 2011 · 84. Jahrgang



Mitglieder Nummer 9'003 und 9'004 – Kurt Huber und Margot Fellmann

IN DIESER AUSGABE

Wie weiterwachsen?	3	Wohnungsmarkt	16
Über 9'000!	6	Varia	18
Günstig wohnen	12	Solide gebaut	19



IN EIGENER SACHE – NACHHALTIGKEIT (TROTZ WACHSTUM)

Markus Schmid, Präsident abl

Der Begriff der Nachhaltigkeit ist in den letzten Jahren in aller Munde. Obwohl die Welt sehr schnell geworden und durch bis in die letzten Winkel verbreitete Nachrichten und Bilder (reiz)überflutet ist, kollektive Entrüstung und ebensolches Vergessen im Wochentakt unser Umfeld beeinflusst, ist dauernd und bei fast jeder Gelegenheit von Nachhaltigkeit die Rede. Eigentlich paradox, meint nachhaltig doch sorgfältig, überdacht, erprobt, sicher und lang anhaltend wirkend.

Auch wir als abl reden von Nachhaltigkeit. Meinen tun wir dabei unter anderem den gewissenhaften und weitsichtigen Wohnungsbau im Kontext mit Ökologie und Ökonomie. Dabei führen Qualität in Arbeit und Materialien dann oftmals zur etwas teureren Variante bei der Planung. Oder Sorgfalt und Geduld sind wichtiger als unseriöses Tempo und Schludrigkeit beim Bau. Und nur kontinuierlicher und aufwändiger Unterhalt der Liegenschaften ist auch werterhaltend. Damit können wir aber sicherstellen, dass auch unsere Nachfahren von den heutigen grossen Investitionen in Zeit und Geld noch profitieren können.

Es ist schön, dass die abl auf allen Ebenen wächst. Den Pfad der Nachhaltigkeit im oben erwähnten Sinne wollen und dürfen wir aber deshalb nie verlassen. ■

Foto Titelseite und oben Franca Pedrazzetti

Gespräch mit dem Sozialethiker Hans Ruh zum Thema Wachstum

Marlise Egger Andermatt

DIE GENOSSENSCHAFTSIDEE IST EINE ZUKUNFTSIDEE

Kann die abl einfach weiterwachsen wie bisher, oder gibt es irgendwo eine Schallgrenze? Diese Frage habe ich Hans Ruh gestellt, der mit der «Idee des Masses» zum Nachdenken anregt – und zum Handeln auffordert.

Die abl wächst und wächst. Inzwischen sind es über 9'000 Mitglieder, welche die abl aus unterschiedlicher Motivation unterstützen, sei es für guten Wohnraum in Luzern, sei es als sinnvolle Geldanlage. «Darf die abl uneingeschränkt wachsen, weil sie eine gute Sache ist?», lautet angesichts dieser Wachstumseuphorie deshalb die zentrale Frage an Sozialethiker Hans Ruh: «Ja, eine Genossenschaft darf wachsen», kommt Hans Ruh gleich am Anfang unseres Gesprächs in seinem wilden Garten in Pfaffhausen ZH auf den Punkt. Die abl erfülle als Genossenschaft einige entscheidende Kriterien wie Mitsprache, Verzicht auf Gewinnmaximierung, soziale Ausrichtung, die für ein nachhaltiges Wachstum wichtig sind. Im Falle einer Baugenossenschaft müssten bei den Investitionen allerdings auch weitere Determinanten wie recycelbare Materialien, ökonomischer Bodenverbrauch, erneuerbare Energien und das Verkehrsaufkommen stimmen. «So habe ich keine Einwände, wenn eine Genossenschaft wächst», sagt Hans Ruh. «Die Genossenschaft ist eine Alternative zum reinen Marktdenken.» In seinem neuen Buch «Ordnung von unten» (1) spricht Hans Ruh den Genossenschaften ein grosses Potenzial für eine «Wirtschaft von unten» zu. Als Antwort auf die Defizite der aktuellen Krisenzeit brauche es neue Modelle von Wirtschaftlichkeit, alternative Geldsysteme oder eben die «Gemeinwesen-

«Die Genossenschaft ist eine überzeugende Alternative zum reinen Marktdenken.»

ökonomie sowie Genossenschaften und Allmendensystemen». Mit diesen Ansätzen für eine «ethische Marktwirtschaft» sind wir ganz nahe bei der abl. Ist die abl als Genossenschaft also ein zukunftsträchtiges Erfolgsmodell? Hans Ruh bestätigt dies

eindeutig. «Die Genossenschaftsidee ist auch eine Zukunftsidee», ist er überzeugt. Die Idee der Genossenschaft sei eine alte Idee, die bis ins Mittelalter zurückgehe und gerade auch in der Schweiz immer wichtig gewesen sei. Wichtiges Element der Genossenschaftsidee sei der Umstand, «dass die Mitglieder gleichzeitig Nutzer, Miteigentümer und Kapitalgeber sind». Für ihn hat der Genossenschaftsgedanke durch-aus Zukunft. Unter den Bedingungen der Globalisierung gehe es vor allem darum, eine lokale, soziale und nachhaltige Wirtschaftsform aufzubauen.

Neue Wohnformen finden

«Sie müssen die Bedeutung der Genossenschaft hervorheben!», fordert Hans Ruh auf. «Es ist wichtig, dass die Leute merken: Ich leiste einen Beitrag zu einem alternativen Gesellschaftsmodell, das längerfristig sicher mehr Chancen hat als das rein marktorientierte Modell.» Diese Botschaft von Hans Ruh gebe ich gerne an alle abl-Mitglieder weiter. Es ist ein gutes Gefühl, so klar bestätigt zu bekommen, dass die abl auf dem richtigen Dampfer

«Sie müssen die Bedeutung der Genossenschaft hervorheben!»

ist. Gerade auch beim Wohnen müssten wir neue Formen suchen, insbesondere auch für das Alterswohnen. Man könnte sich in einer neuen Siedlung auch folgendes vorstellen: Pro zehn Häuser eine Pflegestation – da könnten wir viel machen, ist Hans Ruh überzeugt.

Bei der Frage des Wachstums sieht Hans Ruh bei Genossenschaften nur das Problem, dieses auch bewältigen zu können. «Alles, was sehr gross ist, wird irgendwann unübersichtlich.» Das bedeute eine grosse Herausforderung ans Management. Zahlen für eine Schallgrenze für das

abl-Wachstum will der Sozialethiker nicht nennen. Solange die Ausrichtung stimmt, sei nichts gegen dieses Wachstum in die richtige Richtung einzuwenden.

Generell gesehen dürfe das Wachstum aber nicht weitergehen wie bisher, erklärt Hans Ruh kategorisch. «Wir gehen mit dem Boden nicht haushälterisch um, brauchen Materialien, die nicht recycelbar sind, brauchen Energieformen, die nicht nachhaltig sind – alle fossilen Brennstoffe inklusive Atomstrom –, alle diese Geschichten müssen wir anschauen.» Das Bauen müsse sich auf vollständig recycelbare Materialien ausrichten, damit wir eine Chance haben. Siedlungs- und Energiefragen sind für ihn zentrale Themen im Wandel zu einer «anderen Welt». Nullenergiehäuser, die heute mehr als eine Vision sind, seien gefragt. Nicht dass wir jetzt alle Lehmhäuser bauen müssten – er erwähnt hier die Lehmhäuser in Österreich –, aber die Richtung ist wichtig, das Bewusstsein um nachhaltige Energieformen, die wir einsetzen können und einsetzen müssen.

Der Wahrheit schon nahe

Hans Ruh ist im Grunde ein Siedlungsmensch und hat mit seiner Familie jahrzehntelang in der legendären Siedlung Halen vom «Atelier 5» in Herrenschandlen, in einer Waldlichtung nahe Bern, gewohnt. «Das war Ende der 50er, Anfang der 60er-Jahre eine Pioniersiedlung in Sachen Energie.» Der ökonomische Umgang mit Bauland und das soziale Gefüge waren weitere positive Aspekte dieser städtischen Wohnsiedlung im Wald mit 79 Wohnungen, einem zentralen Platz und Gemeinschaftseinrichtungen, welche von allen Eigentümern gemeinsam getragen werden. «Wir können Lebensqualität auch mehr in der Begegnung, in einem kommunikationsorientierten Lebensstil sehen als im Anspruch an den eigenen Raum.» Er bedauert, dass seine Familie in Zürich nichts Vergleichbares gefunden hätte und entschuldigt sich fast für seine jetzige Wohnform im Doppelfamilienhaus, in das er aber einige Energie-Experimente gesteckt hat.

«Die Raumplanung muss auch vermehrt berücksichtigen, dass Arbeiten und Wohnen näher zusammenkommen», ist Hans Ruh überzeugt. Er erwähnt durchmischte Siedlungen mit integrierten Ateliers und Büroräumen. In diesem Zusammenhang kann ich gleich mit der abl-Siedlung in der Tribtschenstadt punkten, wo einerseits Ateliers und andererseits die zwei Pflegewohnungen der Stadt Luzern die geplante Nutzungsvielfalt prägen. Es sieht so aus, als ob die abl der

Wahrheit ganz nahe sei. Denn auch der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein wichtiger Aspekt bei Ruh: «Wir haben zu viel Raum verbraucht», mahnt Hans Ruh zur Vorsicht. Manchmal setzen auch Bauordnungen Grenzen für die angestrebte Dichte, da strikte Baulinien, Anzahl Geschosse oft unumstösslich sind, wende ich ein.

«Es ist wichtig, jetzt den Vektor richtig zu setzen.»

«Die Politik muss auch lernen. Lange war die Verdichtung ein Feindbild, aber heute sind wir da einen Schritt weiter», zeigt sich Hans Ruh optimistisch. Hans Ruh sieht die aktuelle Krisensituation als Übergangszeit, die nicht andauern kann. Was ist die Lösung? «Wir sind in einer Zeit der notwendigen Reparatur», so Ruh. Das Bewusstsein sei noch nicht so weit für die grossen Würfe. Möglichst viele sollten im Kleinen einen Beitrag zur Stabilisierung leisten. «Wir müssen kleine Brötchen backen und gleichzeitig grössere Projekte überlegen», sagt er pragmatisch. Es brauche überschaubare Dimensionen, damit jeder und jede seinen Beitrag leisten könne als Konsument, als Investorin. «Es ist wichtig, jetzt den Vektor richtig zu setzen.» Klein beginnen, aber in die richtige Richtung ist sein Vorschlag, aus der Krisenzeit herauszufinden. «Wir können nicht vom jetzigen Wachstum in ein goldenes Zeitalter hinüberwechseln.» Es gehe darum, den Leuten Mut zu machen, im Kleinen anzufangen und auch darum zu vermitteln, wie wertvoll der einzelne Beitrag ist. «Ich glaube, so ist viel machbar», sagt Hans Ruh und sieht sich zwischendurch die abl-Unterlagen an – Tribtschenstadt, Weinbergli und auch das Leitbild. Neben der nicht gewinnorientierten, sozialen Wohnpolitik gehen vor allem die Aspekte Eigenverantwortung, Gemeinschaft, Mit-

«Wir dürfen uns sogar Fehler erlauben, aber nicht so saumässige, wie wir sie jetzt machen.»

sprache in die von Hans Ruh propagierte Richtung. Im Grund müssten wir uns überlegen, was wir wollen. Es liege zwar in der Natur des Menschen, immer mehr zu wollen, aber das bringe nicht zwangsläufig mehr Qualität. So sei ein begegnungsorientiertes Zusammenleben und Wohnen im Grunde wichtiger als mehr Raum. Weitermachen wie bisher gibt es für Hans Ruh nicht. Wir müssten uns im Klaren sein: «Der Planet ist begrenzt.» Hans Ruh beschäftigt die

Lesenswert

(1) Hans Ruh: Ordnung von unten. Die Demokratie neu erfinden. Versus Verlag Zürich 2011
ISBN 978-3-03909-198-0

Hans Ruh, Thomas Gröbly: Die Zukunft ist ethisch – oder gar nicht. Wege zu einer gelingenden Gesellschaft. Waldgut, 2. Auflage 2008
ISBN 978-3-03740-275-7

Frage nach der Ordnung und sucht sie in den Begriffen wie Proportionalität, Gleichgewicht, Harmonie, Mass. «Ich glaube, dass es eine Ordnung gibt.». Die Definition dieser Ordnung müsse nicht einmal so ganz genau sein, denn unser Planet sei fehlerfreundlich. «Wir dürfen uns sogar Fehler erlauben, aber nicht so saumässige, wie wir sie jetzt machen», sagt Ruh. Im Zuge des Wachstums sei vieles aus dem Gleichgewicht geraten. «Ein Salär des Novartis-Chefs kann ich nicht mehr akzeptieren; das ist jenseits aller Proportionen», empört sich Hans Ruh. «Wir haben eine Grenze überschritten, darum müssen wir uns wieder an die Ordnung erinnern, uns an sie annähern», erklärt Hans Ruh. «Und so wird es zur Aufgabe des Menschen, nach der Ordnung des Masses zu fragen und sich daran zu orientieren, im Bewusstsein dessen, dass menschliches Handeln immer auch nach Masslosigkeit strebt», schreibt Ruh in seinem neuen Buch. Innerhalb dieser Ordnung könnten wir vieles bewirken. In der Bionik – der Technologie nach den Regeln der Natur – sieht Ruh den Ansatz für eine nachhaltige Entwicklung. «Wir müssen der Natur abschauen, wie sie funktioniert und wie sie mit Energie umgeht.» Ein berühmtes Beispiel aus der Bionik sei der T-Balken aus Eisen – grösstmögliche Tragkraft mit kleinstem Materialaufwand.

Also, kein Wachstumsstopp, sondern eine Verschiebung? «Ja, das ist es. Bertrand Piccard mit seinen Experimenten und Projekten ist ein gutes Beispiel für die Nutzung neuer Technologie für eine fantastische Welt unter anderen Voraussetzungen», schwärmt Hans Ruh. Der Schweizer Psychiater, Wissenschaftler und Abenteurer, der mit Brian Jones als erster Mensch die Erde in einem Ballon umkreiste, überzeugt Ruh mit seinen Bionik-Projekten. Piccard gehe bei der Umsetzung bis in die Psychologie, wie etwa bei seinem Flug über den Suezkanal. Man müsse manchmal auch Umwege machen, verhandeln können, wenn die politische Dimension mitspielt. «So habe ich gar nichts gegen Technologie», sagt Hans Ruh. Solche Ansätze seien zukunftsfähig.

Mit Hans Ruh könnte ich noch lange weiter diskutieren. Doch, als ob die Natur das Mass unseres Gesprächs diktieren würde, braut sich über uns ein Gewitter zusammen und kaum haben wir uns verabschiedet, geht ein heftiger Regen über das Land. Den nahe gelegenen Greifensee sehe ich nicht mehr. Das Gespräch wirkt nachhaltig – ich habe die beiden neusten Bücher von Hans Ruh im Reisegepäck. ■



Hans Ruh, geboren 1933, war ordentlicher Professor für systematische Theologie mit Schwerpunkt Sozialethik an der Theologischen Fakultät der Universität Zürich. Er ist ein anerkannter Fachmann in Wirtschafts-, Unternehmens-, Arbeits- und Umweltethik. Ruh setzte sich mit Friedens- und Armutsfragen ebenso auseinander wie mit Problemen der Wirtschaftsliberalisierung und der Umwelt. Er ist bekannt durch seine zahlreichen Publikationen und seine Vortragstätigkeit im gesamten deutschsprachigen Raum. Seine Auftritte sind ein Erlebnis und regen nachhaltig zum Nachdenken an. Hans Ruh ist Verwaltungsratspräsident der Blue Value AG, Zürich – ein Unternehmen, das sich ethischen Analysen und Beratung widmet und neue ethisch korrekte Finanzprodukte entwickelt. Er lebt in Pfaffhausen bei Zürich.

Sozial-Immobilienfonds geplant

Hans Ruh plant zusammen mit verschiedenen Partnern aus Wirtschaft und Sozialbereich die Lancierung eines Sozial-Immobilienfonds. Die Gründung einer Stiftung zu diesem Zweck steht unmittelbar bevor. Noch in diesem Jahr will die Stiftung den Fonds realisieren. Ziel ist es, Investitionen in Immobilien mit sozialer Ausrichtung zu fördern. Im Vordergrund stehen Anlagen in gemeinnützige, nicht profitorientierte Projekte.

abl- WACHSTUM UND WOHNUNGS- KNAPPHEIT ALS KONSTANTEN

René Regenass

Die Mitgliederstatistik der abl zeigt – mit zwei Ausnahmen – wenige Ausschläge nach oben und unten.

Das neuntausendste Mitglied der allgemeinen baugenossenschaft luzern konnte Geschäftsleiter Bruno Koch am 22. Juni 2011 willkommen heissen. Eine stolze Zahl, die Freude macht. Das Wachstum der Genossenschaft in den letzten beiden Jahren ist dafür verantwortlich. Von 8'580 auf 9'000 Mitglieder, mehr als vierhundert innert zweier Jahre. Ein Teil dieser neuen Genossenschafter zählt zu den Neumieterinnen in den renovierten Siedlungsbauten im Himmelrich, ein anderer will sich sicher für eine Wohnung im Neubau am Weinbergli an dieser einmaligen Lage bewerben. Dieses Interesse manifestiert sich in entsprechenden Anfragen auf der Geschäftsstelle. Und schliesslich ist es der immer enger und teurer werdende Wohnungsmarkt in der Stadt Luzern, welcher das Interesse an Genossenschaftswohnungen ansteigen lässt.

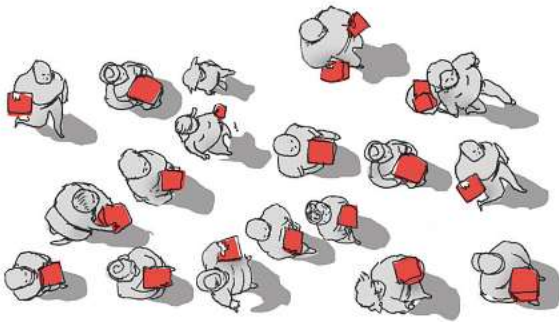
Die Mitgliederzahlen der abl haben sich seit der Gründung vor bald neunzig Jahren konstant nach oben entwickelt. Doch die Basis für diesen erfreulichen Trend schuf die Baugenossenschaft im letzten Jahrhundert, in den ersten zwanzig Jahren ihres Bestehens. Über 1'000 Wohnungen wurden zwischen 1925 und 1945 gebaut, 484 allein zwischen 1925 und 1934 in der Siedlung Himmelrich (siehe Box «Über 1'000 Wohnungen»). Dieser besondere Boom zwischen 1924 und 1935 – auch private Bauträger und andere Genossenschaften bauten in dieser Zeit – sei durch staatliche Wohnbauförderprogramme ausgelöst worden, die im Zeichen der Arbeitsbeschaffung standen (1). Im Durchschnitt entstanden pro Jahr über 300 Wohnungen. Die Leerwohnungsziffer stieg 1940 auf über 2 Prozent, fiel aber schon in den folgenden Jahren bis 1946 wieder gegen null. 1947 zum Beispiel lebten in Luzern 92 Familien mit 385 Personen in Notwohnungen. Der Aktivdienst im

Zweiten Weltkrieg absorbierte in der Bauwirtschaft 18'000 bis 30'000 Arbeitskräfte.

Aus Fehlern gelernt

Grosse Ausschläge in der Mitgliederstatistik der abl gibt es, mit ganz wenigen Ausnahmen, nicht. Eine dieser Ausnahmen gab es zwischen 1998 und 2002, als die Genossenschaft 293 Austritte in Kauf nehmen musste. Dieser Negativtrend war ein klares Signal. Zwei Ereignisse waren dafür ausschlaggebend. Einmal kam es in diesen Jahren im Breitenlachen zu Auseinandersetzungen zwischen Mieterschaft und Genossenschaft, als ein Teil der Mieter und Mieterinnen am Eigerweg sich mit allen Mitteln gegen den Einbau von Dachwohnungen aussprach. Deswegen wurde die Erneuerung der Siedlung an der Generalversammlung im Jahre 1997 zuerst abgelehnt. Mehr als ungeschickt war sodann das Vorgehen im Jahre 2000, als die abl eine beträchtliche Mietzinserhöhung ohne vorherige Kommunikation beschloss und ankündigte. Es gab dann etwa 510 Einsprachen bei der Schlichtungsbehörde, die man einzeln hätte verhandeln müssen. Bruno Koch: «Als wir diesen Aufwand sahen, haben wir die Mietzinserhöhung zurückgezogen. Anschliessend haben wir während zwei Jahren das jetzt geltende Modell der Kostenmiete ausgearbeitet. In dieser Phase begannen wir mit einer konsequenten Kommunikation gegenüber Mieterschaft und Öffentlichkeit. Wir haben zwölf Siedlungsversammlungen durchgeführt. Im Paulusheim versammelten sich aus dem Himmelrich 350 Personen. So etwas hatte es in der Geschichte der abl noch nie gegeben.»

Der mit den beiden Konflikten verbundene Vertrauensverlust und die Medienberichte darüber haben dem Image der abl in der Öffentlichkeit ge-



schadet. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ging von 1999 bis 2002 von 8'179 auf 7'950 zurück. Dieser Rückschritt ist in der Geschichte der abl absolut einmalig. Nochmals Bruno Koch: «Wir haben aus diesen Fehlern gelernt. Der damalige Vorstand hat dann endlich begriffen, dass Marketing und Öffentlichkeitsarbeit auch für eine Baugenossenschaft wichtig sind.»

Nur noch zweimal seit dem Gründungsjahr 1924 zeigt die Statistik minimale rückläufige Zahlen: um 4 Mitglieder von 1950 auf 1951 und um 12 Mitglieder von 1977 auf 1978. Der Rückgang um 48 Mitglieder von 2004 auf 2005 ist auf eine Bereinigung der Adressdatei zurückzuführen.

Starkes Wachstum nach 1987

Ein überdurchschnittlicher Zuwachs an Mitgliedern gab es Ende der Achtziger- Anfangs Neunzigerjahre im letzten Jahrhundert. Um 1'848 Mitglieder nahm die Genossenschaft zwischen 1987 und 1994 zu. Dieses Wachstum war weit grösser als in jüngster Zeit nach der Jahrhundertwende (2000 bis 2010). In diese Jahre fielen Bau und Bezug der Siedlung Mittlerhus in Kriens. Die ruhige Lage und die Anordnung der Wohnungen, vermutlich auch die Subvention durch die kantonale Wohnbauförderung mit der dadurch möglich gewordenen Verbilligung der Mietzinse, mögen neue Genosschafter gebracht haben. Positive Auswirkungen auf das Wachstum hatten auch die Zukäufe der Siedlungen Grünauring in Littau (1992) und Schachenweid in Ebikon gehabt (1994). Und schliesslich wird auch die damalige politische Wirklichkeit den Baugenossenschaften Mitglieder gebracht haben. Immobilienbesitzer und Investoren in der Stadt Luzern betrieben in diesen Jahren eine eigentliche Bau- und Boden-

DIE ENTWICKLUNG DER MITGLIEDERZAHLEN

1925	612
1930	1'402
1935	1'829
1940	1'939
1945	2'321
1950	2'755
1955	3'021
1960	3'475
1965	4'221
1970	4'711
1975	5'203
1980	5'353
1985	5'904
1990	6'945
1995	8'067
2000	8'029
2005	8'028
2010	8'854
2011	9'044

spekulation. Sie erwarben Altliegenschaften und brachten sie nach aufwändigen Sanierungs- und Umbauarbeiten um 80 bis 100 Prozent teurer wieder auf den Markt (1).

Ein zweiter grosser Zuwachs zeigt die abl-Statistik für das Jahr 1947: 213 Genossenschaftsmitglieder. Einen Hinweis dazu haben wir im Geschäftsbericht 1947 gefunden. «Das Jahr 1947 kann füglich als ausgesprochenes Baujahr bezeichnet werden, wurde doch in diesem Jahr die Erstellung von 192 neuen Wohnungen in Angriff genommen. Davon konnten im Spätherbst bereits 62 Wohnungen an der Spannortstrasse bezogen werden.» 1947 konnte aber auch mit den Bauvorhaben auf der Liegenschaft Obermaihof begonnen werden, nach «einem dreijährigen Leidensweg», wie es im Geschäftsbericht heisst (Einsprachen und Verhandlungen mit der Stadt wegen Gebäudehöhe). Im September 1948 konnten die ersten 46 Drei- und Vierzimmerwohnungen bezogen werden. ■

(1) *Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der Stadt Luzern. Buchreihe Luzern im Wandel der Zeit. Stadtarchiv, 2008. Sandro Frevel: Der Luzerner Wohnungsmarkt im 20. Jahrhundert.*

Zu Besuch bei den abl-Neumitgliedern Margot Fellmann und Kurt Huber

... 9'003, 9'004, ...

Mitglied aus Solidarität. Ohne dringenden Bedarf an abl-Wohnraum und voller Neugierde und Interesse, wie sich die abl weiterentwickelt. Dies die typischen Eigenschaften eines grossen, «unsichtbaren» und beständig wachsenden Teils der Genossenschaft, der nicht in einer abl-Wohnung wohnt. Margot Fellmann und Kurt Huber gehören seit Neuestem auch dazu. Sie sind die Mitglieder 9003 und 9004. Die abl wächst.

Das Garagentor öffnet sich, rund 50 «Fasnachts-grende» glotzen vom Regal herunter. Grimmig, gruselig oder freundlich und teils auch etwas beschwipst schauen sie drein. Je nach Motto halt. Die Doppelgarage bietet Platz für vieles mehr: Auto – klar, Fahrräder und auch eine Menge Kisten mit Musik-CDs. Sie gehört zu Kurt Huber und Margot Fellmann und verrät schon erstaunlich viel über ihr Privatleben. Die beiden engagieren sich nämlich sehr vielseitig. Zum Beispiel als leidenschaftliche Fasnächtler bei der bekannten Fasnachtsgruppe «Moggetätscher». Er ist seit mehr als 30 Jahren dabei, sie seit rund zehn Jahren. Alle Jahre wieder findet das allseits bekannte Fasnachtstheater auf dem Stadtkeller-Dach statt. Wer dort war, hat vielleicht in diesem Jahr den grimmigen Indianer oder den chinesischen Koch bemerkt. «Das Zusammensein mit Freunden und das gemeinsame Basteln ist für uns sehr wichtig und schön. Die Fasnacht selber müsste für mich in der Zwischenzeit nicht mehr so lange dauern», lacht Margot Fellmann. «Kurt hingegen braucht die drei bis vier Tage.»

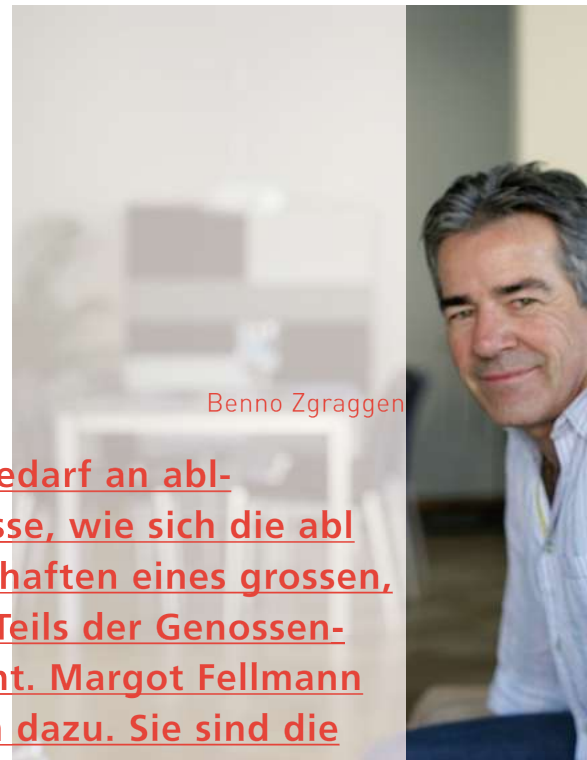
Blues, Cats und FCL

Fasnacht ist allerdings nicht das Einzige, was die beiden in der Freizeit verbindet. Auch als Organisationskomitee-Mitglieder des Lucerne Blues Festival helfen sie jedes Jahr aktiv mit. Kurt Huber wurde vor elf Jahren ins OK geholt, kurz später ist auch Margot Fellmann hinzugestossen. Ein wei-

teres intensives Hobby also. Und deshalb auch die Kisten mit CDs in der Garage. Mit den Rahmenanlässen dauert das Festival rund eine Woche, von der Vorbereitungszeit nicht zu sprechen. «Ja, auch das ist eine strenge Zeit mit viel Rummel. Ein bisschen wie an der Fasnacht. Das gefällt uns. Es muss halt etwas laufen», meint Kurt Huber. Daher ist auch Sport ein Teil ihres Lebens. Jogging, Radfahren oder Klettern. Aber alles mit Mass. «Und das hier», Kurt Huber zeigt auf den Salontisch. Dort liegt das Programmheft des letzten Heimspiels seiner Herzensfussballmannschaft, des FC Luzern. Er war selber mal Mittelfeldspieler, beim FCL und bei Südstern in der 2. Liga. Aber jetzt ist nur noch Zuschauen angesagt. Nämlich im neuen Stadion. Er und ein paar Freunde haben sich Saisonabonnemente ergattert. Kein Heimspiel wird verpasst. Bei Hubers und Fellmanns ist einiges los, es gibt aber auch ruhigere Momente in ihrem Alltag. Dafür sorgen mitunter die zwei Katzen Zinga und Gipsy. Die brauchen Zeit und einiges an Zuwendung. Nach Feierabend, wenn sie nach Hause kommen, stehen meist sie im Zentrum. Da ist Hektik nicht angebracht.

Man weiss ja nie

Margot Fellmann und Kurt Huber leben seit mehreren Jahren in ihrer 4,5-Zimmer-Altbauwohnung an der Sälihalde etwas oberhalb der Stadt. Sie ist geschmackvoll und farbig eingerichtet, die verschiedenen Details und Gegenstände verraten,



Benno Zraggen



dass ihnen Wohnen am Herzen liegt. Vor Kurzem wurde der Wohnbereich neu renoviert, unter dem Teppich kam ein gut erhaltener Parkett zum Vorschein. Auch die Wände wurden neu gestrichen. «Bei dieser Gelegenheit haben wir das eine oder andere passende Möbel hinzugekauft», sagt Margot Fellmann. Es ist schön hier. Ein perfekt erhaltener Tafelparkett, kombiniert mit modernen Möbeln, die Wände in dezent gebrochenem Weiss gestrichen. Zum Wohlfühlen. Der Grund, warum die beiden Mitglied bei der abl geworden sind, ist nicht etwa, weil sie ein neues Zuhause suchen. Im Gegenteil, es gefällt ihnen sehr gut in ihrer Wohnung. Das gute Verhältnis zu den Nachbarn, die Aussicht, der faire Mietzins, die Ruhe und die zentrale Lage tragen dazu bei. «Man kann leicht zu Fuss an die Fasnacht und auch zurück», lacht Kurt Huber. «Und seit der Renovation des Wohnbereichs gefällt es uns hier noch besser als zuvor. Da sehen wir keinen Grund für einen Wohnungswechsel. Aber man weiss ja nie.» Die abl baue ja schliesslich ganz tolle neue Dinge, da reize es einen vielleicht irgendwann schon, den Alt- in einen Neubau einzutauschen.

Solidarisch

Eigentlich wollten Kurt Huber und Margot Fellmann schon lange Mitglied bei der abl werden. Zum einen, weil sie ein paar Leute bei der abl kennen und deshalb auch viel Gutes gehört haben. Zum anderen geht es ihnen darum, eine

gemeinnützige Institution solidarisch zu unterstützen. Kurt Huber arbeitet seit fünf Jahren bei der Raiffeisenbank, also auch bei einer Genossenschaft. Er weiss um die gute und menschliche Art, wie solche Institutionen wirtschaften. Das ist unterstützenswert. «Wichtig ist vor allem, dass eine Genossenschaft wie die abl auch genügend Mittel zur Verfügung hat, um gute Projekte kostengünstig umsetzen zu können. Vernünftige Mietzinse sind sehr wichtig für die Stadt Luzern. Deshalb sind wir dabei.»

Wachstum dank Vertrauen

Dass die Mitgliederzahl der abl in letzter Zeit stark gestiegen ist, ist für Kurt Huber durchaus erklärbar: «Grössere Wohnbaugenossenschaften sind sehr vertrauenswürdig. In Zeiten der Finanzkrisen sind sie besonders beliebt, weil das Geld, welches man zur Verfügung stellt, sinnvoll und mit wenig Risiko eingesetzt wird. Man schätzt allgemein wieder die soliden Werte.» Margot Fellmann fügt an, dass die abl erfolgreich und zudem ein gute Vermieterin sei, die guten und preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellt. Ausserdem habe sie sich in den letzten Jahren modernisiert. «Das alte staubige Genossenschaftsimage von früher ist weg. Das alles spricht sich herum.»

Übrigens: Die Mitgliederzahl (Stand 8. August 2011) ist inzwischen bereits auf 9'044 angestiegen. ■

«ES FEHLT AN BEZAHLBAREM WOHNRAUM»

René Regenass

Der Wohnungsmarkt ist ein Spiegelbild von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.

«Am Nachmittag des 28. Juli 1982 bot sich ein ungewöhnliches Bild im Stadthaus: Vor dem Büro von Stadtpräsident Matthias Luchsinger im zweiten Stock sass eine junge Mutter mit ihren beiden Kindern und einer Freundin auf Matratzen. Ausgerüstet mit Schlafsäcken, Kerzen, Kassettengerät und Verpflegung, erklärte die Alleinerziehende, sie blieben über Nacht im Stadthaus, weil sie seit einer Woche obdachlos seien. Die junge Familie hatte während dreier Monate vergeblich eine geeignete und bezahlbare Wohnung in Luzern gesucht und fand auch bei keiner sozialen Institution Unterschlupf. Die Frau forderte, dass die Stadt endlich genügend Wohnraum erwerbe und günstig abgebe sowie Notwohnungen zur Verfügung stelle. Nach Gesprächen mit Stadtpräsident Luchsinger und Stadtrat Fritz Lanz zog die Familie wieder ab, um wie die Tage zuvor bei Freunden und Bekannten ein Dach über dem Kopf zu suchen.» (1)

Soweit sind wir heute in der Stadt Luzern (noch) nicht. Doch wenn immer mehr günstige Wohnungen verschwinden (Hausverkäufe und anschliessende Luxusrenovationen im Hirschmatt- und Neustadtquartier oder eine neue Bau- und Zonenordnung, welche Wohnungen zum Verschwinden bringt), könnte sich das Sit-in im Stadthaus wiederholen.

«Fachleute gehen davon aus, dass 1 bis 1,5 Prozent des Wohnungsbestandes einer Ortschaft leer stehen sollten, um eine ausreichende Auswahl und damit einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu gewährleisten. Sinkt diese Leerwohnungsziffer unter diese Bandbreite, ist von Wohnungsknappheit und bei einer weiteren Verschlechterung von Wohnungsnot die Rede.» (1) In Luzern gibt es diese Wohnungsnot in den letzten Jahren mehr oder weniger konstant. «Es fehlt der bezahlbare Wohnraum», sagt Peter Erdösi, Leiter Sozialamt der Stadt Luzern. Diese Situation sei vor allem für

Sozialhilfebezüger sehr schwierig. Erdösi sagt auch, er würde gerne mit Baugenossenschaften zusammenarbeiten und von Zwischenlösungen, das heisst Wohnungsvermietung auf Zeit, profitieren. Das Sozialamt wäre bereit, Anteilscheine zu finanzieren und die Mietzinsgarantie zu übernehmen. Für abl-Geschäftsleiter Bruno Koch ist diese Form von befristeten Vermietungen mit dem Sozialamt als Partner durchaus praktikierbar. Mehr Probleme gebe es jeweils mit der Caritas als Vermietungspartner, weil sich diese Organisation wenig bis nichts um die Bezahlung der Mietzinse kümmere.

Leerwohnungsziffer unter einem Prozent

Die Wohnungsknappheit war in Luzern im letzten Jahrhundert bis heute mehr oder weniger ein Dauerthema. Nach dem Zweiten Weltkrieg begann auch in der Schweiz ein aussergewöhnliches wirtschaftliches Wachstum. Und diese Hochkonjunktur dauerte bis weit in die Siebzigerjahre hinein, als weltweit eine Rezession anbrach (Ölkrise, Zerfall des Währungssystems). Obwohl die Bauwirtschaft in dieser Zeit Tausende von Wohnungen erstellte, in Luzern zum Beispiel im Hirtenhof, lag die Leerwohnungsziffer dauernd unter einem Prozent. Ein Hauptgrund dafür war die markante Zunahme der Einpersonenhaushalte und der vermehrte Raumbedarf zum Wohnen allgemein. In Luzern verdoppelte sich die Zahl der Einpersonenhaushalte zwischen 1960 und 1970 von 3'000 auf 6'000. Auch die Bevölkerungszahl nahm zu und erreichte 1966/67 mit 73'500 Einwohnern ihren Höhepunkt. Die abl baute zwischen 1957 und 1974 die Studhalden-Siedlung mit 290 Wohnungen.

Nach 1973 blieb die Wohnbautätigkeit unter den Werten der Hochkonjunktur. Während 1950 bis 1972 pro Jahr im Durchschnitt 520 Wohnungen neu entstanden, waren es danach bis ins Jahr

ÜBER 1'000 WOHNUNGEN INNERT 20 JAHREN

Die Baujahre und Wohnungen der abl-Siedlungen. Von 1925 bis 1945 hat die abl in Luzern über 1'000 Wohnungen gebaut und vermietet. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist in diesen 20 Jahren von 0 auf 2'321 gewachsen.

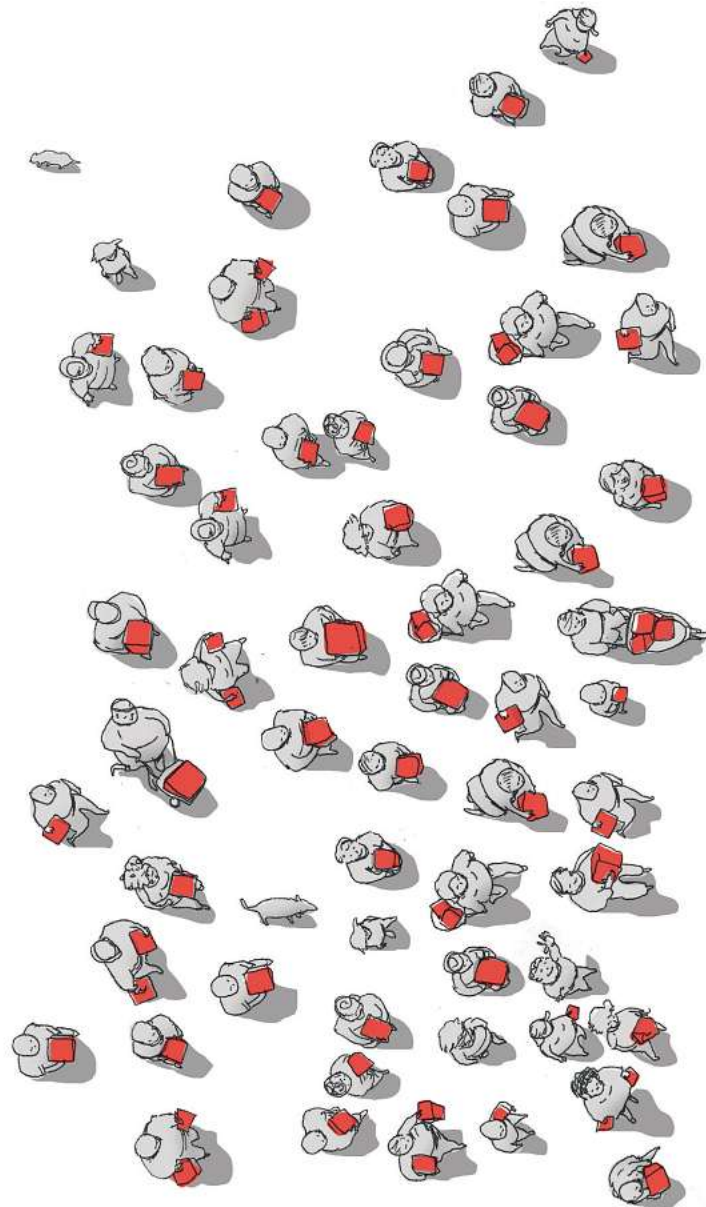
Himmelrich	1925–34	484 Wohnungen
Breitenlachen	1931–35	260 Wohnungen
Untergrund	1928–30	76 Wohnungen
Weinbergli	1935–45	198 Wohnungen
Spannort	1947	62 Wohnungen
Maihof	1948, 1960, 1999	179 Wohnungen
Studhalden	1957–1974	290 Wohnungen
Brunnmatt (Kriens)	1970	84 Wohnungen
Mittlerhus (Kriens)	1990/1995	140 Wohnungen
Tribtschen Stadt	2006	45 Wohnungen

2000 lediglich noch die Hälfte. Ein Grund war das hohe Hypothekenzinsniveau. Auch gesellschaftliche Entwicklungen verstärkten die Misere auf dem Wohnungsmarkt. Die genutzte Wohnfläche pro Kopf stieg allein zwischen 1980 und 2000 von 34 auf 44 Quadratmeter. In den Jahren zwischen 1980 und 1990 wurden in Luzern geringere Leerwohnungsziffern notiert als nach den beiden Weltkriegen. In einer Umfrage bezeichneten 35,8 Prozent der Befragten die Wohnungsnot als wichtigstes Problem der Stadt.

Diese Notlage führte zu dem eingangs beschriebenen Sit-in im Stadthaus und schon anderthalb Jahre zuvor zur Besetzung des leer stehenden Hotels Einhorn an der Hertensteinstrasse im März 1981. Die Besetzerinnen und Besetzer richteten ihre Aktion «gegen die schändliche Zerstörung von günstigem Wohnraum». Ab Mitte der 1990er-Jahre zeichnete sich eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt ab, obwohl das Bauvolumen kaum zugenommen hatte. 1998 wurde eine relativ hohe Leerwohnungsziffer von zwei Prozent erreicht. Die Bevölkerungszahl in der Stadt ging zwischen 1994 und 2000 von 60'000 auf 57'000 Einwohner zurück.

Die abl zählte 1982, als im Wohnungsangebot in Luzern eine eigentliche Notlage herrschte, 5'543 Mitglieder. Ein besonderes Wachstum der Genossenschaft fand damals nicht statt. Die abl konnte in diesen Jahren aber auch keine neuen Wohnungen anbieten. ■

(1) *Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der Stadt Luzern. Buchreihe Luzern im Wandel der Zeit. Stadtarchiv, 2008.*
 Sandro Frevel: *Der Luzerner Wohnungsmarkt im 20. Jahrhundert.*



GESCHÄFTSLEITER BRUNO KOCH: «FAST 90 PROZENT DER abl-WOHNUNGEN SIND GÜNSTIG»

René Regenass

Die Vorstellungen, was eine günstige Wohnung kosten darf, werden stark von der bestehenden Wohnsituation und vom bisherigen Mietzins bestimmt.

Im abl-Magazin vom Juni und in der NLZ las man davon: Ein älterer Genossenschafter habe an der Generalversammlung die Entwicklung der Mieten von gewissen Wohnungen kritisiert, die nur noch vom oberen Mittelstand bezahlt werden könnten. Damit bewege sich die Genossenschaft weg vom gemeinnützigen Wohnungsbau. Franz Zimmermann heisst dieser kritische Geist. Er sass im Luzerner Kantonsparlament und weiss gut, wie man ein Thema anreisst. Er heimste dafür Applaus ein.

Die Frage des gemeinnützigen Wohnungsbaus nehmen wir vorweg. Dieser Vorwurf sei absolut unberechtigt, sagte Geschäftsleiter Bruno Koch in der NLZ. Und er hat Recht damit. Was gemeinnützig heisst, ist im kantonalen Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 28. Juni 1983 umschrieben. Dort heisst es in Paragraph 3: «Als gemeinnützig gelten Organisationen und Träger, deren Tätigkeit nicht gewinnstrebend ist und deren statutarischer Zweck auf die Deckung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen ausgerichtet ist.» Genau das macht die abl und hat es in ihren Statuten auch so festgelegt.

Die Mietzinsentwicklung. Ist sie ein Thema bei der abl? Für bisherige, eher ältere Mieter und Mieterinnen wahrscheinlich schon. Sie sind erstaunt und fühlen sich im falschen Film, wenn die sehr, sehr günstigen Mietzinse für Dreizimmerwohnungen im Weinbergli nach einer notwendigen baulichen Erneuerung dann fast doppelt so hoch sein werden. Ginge das nicht einfacher und damit billiger, fragen sie.

Für welche Leute baut die abl?

Sie sind mit ihrer Argumentation nicht allein. Robert Leu, ein älterer Genossenschafter, findet die angekündigten Mietzinsaufschläge nach der Erneuerung im Weinbergli happig. «So entsteht nahezu ein Zwang zu Grösse und Komfort. Die einfachen, etwas kleineren Wohnungen verschwinden. Als Einzelner finde ich bald keine Zwei- oder Dreizimmerwohnung mehr für 1'000 Franken.» Auch die Mieterin Käthi Limacher fragt sich, für wen die allgemeine baugenossenschaft luzern baue. Die räumliche Erweiterung von klei-

nen Wohnungen sei bei älteren Mietern gar nicht erwünscht. Und sie fragt weiter, ob es richtig sei, Leute wegen dem Mietzins zu einem Antrag auf Ergänzungsleistungen anzuhalten. «Die älteren Menschen wollen nicht zum Sozialfall werden.» Käthi Limacher sitzt in zwei Stiftungen und sieht dort immer mehr alleinerziehende Mütter. «Ihre Budgets reichen nicht für eine abl-Wohnung.»

Wie hoch sind die Durchschnittsmieten in der Stadt Luzern? Es gebe keine statistische Erhebung, sagt Beat Wicki vom Luzerner Mieterinnen- und Mieterverband (MV). Das Bundesamt für Wohnungswesen mache Stichproben-Erhebungen in den grossen Schweizer Städten. Luzern gehöre zum schweizerischen Mittel. So gesehen liege der Mittelwert für eine 3-Zimmer-Wohnung bei 1'146, für eine 4-Zimmer-Wohnung bei 1'408 Franken. Dazu Beat Wicki: «Das sind allerdings Erhebungen aus bestehenden Mietverhältnissen, nicht die Angebote am Wohnungsmarkt. Als günstig erachte ich in Luzern eine Wohnung, die etwa 20 Prozent mehr kostet, also etwa 1'380 Franken für drei Zimmer oder 1'700 Franken für vier Zimmer.»

Mietzinse sind vertretbar

Frage an abl-Geschäftsleiter Bruno Koch: Könnte man einfacher renovieren? «Sicher. Im Weinbergli könnten zum Beispiel nur Küche und Bad erneuert werden. Die Wohnqualität würde damit aber nur geringfügig verbessert. Was bleibt ist die ungenügende Schallisolation, ein klarer Nachteil bei der Vermietung der Wohnungen. Verzichten könnte man bei den Weinbergli-Renovationen auch auf die Wohnraumerweiterung und auf die angebauten Balkone.» Bruno Koch zu diesem Verzicht: «Die Wohnungen blieben klein. Damit könnten vereinzelte bisherige Mieter leben. Doch neue Mieter mit veränderten Ansprüchen werden wir keine finden. Die abl muss ein qualitativ gutes Wohnungsangebot bereitstellen. Die entsprechenden Ansprüche nach Wohnqualität sind eben schon da. Solche Ansprüche lassen sich mit Teilrenovierungen alle zwanzig oder dreissig Jahre nicht erfüllen. Die geplanten Erneuerungen sind

gerechtfertigt und die Mietzinse vertretbar. Es gibt in Luzern keine erneuerte Dreizimmerwohnung in dieser Qualität und Grösse für rund 1'500 Franken, zudem in ruhiger Lage und mit Seeblick.»

Wäre es zum Beispiel machbar, einen Teil der 54 Weinbergli-Wohnungen ohne Wohnraumerweiterung zu renovieren, damit die Mietzinserhöhung dort bescheidener ausfiele? Bruno Koch: «Die Sanierung im oberen Weinbergli mit seiner hervorragenden Lage sollten wir so durchführen. Im unteren Weinbergli (42 Wohnungen) könnten wir allenfalls auf Wohnraumerweiterungen verzichten.»

Schallschutz ist den Mietern wichtig

Zum Thema «günstiger bauen» oder Verzicht-Planung sagt Beat Züsli, Architekt und Energie-Fachmann: «Es wäre möglich, beim Schallschutz, der in der Siedlung Himmelrich 2 deutlich verbessert worden ist, weniger zu machen. Was das allerdings bedeutet, erlebe ich als Mieter einer Maisonette-Wohnung im Breitenlachen, wo der Schallschutz bei der Renovation vor Jahren nur geringfügig ergänzt worden ist. Man muss vieles aus Nachbarwohnungen mithören.» Die Verbesserung des Schallschutzes sei extrem wichtig und ein grosser Wunsch der Mieterschaft. Und die Wohnraum- und Balkonvergrösserung? Beat Züsli: «Die Grösse des Balkons ist in den letzten Jahren zu einem wichtigen Kriterium bei Wohnungsangeboten geworden. Es wäre ein Nachteil, wenn diese Erweiterung im Weinbergli nicht gemacht würde.»

Stimmt das Preis-Leistungs-Verhältnis im Angebot der abl? Beat Züsli: «Die abl hat ein sehr gutes Angebot. Wir haben lange eine Wohnung gesucht. Etwas wie die Breitenlachen-Wohnung ist punkto Lage, Ausbaustandard und Preis in der Stadt Luzern kaum zu finden.»

Wie geht die abl grosse Bauprojekte an? Der aktuelle Neubau auf Weinbergli ist ein gutes Beispiel. Am Anfang lautete der Kostenvoranschlag auf 25 Millionen Franken. Die Mietzinsberechnungen zeigten dann, dass die Baukosten zurückgefahren werden mussten. Die Vierzimmerwohnungen hätten pro Monat rund 2'800 Franken gekostet. Bruno Koch: «Das war zuviel. Und dabei hätte das Preis-Leistungs-Verhältnis wegen der Grösse der Wohnung nicht mehr ganz gestimmt.» Warum so teuer? «Wir hatten hohe Ansprüche an die Fassade und dazu eine Bergbaustelle mit einem riesigen Aushub. Das allein kostete etwa drei Millionen Franken, zwei Millionen mehr als das gleiche Haus auf flachem Terrain. Hier konnten wir nicht sparen. Also haben wir die Ausstattung reduziert, die Klinkerfassade fallen

gelassen.» Jetzt wird der Weinbergli-Neubau rund 19 Millionen Franken kosten. Das ermöglicht andere Mietzinse. Und trotzdem wird eine 4.5-Zimmer-Wohnung mehr als 2'000 Franken kosten. Doch für Bruno Koch ist die Qualität diesen Preis wert. Der Weinbergli-Neubau werde ein Juwel, sagt er. «Mit diesen Wohnungen sprechen wir wieder ein anderes Mieter- und Mieterinnen-segment an, das die abl als aufgeschlossene Baugenossenschaft mit einem hohen Qualitätsanspruch wahrnehmen wird. Das ist der beste Leistungsausweis für die Zukunft.»

Für Bruno Koch gibt es noch andere Werte bei einer Baugenossenschaft. «Die Mieter haben ihre Wohnung bei einigermaßen normalem Verhalten auf sicher. Sie ist unkündbar. Das sind Werte, welche in solchen Mietzinsdiskussionen manchmal einfach untergehen.» Und der jetzt sichtbare Erfolg der abl – 9'000 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler oder 1'000 mehr als vor sechs Jahren – habe ganz entscheidend mit der qualitativen Erneuerung der Siedlungen und mit der Wohnbaupolitik zu tun. Bald ein Viertel aller Wohnungen sind erneuert: Breitenlachen, Himmelrich, Spannort und Studhalden. Und im Weinbergli warten weitere 54 Wohnungen auf die bauliche Erneuerung.

Wohnungen sind schnell vermietet

Kann die abl die aktuell erneuerten Wohnungen mit höheren Mietzinsen im Himmelrich gut vermieten? Bruno Koch: «In der jetzt fertig sanierten zweiten Bauetappe der Siedlung Himmelrich 1 sind alle Wohnungen vermietet, alle Dachwohnungen, alle etwas einfacheren Wohnungen ohne Balkone. Es gibt viele Menschen, welche solche Wohnungen schätzen, qualitativ gut ausgebaut und günstig im Mietzins. Wenn es Wohnungen gibt, die bei den ersten beiden Ausschreibungen im abl-Magazin nicht weggehen, stellen wir sie ins Internet. Dann sind sie innert Stunden weg. Und wir gewinnen gleichzeitig neue Genossenschaftler. Das ist für die Bewerberinnen und Bewerber nie ein Problem. Wobei man ehrlicherweise eingestehen muss, dass diese neuen Mieter und Mieterinnen nicht viel vom Genossenschaftsgedanken wissen. Sie wollen eine Wohnung, und damit basta. Doch damit müssen wir leben. Die Vorteile, die damit verbunden sind, realisieren sie vielleicht später.»

Was darf denn eine «günstige» Wohnung kosten? Die Vorstellungen gehen mit Sicherheit weit auseinander, wobei die bestehende Wohnsituation immer zur Aussage beitragen wird. Für bisherige Mieter darf eine abl-Dreizimmerwohnung kaum über 1'000 Franken kosten. Neue



Mieter und Mieterinnen – sie sind in vielen Fällen auch neu Mitglied der Genossenschaft – werden die 1'500 Franken für eine komplett renovierte und erweiterte Wohnung im Weinbergli als relativ günstig einstufen.

Die Laiensicht von zu hohen Mieten

Der Eindruck von stark steigenden Mietzinsen gründet auf den bisherigen bescheidenen Mieten in den alten abl-Siedlungen. Bruno Koch sagt es so: «Leute, die mit diesen Zahlen argumentieren, wissen nicht, welche Mietzinse auf dem konventionellen Wohnungsmarkt in der Stadt Luzern bezahlt werden müssen. Sie sind schlicht nicht informiert. Ich kann das irgendwie noch nachvollziehen. Wenn ich dann mit den Leuten diskutiere und ihnen den Sachverhalt erkläre, verstehen sie die Position der abl und den Erneuerungsbedarf.» Ähnlich argumentiert Züsli, der bei der Projektierung der erneuerten Siedlung Himmelrich 2 mitgewirkt hat. «Der Eindruck von zu hohen Mietzinsen bei erneuerten abl-Wohnungen ist eine Laiensicht. Die Leute meinen, Küche und Bad liessen sich einfacher ausstatten. Aber das ist gar nicht der Kostenpunkt. Die grossen Ausgaben entstehen durch den notwendigen besseren Schallschutz und die räumliche Erweiterung.»

«1'800 von 2'016 Wohnungen der abl sind günstig», sagt Bruno Koch. Frage an Beat Wicki vom MV: Ist die abl mit ihrer Mietzinspolitik auf gutem Weg? «Eine Genossenschaft muss langfristig über Generationen denken. Bei der Erstellung der Himmelrich-Siedlung im Jahre 1924 waren diese Wohnungen auch teuer. Es macht Sinn, dass auch eine gemeinnützige Genossenschaft ein Segment von neuen Wohnungen zur Verfügung stellen kann. Da die Genossenschaft nicht Gewinn abschöpft und die Mietpreise nicht dem Markt ausgesetzt sind, werden die heute teuren neuen

Wohnungen in 20 Jahren wieder günstig sein.»

Mieter und Mieterinnen finden Unterstützung

Mieter oder Mieterinnen, die meinen, den höheren Mietzins nicht mehr bezahlen zu können, werden bei der abl nicht im Stich gelassen. Ursula Flaig von der Sozialberatung wird sich mit Frau oder Mann unterhalten und prüfen, wie geholfen werden kann. Sehr oft können Ergänzungsleistungen beantragt werden. Sie stehen jedermann zu, wenn der Anspruch gerechtfertigt ist. Und im Normalfall reichen diese aus, um eine Mietzinserhöhung aufzufangen. Es gebe ganz, ganz selten Situationen, bei denen die abl selbst finanzielle Unterstützung leisten müsse, ergänzt Bruno Koch. «Was wir ab und zu in die Wege leiten, ist eine zeitliche Erstreckung der Mietzinserhöhung über ein bis drei Jahre.» Es gebe immer wieder Mieter und Mieterinnen, die sich mit der Beantragung von EL schwer täten. Sie hätten Hemmungen, getrauten sich nicht. Diese Zurückhaltung ist absolut fehl am Platz. Ergänzungsleistungen sind ein gesetzlich verankerter Einkommensteil und darum ein legitimer Anspruch.

Wo wohnt eine AHV-Rentnerin ohne zweite Säule in Luzern? «Für diese Frau gibt es auf dem freien Wohnungsmarkt kaum noch eine Wohnung», sagt Beat Wicki. Darum müsste die Stadt im sozialen Wohnungsbau und bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aktiv werden. Die Stadt sei heute grösstenteils überbaut. «Leider hat sie es in den letzten 20 Jahren verschlafen, wohnpolitisch Weichen zu stellen. Umso dringender muss sie bei den verbleibenden Parzellen, welche in der Bau- und Zonenordnung als Schlüsselareale ausgeschieden sind, den gemeinnützigen Wohnbauträgern Hand bieten, um langfristig zahlbaren Wohnraum zu erstellen.» ■

Foto Bruno Koch



NEUBAU WEINBERGLI 4

Die **Vermietungsunterlagen inklusive speziellem Anmeldeformular** liegen **ab Anfang September 2011** am Schalter der abl auf oder können telefonisch (041 227 29 29) oder per E-Mail (info@abl.ch) bestellt werden.

Damit Sie sich um eine Wohnung im Neubau Weinbergli 4 bewerben können, müssen Sie Mitglied der abl sein. Das Mindestgenossenschaftskapital dafür beträgt 1'000 Franken.

Anmeldeschluss ist der 29. September 2011.

Wohnen mit fantastischer Aussicht

Ein Neubau mit 36 Wohnungen ersetzt drei Einfamilienhäuser. Der fast 120 Meter lange, schlanke Neubau passt sich elegant dem steilen Gelände und der bestehenden Siedlung Weinbergli 1 an. Alle Wohnungen sind zweiseitig orientiert. Raumhohe Fenster und grosszügige wettergeschützte Loggien ermöglichen die fantastische Sicht auf die Stadt Luzern und das Seebecken. Die Wohnungen sind qualitativ äusserst hochwertig ausgestattet, der Ökologie wird mit einer Erdwärmeheizung und einem Fotovoltaik-Dach Rechnung getragen. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Sitzplätze. Unterbaut ist die Liegenschaft mit einer Autoeinstellhalle.

Bezugstermin

Die Wohnungen an der **Weinberglistrasse 33 und 35 werden per 1. Februar 2012**, diejenigen an der **Weinberglistrasse 29 und 31 per 1. März 2012** vermietet.

Besichtigungen

Eingeschränkte Besichtigungen werden nach Eingang der Wohnungsbewerbungen durch die Geschäftsstelle der abl organisiert. Bitte beachten Sie, dass es verboten ist, sich ohne Führung auf der Baustelle aufzuhalten.

Noch nicht abl-Mitglied?

Sind Sie an einer Wohnung interessiert, aber noch nicht abl-Mitglied? Verlangen Sie die Mitgliedschaftsunterlagen bei der abl, Claridenstrasse 1, Postfach 4053, 6000 Luzern 4
Tel. 041 227 29 29, E-Mail info@abl.ch
oder informieren Sie sich über unsere Homepage www.abl.ch.

PER 1. SEPT. 2011

- 1 **MANSARDE** – MAIHOFHALDE 18, LUZERN
2. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 21 m²
monatlicher Mietzins CHF 296.– plus CHF 80.– NK
WC und Lavabo vorhanden, keine Küche
- 2 **5.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – BUNDESSTRASSE 28, LUZERN
6. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 155 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'855.– plus CHF 340.– NK (inkl. Lift)
grosse Terrasse mit herrlicher Aussicht, Eichenparkett, moderne
Küche mit GS, Bad/WC, Dusche/WC, eigener Waschturm

PER 1. OKTOBER 2011

- 3 **5.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – NEUWEG 11, LUZERN
6. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 155 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'970.– plus CHF 340.– NK (inkl. Lift)
zweigeschossig, oberer Stock mit einem Zimmer und Ausgang zur
riesigen Dachterrasse mit herrlicher Aussicht, Bodenheizung,
Eichenparkett, moderne Küche mit GS, Bad/WC, Dusche/WC mit
Feinsteinzeug-Mosaikplatten, eigener Waschturm

PER 1. NOVEMBER 2011

- 4 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – TÖDISTRASSE 13, LUZERN
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 66 m²
monatlicher Mietzins CHF 688.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2014)
- 5 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 15, LUZERN
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 54 m²
monatlicher Mietzins CHF 786.– plus CHF 170.– NK
- 6 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – TÖDISTRASSE 10, LUZERN
4. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 70 m²
monatlicher Mietzins CHF 776.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2014)
- 7 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 13, LUZERN
5. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'153.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)
vollumfänglich saniert im 2010; kein Balkon, Loggia vorhanden
- 8 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – STOLLBERGHALDE 12, LUZERN
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 76 m²
monatlicher Mietzins CHF 661.– plus CHF 200.– NK
- 9 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – HIRTENHOFSTRASSE 25A, LUZERN
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 98 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'051.– plus CHF 240.– NK (inkl. Lift)
(umfassende Sanierung: ab ca. August 2011 Fassade, ab ca. 2012
Bad/Küche/Türen/Treppenhaus. Mietzinserhöhung ca. CHF 520)

PER 1. NOVEMBER 2011

- 10 **4.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 6, LUZERN
 6. Etage Dachwohnung, Netto-Wohnfläche ca. 123 m²
 monatlicher Mietzins CHF 2'555.– plus CHF 290.– NK (inkl. Lift)
 grosse Terrasse mit herrlicher Aussicht, Eichenparkett, moderne
 Küche mit GS, Bad/WC, Dusche/WC, eigener Waschturm

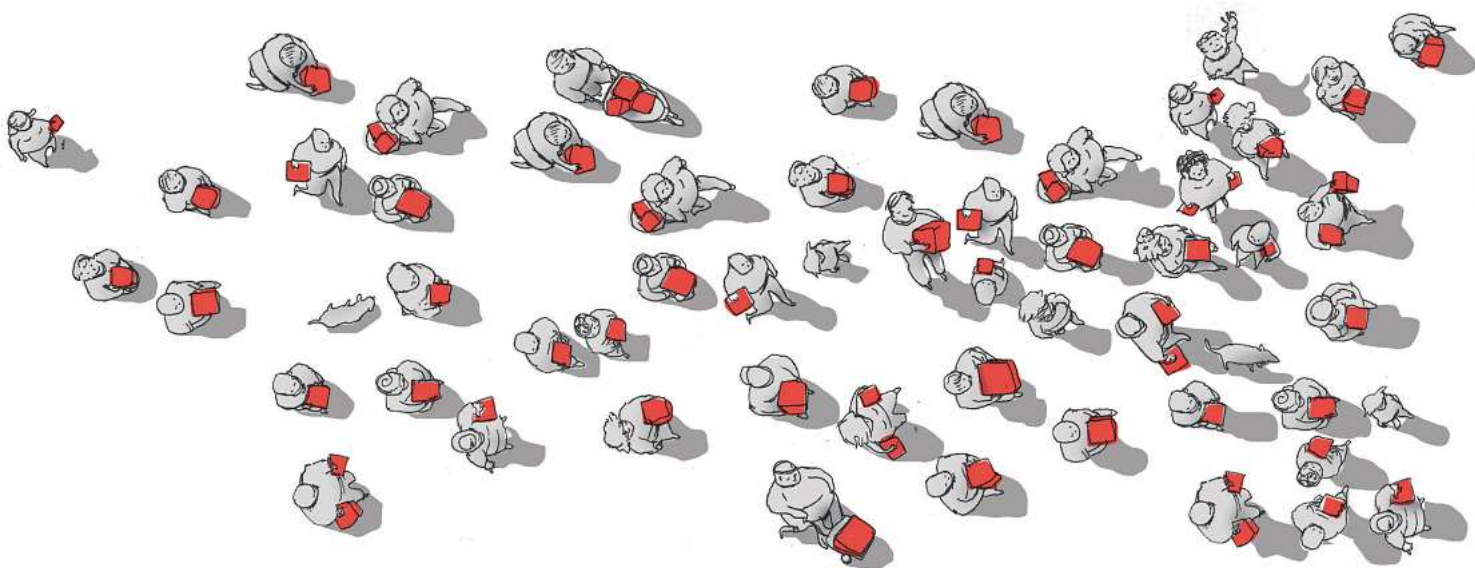
PER 1. DEZEMBER 2011

- 11 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – BÖSHÜSLIWEG 1, LUZERN
 2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 72 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'046.– plus CHF 170.– NK
- 12 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – EIGERWEG 10, LUZERN
 1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 87 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'342.– plus CHF 190.– NK
- 13 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 13, KRIENS
 2. Etage West, Netto-Wohnfläche ca. 100 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'731.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 24. August 2011**, 16.30 Uhr, mit dem offiziellen Formular «Wohnungsbewerbung» per Post oder bei unserer Geschäftsstelle an der Claridenstrasse 1 eingereicht werden.

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



DARLEHENSKASSE

Langfristige Darlehen werden zu folgenden Konditionen verzinst:

Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	2.000 %
3 Jahre	2.000 %
4 Jahre	2.125 %
5 Jahre	2.375 %
6 Jahre	2.500 %
7 Jahre	2.750 %
8 Jahre	2.875 %

Kurzfristige Anlagen werden zu 1.00 Prozent verzinst.

AGENDA

SENIOREN

Montag, 12.9.2011, 14.00 Uhr

Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

JASSEN

Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid

Mittwoch, 14.9.2011, 13.30 Uhr

Treffpunkt: Bahnhof Torbogen

Bus 20

WANDERN

Leitung: Sophie Marty

Horw – Hergiswil – Luzern

Dienstag, 20.9.2011, 14.00 Uhr

abl-Kegelbahn, Weinberglstr. 20a

KEGELN

Leitung: Berta Schmid

FAMILIÄRES

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

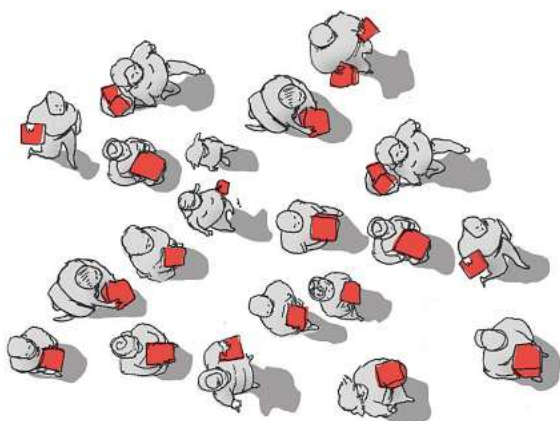
Hansjörg Staub, Himmelrichstrasse 13, im 50. Lebensjahr

Hans Locher, Tödistrasse 13, im 89. Lebensjahr

Nedeljko Kiklic, Eigerweg 1, im 51. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

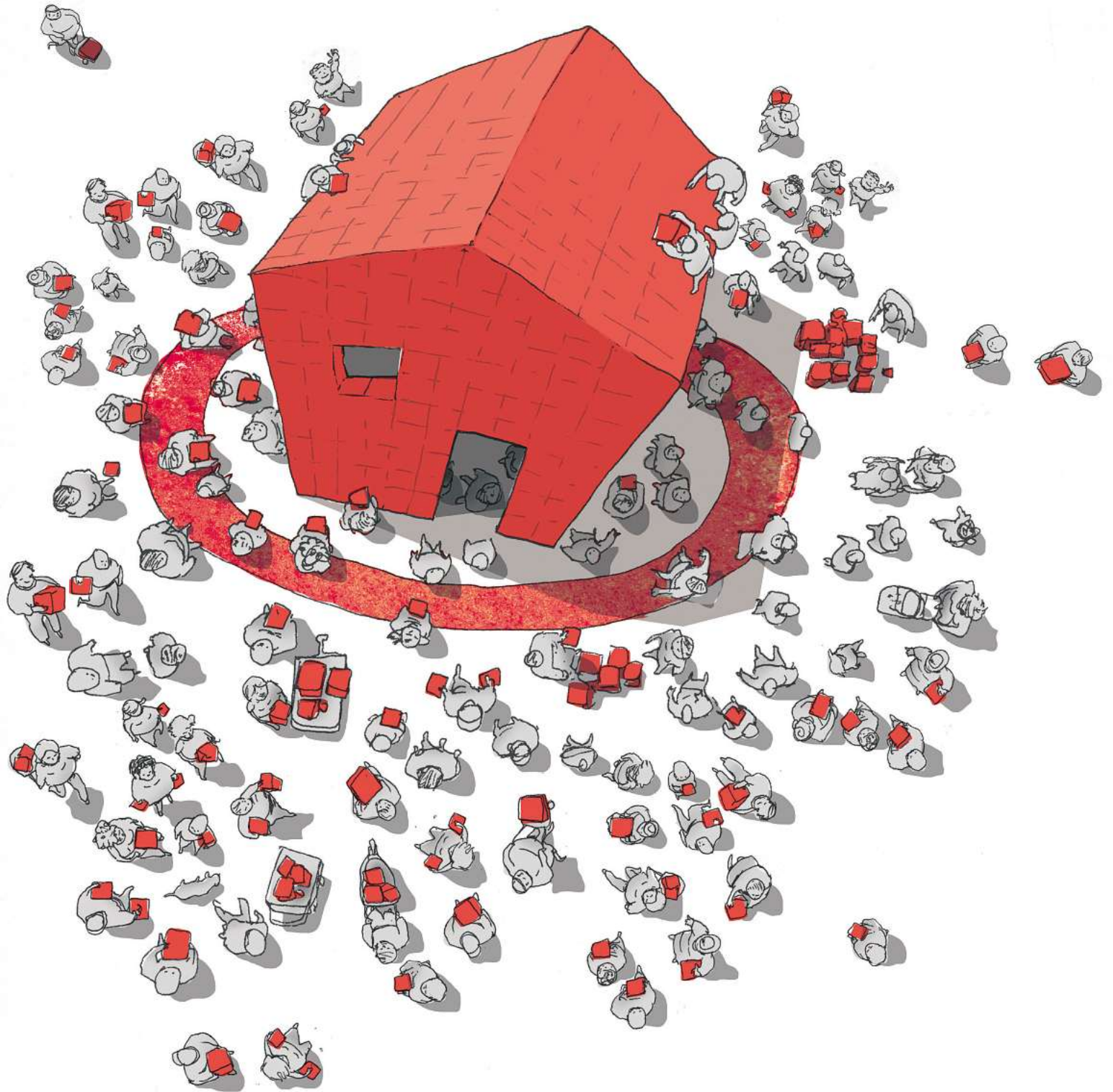
ZUR INFORMATION



Am **Freitag, 16. September 2011**, sind wir auf dem abl-Geschäftsausflug. Die Büros bleiben darum an diesem Tag geschlossen und die Telefonanrufe unbeantwortet.

LEBEN UND WOHNEN IM AUGUST

Tino Küng



AZB
6000 Luzern 4

Nr. 08 / 2011

Adressberichtigung melden

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Redaktion

Bruno Koch / ko

Redaktionelle Beiträge 8/2011

Marlise Egger Andermatt

René Regenass / rr

Benno Zraggen / bz

Gestaltung

Tino Küng

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

6'600 Exemplare

abl

Claridenstrasse 1

Postfach 4053

6000 Luzern 4

E-Mail: info@abl.ch

Internet: www.abl.ch

Telefon: 041 227 29 29

Telefax: 041 227 29 00

Postkonto: 60-1017-1

Darlehenskasse abl

E-Mail: darlehenskasse@abl.ch

Telefon: 041 227 29 11

Postkonto: 60-3666-8

Schalteröffnungszeiten

Mo – Mi, 09.00 – 12.00

13.30 – 16.30

Do + Fr geschlossen

Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter der abl

E-Mail: beratungsstelle@abl.ch

Heimatweg 4, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 36

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



Klimaneutral gedruckt

Das nächste abl-magazin erscheint am 20. September 2011
Redaktionsschluss: 8. September 2011



abl magazin 08/11