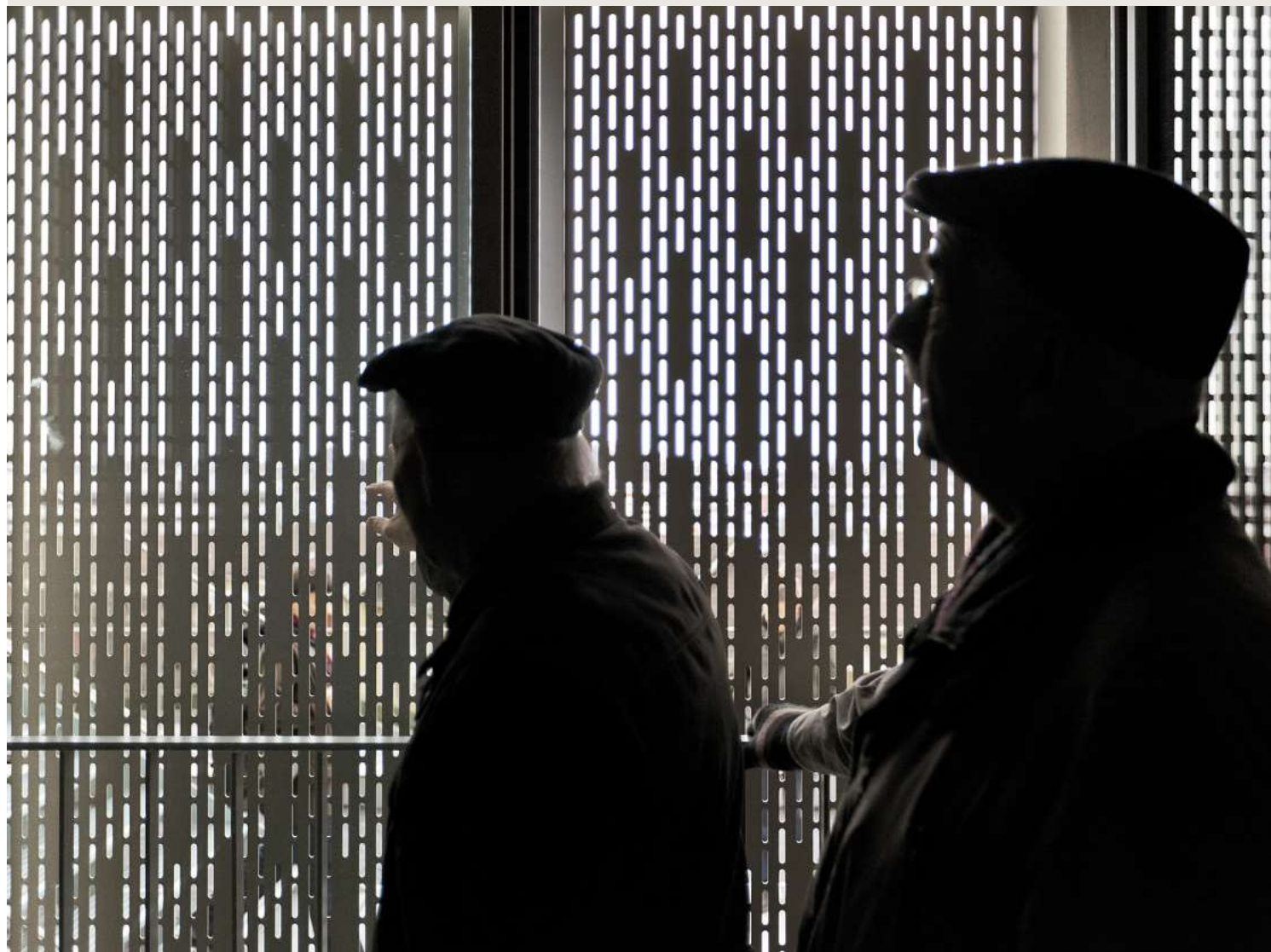


abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 1 · Januar 2012 · 85. Jahrgang



Ausblick ins neue Jahr – Schiebeladen auf für den Neubau Weinbergli 4.

IN DIESER AUSGABE

Jahr der Genossenschaften	3	Wohnungsmarkt	16
Budget 2012	8	Varia	18
Einblicke ins neue Weinbergli	10	Lauer Jahresanfang	19

IN EIGENER SACHE



Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ein neues Jahr bringt immer auch Erneuerungen. Nach 12 Jahren Mitarbeit im abl-Vorstand, 6 Jahre als Vorstandsmitglied, je 3 weitere Jahre in den Funktionen als Vizepräsident und Präsident, gebe ich hiermit meinen Rücktritt als Präsident auf die Generalversammlung vom 21. Mai 2012 bekannt. Dies aus persönlichen Gründen.

Ich will meine berufliche Laufbahn als 58-Jähriger nochmals markant ändern. Nachdem ich in den letzten 3 Jahren ein (weiteres) Studium in Theologie und Religionswissenschaften absolvierte, will ich mich in meiner letzten Arbeitsphase beruflich mehrheitlich dem sozialen und theologischen Arbeitsbereich zuwenden. Zusätzlich will ich Menschen und Angehörige in schwierigen Lebenssituationen begleiten und unterstützen, beispielsweise in der letzten Lebensphase, bei Tod und Krankheit, und ich werde auf Wunsch auch Beerdigungen durchführen.

In einem Kleinpensum will ich weiterhin meine langjährigen Kunden beraten und auch weiterhin als Coach Einzelpersonen mit beruflichen und privaten Anliegen begleitend zur Seite stehen.

Die abl ist «voll im Saft», wie es so schön heisst. Der Renovationsplan ist über Jahre vorgegeben, neue Häuser und Siedlungen kommen dazu, die Finanzierung ist grundsolide und das qualitative Wachstum (zum Beispiel Eigenkapitalbasis, Mitgliederzahl, Darlehenskasse, Bausubstanz, Ökologiebewusstsein usw.) ist in allen Belangen hervorragend. Es geht der abl sehr gut und ihre Bedeutung in der Stadt und Agglomeration Luzern sowie in der Zentralschweiz nimmt ständig zu.

Ein guter Moment für mich, beruhigt und befriedigt zurückzutreten, vor allem auch, weil die abl «in guten Händen» bleibt. Ich bedanke mich für Ihr Verständnis.

Markus Schmid, Präsident

Foto Titelseite Stefano Schröter;
diese Seite Franca Pedrazzetti



2012 Internationales Jahr der Genossenschaften

Die Wohnbaugenossenschaften: sozial – ökonomisch – ökologisch
www.internationalesjahrdergenossenschaften.ch

DIE WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN FEIERN MIT!

ko Die Uno hat das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Auf der ganzen Welt machen genossenschaftlich organisierte Unternehmen auf die Besonderheiten dieses Geschäftsmodells aufmerksam. Den Schweizer Wohnbaugenossenschaften bietet dies eine einmalige Chance, die rechtlichen und ideellen Vorzüge der Genossenschaftsform und die Leistungen der gemeinnützigen Bauträger bekannt zu machen. In der Öffentlichkeit und der Politik soll das Bewusstsein über den Nutzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus stärker verankert werden.

Folgende Botschaften stehen im Vordergrund dieses Aktionsjahrs:

Mitbestimmt statt fremdbestimmt: Wohnbaugenossenschaften sind ein schweizerisches Erfolgsrezept, eine urdemokratische schweizerische Institution.

Zwischen Miete und Eigentum: Wohnbaugenossenschaften stehen für kollektives privates Eigentum als drittem Weg zwischen Miete und Eigentum.

Mensch statt Rendite im Vordergrund: Wohnbaugenossenschaften repräsentieren ein alternatives, nachhaltiges Wirtschaftsmodell, das den Menschen in den Mittelpunkt stellt und alle Mitglieder am Erfolg partizipieren lässt.

Günstige Miete dank Spekulationsentzug: Einmal gekaufte Land verbleibt bei der Genossenschaft und ist der Spekulation entzogen. Weil nur die tatsächlich anfallenden Kosten verrechnet werden, sind die Wohnungen je länger, je günstiger.

Zahlbares Wohnen für alle: Es braucht die Wohnbaugenossenschaften für die Versorgung der Bevölkerung mit zahlbarem Wohnraum und für eine gute soziale Durchmischung. Dies bringt der Gesellschaft vielfältigen Nutzen.

Mehr als wohnen: Genossenschaften stehen ein für eine hohe Wohn-, Lebens- und Baukultur.

Nebst einer gesamtschweizerischen Kommunikationskampagne und einem Sonderheft des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW, einem nationalen Genossenschaftskongress am 21. September 2012 im KKL in Luzern und politischen Vorstössen werden zahlreiche regionale und lokale Festanlässe und Aktivitäten auf das Internationale Jahr der Genossenschaften aufmerksam machen. Auch die abl wird sich im Rahmen des Stadtluzerner G-Net (Genossenschafts-Netz) engagieren und präsentieren.

«DIE VOLKSWIRTSCHAFTLICHE POTENZ VON GENOSSENSCHAFTEN WIRD NICHT WAHRGENOMMEN»

Interview René Regenass

Am Institut für Unternehmensrecht an der Uni Luzern soll ein Kompetenzzentrum für Genossenschaften aufgebaut werden.

Wie sind Sie als Wirtschaftsanwalt auf das Thema Genossenschaften gekommen?

Franco Taisch: Meine Nähe zum Genossenschaftsgedanken begann mit einem Verwaltungsratsmandat bei der genossenschaftlich strukturierten Raiffeisen-Gruppe. In dieser Funktion begann mich die Genossenschaft als Unternehmensform zu faszinieren.

Was hat diese Faszination ausgelöst?

Das war die Kombination von sehr soliden Grundwerten mit einer betriebswirtschaftlich verantworteten Unternehmensführung. Aus dem Mandat bei der Raiffeisen-Gruppe ergaben sich Kontakte mit andern Genossenschaftsunternehmen. Dabei zeigte sich auf breiter Ebene (Finanzgenossenschaften, Wohnbaugenossenschaften, Handelsgenossenschaften) das Bedürfnis, die Unternehmensform Genossenschaft der Allgemeinheit als Option unternehmerischen Handelns stärker bewusst zu machen.

Eine schwierige Aufgabe?

Nicht unbedingt. Aus den Kontakten ergab sich die Idee, eine Interessengemeinschaft zu gründen. Das geschah Ende 2010. Erstes Ziel dieses gemeinnützigen Vereins mit Sitz in Luzern ist die Förderung von Genossenschaftsunternehmen. Wir wollen damit auch eine Art von Themenführerschaft sicherstellen. Heute sind grosse Genossenschaften dabei, zum Beispiel die Raiffeisen-Gruppe, die Mobiliar, die Fenaco, die ABZ (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich), der SVW (Schweizerischer Verband für Wohnungswesen), Mobility und seit kurzer Zeit auch Coop. Die IG wird wachsen, das steht heute fest. Und wir möchten eine repräsentative Interessen-

vertretung für Genossenschaften werden, in der Schweiz, jedoch auch mit einer internationalen Ausstrahlung.

Gibt es für diese Interessengemeinschaft eine Zielsetzung?

Genossenschaftsunternehmen sollen auf jeder Ebene gefördert werden, auch im Bereich der Wissenschaft. Darum hat sich die IG entschieden, am Institut für Unternehmensrecht an der Universität Luzern ein Kompetenzzentrum für Genossenschaftsunternehmen aufbauen zu helfen.

Wie muss man sich das vorstellen?

Das Kompetenzzentrum ist Teil des Instituts für Unternehmensrecht. Das Institut ist das Dach, unter dem es verschiedene Kompetenzzentren gibt. Jenes für Genossenschaften ist am weitesten entwickelt. Das Institut wird von einem Direktorium mit drei Personen geleitet, dessen Vorsitz ich führen darf. Es gibt einen Geschäftsführer, vier wissenschaftliche Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und drei bis fünf Teilzeitstellen. Inhaltlich geht es um eine breite interdisziplinäre wissenschaftliche Abstützung. Dazu gehören juristische, volks- und betriebswirtschaftliche Fragen und auch sozialwissenschaftliche Gesichtspunkte. Wir können uns auch den Einbezug der theologischen Fakultät vorstellen, um Fragen der Ethik anzusprechen. Es ist für die Zukunft notwendig, das Unternehmen ganzheitlich anzugehen.

Mit was konkret beschäftigt sich das Institut aktuell?

Eine Klärung vorweg. Jedes Institut an einer Universität hat drei Aufgabenbereiche: Ausbildung, Forschung und Dienstleistung, zum Beispiel

Beratungen, Gutachten. Vieles ist im Aufbau. Das Kompetenzzentrum Genossenschaftsunternehmen gibt es erst seit einem Jahr. Es ist einzigartig in der Schweiz. Im europäischen Raum weiss ich um ein paar wenige Institute, die sich auf universitärer Ebene mit dem Thema Genossenschaften befassen, wobei es dort vor allem um die ökonomische Seite geht. Wir sind mit diesen Instituten netzwerkartig verbunden und haben im Oktober letzten Jahres bereits erfolgreich zusammen eine wissenschaftliche Tagung in Luzern zum Thema Finanzierung von Genossenschaftsunternehmen durchführen dürfen.

Was zählt zur Ausbildung?

Es ist beispielsweise geplant, jährlich Fachtagungen durchzuführen. Dann hat der Universitätsrat kürzlich grünes Licht gegeben für die professionelle Ausbildung von Genossenschaftsverwaltungen und ihren operativen Geschäftsleitungen. Wer diese Ausbildung macht, soll mit einem universitären Zertifikat ausgezeichnet werden. Im Forschungsteil sind wir weiter. Da gibt es verschiedene Forschungsaufträge. Das Thema Genossenschaften ist in den vergangenen siebzig Jahren wissenschaftlich in keiner Disziplin je gross angegangen worden. Dabei haben sich Genossenschaftsunternehmen in den letzten fünfzig Jahren gewaltig entwickelt. Die grossen Genossenschaften haben eine bedeutende volkswirtschaftliche Potenz, die öffentlich gar nicht so wahrgenommen wird. Dazu zählen Migros, Coop, Raiffeisen, die Fenaco-Landi-Gruppe, die Mobiliar und verschiedene Wohnbaugenossenschaften. Aber auch kleinere Genossenschaftsunternehmen wie die Mobility sind führend im Megatrend Mobilität unterwegs. Ich behaupte, dass jeder und jede ein-

mal täglich mit einer Genossenschaft in Kontakt kommt.

Dieser Stellenwert wird aber in der Wirtschaft und in der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen.

Das wird sich ändern. Die aktuelle Wertediskussion als Folge der Wirtschafts- und Finanzkrisen hat den Genossenschaften einen neuen Stellenwert verschafft. Die Gesellschaft erwartet heute von Unternehmen, dass sie nicht mehr nur eindimensional Richtung Gewinnmaximierung und Shareholdervalue wirtschaften, sondern mehrdimensional in Richtung Stakeholdervalue. Das heisst, dass nicht nur der Aktionär, sondern alle, die für ein Unternehmen relevant sind, in die Geschäftsphilosophie einbezogen werden sollen. Also auch Mitarbeitende, Kunden, Öffentlichkeit und die Umwelt. Dafür eignet sich die Gesellschaftsform der Genossenschaft bestens. Aus dieser Sicht haben sich an der Uni Luzern verschiedene Forschungsprojekte ergeben. Wir wollen zum Beispiel den genetischen Code oder die DNA von Genossenschaften herausfinden. Was macht eine Genossenschaft aus? Was ist ihre Identifikation? Es ist nämlich nicht klar, was im Kern das interdisziplinär Gemeinsame von in der Praxis so verschiedenen Genossenschaften ist. Dafür haben wir unter anderem in einer Feldstudie eine Befragung der Bevölkerung gemacht. Im Verlauf des Januars werden wir die Ergebnisse veröffentlichen können, quasi als ersten Beitrag zum Uno-Jahr der Genossenschaften.

In einem zweiten Forschungsprojekt wollen wir aufzeigen, welches im Rahmen ihrer gesetzlichen Möglichkeiten die Handlungsräume von Genossenschaften sind. Wir wollen analysieren,

wie sich diese Rahmenbedingungen mit der aktuellen Entwicklung von Genossenschaften und deren notwendigen Handlungsräumen vertragen. Wir gehen davon aus, dass wir ein Paket von Rahmenbedingungen identifizieren, die sich bewährt haben. Andererseits wird es auch Bedingungen geben, die für die Entwicklung von Genossenschaften in der Zukunft nicht mehr optimal sind.

Gibt es schon Hinweise auf zu optimierende Rahmenbedingungen?

Es gibt Indizien. Zum Beispiel das Finanzierungskonzept von Genossenschaften. Sie haben sich bis heute weitgehend selbst finanziert. Das hat Vorteile. Doch manchmal reicht das nicht mehr. Zum Beispiel in Krisensituationen, wo es darum geht, Opportunitäten zu packen oder Sanierungen erfolgreich durchzuführen. Mit Anteilscheinen allein wird es nicht gehen. Da brauchen wir ein anderes Instrumentarium.

Und die Baugenossenschaften – brauchen wir sie überhaupt?

Wir brauchen vorab in städtischen Agglomerationen zwingend Wohnmöglichkeiten, die nicht der reinen Spekulation ausgesetzt sind. Ich sage bewusst nicht, dass wir diese Wohnungen für arme, mittelständische oder reiche Leute bräuchten. Wir brauchen für die Bevölkerung als Ganzes die Sicherheit, dass man in einer Stadt zu

einem vernünftigen Preis wohnen kann. Dieses Bedürfnis lässt sich auf verschiedenen Wegen befriedigen. Man kann darin eine Staatsaufgabe sehen. Man kann den freien Markt spielen lassen. Oder man kann das Bedürfnis durch Selbsthilfe angehen. Das ist möglich, indem sich Brücken zwischen Privatwirtschaft und Staat finden lassen. Genossenschaften haben – das zeigt die Geschichte – immer wieder solche Brückenfunktionen wahrgenommen. Und das sehr erfolgreich.

Wie definieren Sie die Gemeinnützigkeit bei einer Baugenossenschaft? Bei der abl ist sie im Zweckparagrafen verankert.

Unter Gemeinnützigkeit kann man je nach Blickwinkel vieles und Verschiedenes verstehen. Sie gehört aber nicht zwingend zum genossenschaftlichen Kerngedanken. Der genossenschaftliche Kerngedanke basiert auf einer «Mitgliedernützigkeit». Das heisst, die Genossenschaft will die Mitglieder fördern und kann dadurch mittelbar «gemeinnützig» sein, da bei einer Genossenschaft auch das Prinzip der offenen Tür herrscht. Neben diesem Hauptzweck kann eine Genossenschaft wie die abl natürlich auch eine direkte Gemeinnützigkeit verfolgen. Auf diese Weise strebt die abl eine indirekte und eine direkte «Gemeinnützigkeit» an, indem sie sich für preislich vernünftige Wohnungen in der Stadt zugunsten ihrer Mitglieder und allgemein einsetzt. ■

2012 – das Uno-Jahr der Genossenschaften GENOSSENSCHAFTSKONGRESS IN LUZERN IM SEPTEMBER

Franco Taisch zur Frage, wie Genossenschaften im Uno-Jahr wahrgenommen werden können.

«Das Jahr der Genossenschaften ist eine gute Gelegenheit, um der Bevölkerung, der Wirtschaft, der Politik, der Wissenschaft und den Medien aufzuzeigen, welche wirtschaftliche Potenz im Feld der Genossenschaften in der Schweiz steckt. Die IG Genossenschaftsunternehmen und das Kompetenzzentrum für Genossenschaftsunternehmen haben sich für das Uno-Jahr die Zusammenarbeit mit dem EDA (Eidgenössisches Departement für Auswärtiges) gesichert.

Die Planung sieht drei Wirkungsbereiche vor: die mediale Begleitung, ein Genossenschaftskongress im KKL im September, lokal, regional und national verankert, jedoch mit internationaler Ausstrahlung. Der Genossenschaftskongress 2012 widmet sich im Rahmen des Uno-Jahres dem Thema Genossenschaftsunternehmen heute und morgen. Es werden schweizerische, europäische und internationale Perspektiven aufgezeigt.

Moderierte Impulsreferate beleuchten Erfolgsfaktoren, Innovation und politische Rahmenbedingungen. Das Image und die Alleinstellungsmerkmale bilden zusammen mit den Impulsreferaten die Grundlage für eine engagierte Podiumsdiskussion. Auch Bund und Uno werden prominent vertreten sein. Wir freuen uns darauf.

Als Drittes sehen wir Schwerpunktprojekte unter dem Titel Förderung von Genossenschaftsunternehmen. Dazu gehört ein Beraterpool, mit dem wir Genossenschaften im Ausland, zum Beispiel eine Brunnengenossenschaft in Afrika, und Start-ups als genossenschaftlich strukturierte Unternehmen im Inland unterstützen wollen. Neben dem Kongress und dem Schwerpunktprogramm planen die Genossenschaften einen farbigen Blumenstraus von eigenen Aktivitäten. Damit wird 2012 Sichtbarkeit für Genossenschaften aufgebaut.»

Franco Taisch (53) unterteilt seine berufliche Laufbahn in drei zusammenhängende Abschnitte. Zuerst arbeitete er während zehn Jahren als Wirtschaftsanwalt in Zürich, Genf und New York. Dann folgten 15 Jahre in Unternehmen, zuletzt in der Geschäftsleitung der Julius-Bär-Gruppe. Heute ist Franco Taisch selbstständiger Unternehmensberater, Ordinarius für Wirtschaftsrecht und Vorsitzender des Direktoriums des IFU | BLI Institut für Unternehmensrecht an der Universität Luzern sowie Verwaltungsrat in verschiedenen Unternehmen, u.a. in der genossenschaftlich strukturierten Raiffeisen-Gruppe. Er ist Engadiner, zum grössten Teil in Zürich am See aufgewachsen, lebte später in Zürich, Genf, Liechtenstein und New York und heute in der Zentralschweiz und im Engadin.



BUDGET 2012

Bruno Koch

Das Wachstum der abl soll und wird in den nächsten Jahren anhalten. Weitsicht, Vernunft und seriöses Planen sind nur einige der Voraussetzungen, um die grossen Herausforderungen der Zukunft meistern zu können.

Wie schon in den Vorjahren können wir vorab höchst Erfreuliches zum abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 berichten: Die Gelder bei der Darlehenskasse haben um 20 Millionen Franken auf über 156 Millionen Franken zugenommen, die Mitgliederzahl der abl hat sich auf 9'204 erhöht, was einer Zunahme um 350 entspricht. Dieses Wachstum bedeutet viel Vertrauen, heisst aber auch Verantwortung und Verpflichtung für die Gremien der abl.

Der abl-Vorstand hat sich, wie alljährlich im November, intensiv mit der Zukunft der Genossenschaft beschäftigt, Strategien und Bauprojekte diskutiert und im kurzfristigen Bereich das Budget für 2012 verabschiedet.

Die Vermietung des Neubaus Weinbergli 4, die Erneuerung der Siedlung Himmelrich 1 und die Sanierungen in den Siedlungen Studhalden führen zu Mietzins-Mehreinnahmen von über 5.4%. Auf der Aufwandseite bestimmt mehr das Wachstum der Genossenschaft als eine mögliche leichte Teuerung den Anstieg der Kosten. Die absehbare Stagnation der Zinskosten auf doch sehr tiefem Niveau führt gar dazu, dass trotz ansteigender «Fremdfinanzierung», gemeint ist in erster Linie das Wachstum bei der Darlehenskasse, die Zinskosten tiefer budgetiert werden konnten. Die Verzinsung des freien Genossenschaftskapitals ist mit 3.0% budgetiert worden, diejenige des Pflichtanteilscheinkapitals mit 1.75%. Diese Verzinsung des Genossenschaftskapitals wird die Generalversammlung im Jahr 2013 zu beschliessen haben.

2011 hat die Urabstimmung Ja gesagt zur Erneuerung des oberen Weinbergli. Von den Gesamterneuerungskosten von 21.5 Millionen Franken fallen 2012 4.6 Millionen Franken für die erste Etappe an, davon gehen 1.4 Millionen Franken zu Lasten des laufenden Unterhalts. Die

Sanierung eines Teils der Siedlung Studhalden 5 führt zu Unterhaltskosten von 1.55 Millionen Franken und die 4. Etappe der Gesamterneuerung Himmelrich 1 schlägt zu Lasten des laufenden Unterhalts mit 2.67 Millionen Franken zu Buch. Die Sanierung der ältesten abl-Siedlung mit Gesamtkosten im Betrag von rund 39 Millionen Franken ist damit abgeschlossen. Insgesamt beläuft sich der budgetierte Unterhalt erstmals auf über 10 Millionen Franken im Jahr.

2012 steht auch die Fusion mit der Genossenschaft Steg in Hergiswil an, deren Verwaltung die abl per 1. Januar 2012 bereits übernommen hat. Die «Hergiswiler Zahlen» sind allerdings noch nicht ins aktuelle Budget eingeflossen. Denn zuerst müssen noch die Generalversammlung der Genossenschaft Steg und die Urabstimmung der abl dieser Fusion zustimmen. Diese wird dann rückwirkend auf den 1. Januar 2012 rechtswirksam.

Wie wir im vergangenen Jahr bereits berichten konnten, ist die Machbarkeitsstudie Himmelrich 3 erfolgreich abgeschlossen worden. Die zuständigen Stellen bei der Stadt Luzern haben der Neubebauung des Areals Himmelrich 3 in allen Teilen zugestimmt. Mit dem Projektwettbewerb, zu dem rund 20 Architekturbüros, ausgewählt über ein Präqualifikationsverfahren, eingeladen werden sollen, kommt dieses Grossunterfangen in seine nächste entscheidende Phase. Wenn die Jurierung im September abgeschlossen sein wird, wird feststehen, wie die Siedlung Himmelrich 3 in wenigen Jahren neu dastehen wird.

Kurzfristig den Überblick zu haben, ist genauso wichtig, wie über die vernünftige Weitsicht zu verfügen. Nur so wird es uns gelingen, uns den anstehenden Anforderungen erfolgreich stellen zu können. Was auch kommt – wir packen's. ■

BUDGET 2012

	2012	Vorjahr
AUFWAND	CHF	CHF
Passivzinsen	8'305'000.00	8'642'000.00
Steuern	510'000.00	435'000.00
Sachversicherungen	411'000.00	411'000.00
Heiz- und Nebenkosten	50'000.00	50'000.00
Büro- und Verwaltungskosten	1'789'000.00	1'734'000.00
Diverse Unkosten	875'000.00	824'000.00
Abschreibungen	4'890'000.00	4'640'000.00
Fondszuweisung	240'000.00	240'000.00
Liegenschaftsunterhalt:		
Dachdeckerarbeiten	72'000.00	60'000.00
Elektrische Anlagen	162'000.00	144'500.00
Waschmaschinenreparaturen	93'000.00	83'000.00
Maurer- und Gipserarbeiten	66'000.00	105'000.00
Bodenbelagsarbeiten	185'000.00	217'500.00
Malerarbeiten	827'000.00	809'000.00
Reinigungs- und Desinfektionsarbeiten	79'500.00	81'500.00
Sanitär- und Spenglerarbeiten	229'000.00	261'000.00
Schlosserarbeiten	586'700.00	507'000.00
Erneuerung/Modernisierung	6'518'700.00	6'165'300.00
Schreinerarbeiten	94'000.00	90'000.00
Planung und Verwaltung	293'500.00	264'000.00
Zentralheizungen	60'000.00	64'000.00
Hausbetreuung	75'000.00	68'000.00
Umgebungsunterhalt	710'600.00	673'300.00
Autoeinstellhallen/Garagen	68'000.00	57'900.00
Rückstellung Grossreparaturen	625'000.00	-30'000.00
Aufwand	27'815'000.00	26'597'000.00
Jahresgewinn 2011	1'085'000.00	1'003'000.00
Total Aufwand	28'900'000.00	27'600'000.00
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	29'100'000.00	27'600'000.00
Ertrag Gästewohnungen	50'000.00	50'000.00
Leerstand/Mietzinsverlust	-350'000.00	-350'000.00
Übriger Ertrag	100'000.00	300'000.00
Total Ertrag	28'900'000.00	27'600'000.00



Einblicke in den Neubau Weinbergli 4

GROSSER ANSTURM AUF DEM WEINBERGLI

bz Gegen 700 Interessierte besuchten den Tag der offenen Tür des Neubaus Weinbergli 4, um einen Einblick in die fertiggestellten Wohnungen zu erhalten. Die einen liessen sich beeindruckend und begannen, die Räumlichkeiten in ihrer Vorstellung einzurichten, andere staunten oder stellten in Frage. Anlass zu Diskussionen gaben vor allem die für abl-Verhältnisse ungewohnten Sichtbetondecken. Alles in allem, so schien es, hinterliess der markante Bau mit seinen ästhetischen Details wie den Schiebeläden und die atemberaubende Aussicht den meisten Eindruck. Am regen Interesse sehr erfreut, kann die abl den Tag der offenen Tür als vollen Erfolg bezeichnen. Seither konnten bereits weitere Wohnungen vermietet werden.







Fotos Stefano Schröter



NEUBAU WEINBERGLI – ZU VERMIETEN

Im Neubau Weinbergli sind noch einige 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen zu vermieten:

3.5-Zimmer-Wohnungen (2)	CHF 2'120.– plus CHF 170.– akonto HK/NK
3.5-Zimmer-Dachwohnungen (2)	CHF 2'320.– plus CHF 170.– akonto HK/NK
4.5-Zimmer-Wohnungen (4)	ab CHF 2'491.– plus CHF 190.– akonto HK/NK
4.5-Zimmer-Dachwohnungen (3)	ab CHF 2'724.– plus CHF 190.– akonto HK/NK
4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen (3)	ab CHF 2'447.– plus CHF 190.– akonto HK/NK

Bestellen Sie unsere Vermietungsdokumentation unter 041 227 29 29 oder info@abl.ch.





WUNSCHKANDIDAT STEHT FÜR abl-PRÄSIDIUM ZUR VERFÜGUNG

Marlise Egger Andermatt

Im Hinblick auf den Rücktritt von Markus Schmid als Präsident der abl auf die Generalversammlung im Mai 2012 (siehe «In eigener Sache») hat sich der Vorstand frühzeitig Gedanken über die Nachfolge gemacht. Mit Ruedi Meier kann der Vorstand an der GV einen überaus kompetenten Kandidaten zur Wahl vorschlagen. Der 60-jährige Historiker und Politiker hat sich auf Anfrage bereit erklärt, dieses Amt nach seinem Rücktritt als Stadtrat per Ende August 2012 zu übernehmen.

Mit Freude und sehr motiviert stellt sich Ruedi Meier der Wahl zum abl-Präsidenten. Mit seinem beruflichen und politischen Hintergrund sowie seinem grossen Beziehungsnetz ist der heutige Sozialdirektor der Wunschkandidat. Für Vorstand und Geschäftsstelle erfüllt er das Anforderungsprofil des Präsidenten als Teamleader mit viel Führungserfahrung, der sich der Verantwortung und den Herausforderungen in der Rolle als Präsident einer grossen Baugenossenschaft bewusst ist, in allen Belangen. Ruedi Meier bringt für das Amt, das er selber respektvoll als bedeutend einschätzt, mit seiner vielseitigen Erfahrung, seinen strategischen Fähigkeiten und auch der politischen Sensibilität und Kompetenz in gesellschaftlich-sozialen Themen sehr gute Voraussetzungen mit. Dies ist für die dynamische Genossenschaft mit ihren wichtigen Projekten in der Stadt und Agglomeration Luzern eine gute Grundlage, die abl in die Zukunft zu führen.

Ruedi Meier ist frei für diese neue Herausforderung, will er sich doch nach zwölf Jahren im Stadtrat neu orientieren und seine berufliche Zukunft als Historiker und Berater selber gestalten. Die Aufgabe als Präsident der abl passt sehr in seine Vorstellungen über sein Tätigkeitsfeld in den nächsten zehn Jahren. Er stellt sich gerne für das Amt zur Verfügung, dem er auch genügend Zeit und Engagement widmen will.

Bis Ende August ist Ruedi Meier noch als Stadtrat und Sozialdirektor im Amt und wird deshalb das abl-Präsidium – die Wahl an der Generalversammlung im Mai 2012 selbstverständlich vorausgesetzt – erst ab 1. September 2012 übernehmen können, um Interessenkollisionen zu vermeiden. Nach Möglichkeit wird Ruedi Meier aber bereits vorher an Strategieworkshops und Vorstandssitzungen teilnehmen, um sich gut einzuarbeiten. Die präsidialen Aufgaben während der Zeit von der Wahl bis zum Amtsantritt übernimmt interimistisch Vizepräsident Markus Bürkle. ■

REFERENZZINSSATZ UND abl-KOSTENMIETE

Bruno Koch

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat im Dezember 2011 bekannt gegeben, dass sich der Referenzzinssatz auf 2.50% reduziert hat. Dieser Zinssatz gilt als mietrechtliche Grundlage, wenn die Mieten aufgrund von Veränderungen des Hypothekarzinsatzes angepasst werden. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz und wird in Viertelprozenten festgesetzt.

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

Dies gilt auch für die abl. Diese berechnet ihre Mietzinsen nach einem Kostenmietemodell. Kostenmiete heisst, dass die abl nur soviel Mietertrag generiert, wie ihr Kosten verursacht werden. Diese setzen sich zusammen aus den Kapitalkosten (u.a. Hypothekarzinsen), der Verzinsung des Genossenschaftskapitals, den Kosten für Steuern und Versicherungen, den Verwaltungskosten und den Kosten für Unterhalt, Abschreibungen und Rückstellungen. Diese Kosten werden aufgeschlüsselt nach Alter und Wert der Liegenschaften und letztlich aufgrund der Anzahl Quadratmeter auf die einzelnen Wohnungen verteilt. Berücksichtigt werden auch Faktoren wie der Etageausgleich, Vorteile wie Attikageschosse oder Gartenwohnungsanteile oder Sonderausstattungen wie Parkett, Geschirrspülmaschinen usw. Dieses Modell wird seit der Mietzinsanpassung 2002 generell angewendet und wurde für die Siedlung Breitenlachen 2009 nachträglich eingeführt. Aus der abl fliessen garantiert keine Gewinne ab. Alles Geld wird in eigene und neue Liegenschaften, welche dann im Besitz der abl verbleiben, investiert.

Die abl hat mit allen Banken bis maximal zehnjährige Hypothekardarlehensverträge, sogenannte Festhypotheken abgeschlossen, insgesamt über rund 137 Millionen Franken. Das heisst, dass der vereinbarte Hypothekarzins für die gesamte Laufzeit gleich bleibt. Längerfristige Laufzeiten sind zwar etwas teurer zu verzinsen als kurzfristige, dadurch haben aber die Hypothekarzinschwankungen während der Laufzeit keinen Einfluss auf die Fremdkosten und somit die Mietzinsen. Der durch die abl an die Banken zu bezahlende durchschnittliche Hypothekarzins betrug im Jahr 2011 3.20%.

Erfreulicherweise ermöglichen die Genosschafterinnen und Genosschafter mit ihren Darlehen bei der Darlehenskasse eine deutliche Reduktion dieses Hypothekarzinses, weil die inzwischen über 156 Millionen Franken Darlehenskassegelder genau gleich verwendet werden wie Hypotheken. Denn deren Verzinsung schlägt für das Jahr 2011 mit einem durchschnittlichen Zinssatz von lediglich 2.30% zu Buch. Dadurch reduziert sich der bei der abl für die Verzinsung der Hypotheken relevante Zinssatz auf 2.75%. Zudem werden durch die deutliche Zunahme der Gelder bei der Darlehenskasse im ersten Quartal des Jahres 2012 Amortisationen von teureren Hypothekarkrediten in mehrstelliger Millionenhöhe möglich.

Erlauben Sie mir, Ihnen zum Schluss einige Beispiele von Mietzinsreduktionsforderungen aufzuzählen, welche in den letzten Wochen bei der abl eingegangen sind:

- 3-Zimmer-Wohnung, 1. OG, monatlicher Mietzins 665 Franken
- 4½-Zimmer-Wohnung, 5. OG, monatlicher Mietzins 987 Franken
- 4-Zimmer-Wohnung, neu renoviert, 4. OG, monatlicher Mietzins 1'178 Franken
- 4½-Zimmer-Wohnung, Parterre, monatliche, abl-interne Subvention von 343 Franken

Die Mietzinsen bei der abl bleiben im Zusammenhang mit dem Referenzzinssatz vorläufig unverändert bestehen. ■

PER 1. FEBRUAR 2012

- 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

PER 1. MÄRZ 2012

- 2 3-ZIMMER-WOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 3, LUZERN
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 65 m²
monatlicher Mietzins CHF 713.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2015)
- 3 4-ZIMMER-WOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 4, LUZERN
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 77 m²
monatlicher Mietzins CHF 811.– plus CHF 210.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2015)

PER 1. APRIL 2012

- 4 3-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFHALDE 13, LUZERN
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 59 m²
monatlicher Mietzins CHF 674.– plus CHF 190.– NK
(ab ca. 2016 etappierte Gesamtsanierung des Maihof-Quartiers;
evtl. Erweiterung Wohnzimmer/Balkon)
- 5 4-ZIMMER-WOHNUNG** – STOLLBERGSTRASSE 9, LUZERN
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 84 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'060.– plus CHF 260.– NK
(ab ca. 2014 Sanierung Fassade)
- 6 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – BRUNNMATTSTRASSE 22B, KRIENS
3. Etage vorne, Netto-Wohnfläche ca. 85 m²
monatlicher Mietzins CHF 978.– plus CHF 220.– NK (inkl. Lift)
(ab ca. 2014 Sanierung Bad/Türen)

PER 1. MAI 2012

- 7 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 51, LUZERN
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 63 m²
monatlicher Mietzins CHF 669.– plus CHF 170.– NK
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2014)
- 8 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 4, LUZERN
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
monatlicher Mietzins CHF 667.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2015)
- 9 **3.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – MARGRITENWEG 6, LUZERN
3. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 73 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'618.– plus CHF 160.– NK
- 10 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFHALDE 9, LUZERN
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 72 m²
monatlicher Mietzins CHF 787.– plus CHF 220.– NK
(ab ca. 2016 etappierte Gesamtsanierung des Maihof-Quartiers;
evtl. Erweiterung Wohnzimmer/Balkon)
- 11 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENHÖHE 6, LUZERN
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 77 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'185.– plus CHF 190.– NK
- 12 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 19, KRIENS
1. Etage Ost, Netto-Wohnfläche ca. 99 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'631.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 25. Januar 2012**, 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!

**BEWERBUNG UND
ANMELDEFRIST**

DARLEHENSKASSE

Langfristige Darlehen werden zu folgenden Konditionen verzinst:

Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	1.000 %
3 Jahre	1.250 %
4 Jahre	1.500 %
5 Jahre	1.750 %
6 Jahre	2.000 %
7 Jahre	2.125 %
8 Jahre	2.375 %

Kurzfristige Anlagen werden zu 0.75 Prozent verzinst.

AGENDA

SENIOREN

Montag, 13.2.2012, 14.00 Uhr

Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

JASSEN

Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid

Mittwoch, 15.2.2012, 14.00 Uhr

Treffpunkt: Bahnhof Torbogen

WANDERN

Leitung: Sophie Marty
Gabeldingen – Kriens

Dienstag, 21.2.2012, 14.00 Uhr

abl-Kegelbahn, Weinberglistr. 20a

KEGELN

Leitung: Berta Schmid

FAMILIÄRES

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

Maria Baumli, vormals Gebeneggweg 10, im 100. Lebensjahr

Maria Ritz, Kanonenstrasse 11, im 78. Lebensjahr

Josy Kunz, Bleicherstrasse 6, im 84. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

FASNACHT 2012

Am **Schmutzigen Donnerstag**, 16. Februar 2012, und am **Güdismontag**, 20. Februar 2012, bleiben unsere Büros den ganzen Tag geschlossen und das Telefon unbeantwortet.

Wir danken für Ihr Verständnis und wünschen auch Ihnen rüdig schöne Fasnachtstage!

LEBEN UND WOHNEN IM JANUAR

Tino Küng



In der Nacht vom 22. auf den 23. Januar wechselt das chinesische Neujahr in das Jahr des Drachen. Den Auftakt dazu hat sich manch einer feuriger vorgestellt: Nicht etwa der Stellenmarkt, sondern viel mehr das Ausbleiben der winterlichen Temperaturen (zumindest bis zur Druckabgabe dieses magazins) liessen die Aussichten für einen Job im «saisonsicheren Nischengewerbe» bis jetzt gering bleiben.

AZB
6000 Luzern 4

Nr. 01 / 2012
Adressberichtigung melden

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Redaktion

Bruno Koch / ko

Redaktionelle Beiträge 01/2012

Marlise Egger Andermatt

Bruno Koch / ko

René Regenass / rr

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 14. Februar 2012
Redaktionsschluss: 2. Februar 2012



abl magazin 01/12