



Ohne Halt bis Weihnachten...

IN DIESER AUSGABE

Vernünftig Energie sparen	3	Wohnungsmarkt	13
Plattenbau in Deutschland	4	Varia	14
Den Betrieb im Griff	8	Sparen beim Schenken	15
Blick zurück ins 2008	10		



IN EIGENER SACHE – SCHLENDRIAN

Nüsse, Mandarinen und Hektik haben eines gemeinsam: Es gibt sie, wenn es gegen Ende des Jahres zu geht. Übervolle Agenden und Zeit, die wie im Flug vergeht. Alles muss noch organisiert oder besprochen sein, man könnte meinen, es gäbe nächstes Jahr nichts mehr zu tun. Wenn heute eine E-Mail nicht innert Stunden beantwortet wird vermutet der Absender, man möge ihn nicht, nähme ihn nicht wichtig genug, man sei einfach nur zu faul, sei ein Schlendrian oder ähnliches. Einen Brief schreiben, ihn zur Post bringen, die Zustellung abwarten, auf der Gegenseite das Antwortschreiben formulieren, zur Post bringen... waren das noch gemütliche Zeiten. Schlendrian? Ach was, rascher ging's halt einfach nicht. Dann Fax, dann Internet, dann E-Mail – rastlos und hastig, aber schnell genug?

Könnte man sich dem nicht einfach verweigern? Sein Tempo anschlagen und unbekümmert des Weges gehen? Gelassenheit ausstrahlend und Zufriedenheit? Sich Zeit nehmen für sich und andere, vielleicht sogar in dieser Reihenfolge? Gar die Vision habend, dies könnte auf meine Zeitgenossen ansteckend wirken? Ach was, das muss doch schneller gehen – Schlendrian!

Könnte Schlendrian nicht auch von schlendern kommen, gemütlich, vielleicht pfeifend, beobachtend und fröhlich, Grüss Gott, wie geht's? – und meinte nicht Schlamperei, wie es im Duden steht? So entspannt sein – nein, provozierend kann das auf die Mitmenschen ganz sicher nicht wirken. Oder etwa doch?

Trotzdem: Seien Sie gelassen, seien Sie entspannt, seien Sie auch mal ein Schlendrian – Duden hin oder her! Vorstand und Geschäftsstelle der abl wünschen Ihnen dabei viel Erfolg und alles Gute für die kommenden Festtage.

Bruno Koch

PS: Wir sind auch nächstes Jahr wieder für Sie da, bestimmt!

Fotos (Titelseite, diese Doppelseite) Bruno Koch



ENERGIESPAREN – JA, ABER...

ko. Vorstand und Geschäftsstelle haben am 21. November 2008 anlässlich des jährlich stattfindenden Vorstands-Seminars im Hotel Continental Park in Luzern diese Thematik kontrovers diskutiert. Die beiden ausgewiesenen Energiefachspezialisten Beat Züsli, Architekt HTL und Energie-Ing. NDS, und Beda Bossard, BARBOS Büro für Baubiologie, Bauökologie und Energie, beantworteten Fragen zum Spannungsfeld zwischen Ideologie, unbestrittenem Energiesparen, Machbarkeit und Vernunft.

Im Zusammenhang mit Neu- und Umbauten sind in den letzten Jahren immer mehr und schärfere Vorschriften erlassen worden, so auch wieder auf den 1.1.2009. Oberstes Ziel dieser Gesetzesvorschriften ist die Reduktion des Energieverbrauchs. Projekte wie Minergie oder Passivhaus orientieren sich am durch die ETH in Zürich entwickelten energiepolitischen Modell der 2000-Watt-Gesellschaft. Diese Vision geht davon aus, dass in 50–100 Jahren der Energiebedarf jedes Erdenbewohners einer durchschnittlichen Leistung von 2000 Watt entspricht. Diese Vorgaben sind ambitioniert, die Schweiz beispielsweise müsste ihren Energieverbrauch um zwei Drittel reduzieren.

1960 hat sich der Schweizer Energieverbrauch letztmals ungefähr um 2000 Watt oder 17'500 Kilowatt-Stunden (kWh) pro Person bewegt. Um zu diesem Wert zurückzukehren, wird vor allem die Erhöhung der Energieeffizienz an Gebäuden, Geräten und Fahrzeugen notwendig sein. Selbstverständlich werden auch neue Technologien entwickelt werden müssen. Für die ab bedeutet dies, dass deren Neubauten in Zukunft mindestens den Minergiestandard erfüllen werden. Das Warmwasser wird mit Sonnenenergie

aufbereitet, Photovoltaikanlagen werden Strom produzieren, geheizt wird mit Erdsonden usw.

Etwas komplexer wird die Sache allerdings, wenn es um Erneuerungsprojekte wie Himmelfrich 1 geht. Durch die neu hohe Dichtigkeit der Gebäude wird der Einbau einer Komfortlüftung schon fast zum Muss. Dreifachverglasungen und Dämmmassnahmen führen dazu, dass in die Gebäude in «geschlossenem Zustand» praktisch keine Frischluft mehr zugeführt wird. Jede Wohnung müsste also mehrmals pro Tag einige Minuten gelüftet werden, damit die Zirkulation der Luft ermöglicht wird und sich an exponierten Stellen Feuchtigkeitsschäden verhindern lassen. Weil die Bewohnerinnen und Bewohner aber vielfach ganztags ausser Haus sind, ist der Einbau einer Komfortlüftung (oder kontrollierten Wohnungsbelüftung) heute unabdingbar. Die Fenster könnten so dauernd geschlossen bleiben und die Wohnung würde trotzdem ausreichend belüftet.

Die Versorgung einer Wohnung mit Frischluft ihrerseits braucht aber wiederum elektrische Energie. Auch die Verwendung von dadurch notwendigen Maschinen und Gerätschaften benötigt so genannte graue Energie. Energie, welche zu deren Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung benötigt wird. Da stellt sich schnell die Frage, ob unter dem Strich überhaupt eine Einsparung an Energie resultiert. Was hingegen bereits heute deutlich zu Buche schlägt, ist die markante Erhöhung der Kosten bei Erneuerungen. Hier werden wir in den nächsten Jahren zu Überlegungen gezwungen sein, ob nicht der kostengünstigere und effizientere Neubau der umfassenden Erneuerung einer ganzen Siedlung vorgezogen werden muss. ■

SCHWERPUNKT

Berlin-Hellersdorf, eine der grössten Plattenbau-Siedlungen im Osten der Stadt.
(Bild Andreas Steinhoff)



WOHNEN IN DER PLATTE

Birgit Tiefenbach

4

Plattenbausiedlungen sind der Inbegriff des Städtebaus in der ehemaligen DDR. Die Gleichheitswohnungen in den vorwiegend aus Betonfertigteilen gebauten Grosswohnsiedlungen am Rande der Stadt waren zu sozialistischen Zeiten begehrt. Nach der Wende wurde der Ruf nach Abriss der monotonen Siedlungen laut. Die Grosssiedlungen wurden als Problemfeld stigmatisiert. Doch der Wohnraum in den Plattenbausiedlungen wurde weiterhin benötigt. Das Ziel hiess zunächst Aufwertung durch Sanierung. Mit dem Wegzug der Bewohner kamen Leerstandsprobleme. Seit 1998 wurden erste Abbrüche leerstehender Plattenbauwohnungen finanziell unterstützt. Nach dem Bund-Länder-Programm sollen bis 2010 350'000 der rund eine Million leerstehender Plattenbauwohnungen abgerissen werden.

«Im Plattenwerk wurde ab 1970 24 Stunden Platte produziert.» Werner Stoll, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen Rostock, Mitglied im Gästewohnungsring, erinnert sich noch an die Zeiten, als die Wohnungsbaukombinate grosse Plattenbausiedlungen hochzogen. Geschätzte 1.8 Millionen Plattenbauwohnungen sind durch den industriellen Wohnungsbau in der DDR bis zur Wende 1989 entstanden. Nach WBS 70, die Abkürzung für Wohnbauweise 70, wurden die Plattenbauten ab 1972 hochgezogen. «Baukastensystem der DDR», nennt Stoll es heute.

Damals, mit den beginnenden Siebziger Jahren startete die DDR ein gross angelegtes Wohnungsbauprogramm. Ziel: 1990 sollte es keine Wohnungsknappheit mehr geben. Industrielles Bauen hiess das Zauberwort. Die Plattenbauten, auch als Bauten in Elementbauweise bezeichnet, wurden zum wichtigsten Neubauprogramm und zum

Inbegriff sozialistischen Städtebaus. Die Bauweise mit vorgefertigten Betonteilen, die auf der Baustelle montiert werden, versprach geringe Baukosten und ein schnelles Hochziehen der grossen Wohnsiedlungen. Besser, schneller und billiger bauen wurde zum Leitgedanken in der DDR. Die vorgefertigten Bauelemente liessen kaum individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu. Plattenbauten wirken mit ihren monotonen grauen Fassaden äusserlich eher trist und langweilig.

Industrieller Wohnungsbau mit Komfort

Neue Stadtteile, auf der grünen Wiese aus dem Boden gestampft, wurden meistens gänzlich in Plattenbauweise errichtet. Rund 90 Prozent des industriellen Wohnbaus entstand zwischen 1971 und 1981 auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. In Rostock entstanden von Mitte der Sechziger bis Ende der Siebziger Jahre im Norden der Stadt fünf neue Stadtteile mit Grosswohnsiedlungen.



gen aus Plattenbauten, alle vier Jahre ein neuer Stadtteil für rund 20'000 Einwohner. Geschätzte 60 Prozent der Einwohner Rostocks lebten vor der Wende im Plattenbau.

Zu DDR-Zeiten waren die Wohnungen in der Platte heiss begehrt. Für die meisten Familien erfüllte sich mit dem Einzug, nach oft jahrelanger Wartezeit, der Wunsch nach mehr Komfort. Viele junge Familien waren froh, dem unsanierten Altbau mit Hinterhoftoilette entflohen zu sein. In der Platte wohnte man mit Fernheizung, Vollbad und Balkon. 1971 waren lediglich 10 Prozent der Wohnungen in der DDR mit Zentralheizung ausgestattet.

Die Mietpreise waren auf niedrigem, und bei weitem nicht Kosten deckendem, Niveau festgeschrieben. Der Verfall der Bausubstanz in den Städten war ein sichtbares Problem sozialistischer Zeiten. Bekanntermassen hat die ehemalige DDR die Instandhaltung und Modernisierung – sowohl der Wohnungsbestände aus der Vorkriegszeit als auch der industriell gefertigten Neubaubestände – extrem vernachlässigt. Hinzu kommen städtebauliche Mängel innerhalb der Siedlungen insgesamt, ihr monotones Erscheinungsbild, Defizite in der Infrastruktur und geringe Qualitäten des Wohnumfeldes.

Genosschafter in der Platte

Nach der Wende ging es um möglichst schnelle und sichtbare Aufwertungen der Bausubstanz der Grosswohnsiedlungen. Angesichts der grossen Bevölkerungsgruppen, die in Plattenbauten leben, und vor dem Hintergrund allgemeiner Wohnungsnot – besonders im Bereich von Sozialwohnungen – stand der Erhalt, die Erneuerung und Aufwertung dieser Grosssiedlungen erst einmal ausser Frage.

90 Prozent der 9'600 Genossenschaftswohnungen der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen, eine der grössten in Mecklenburg-Vorpommern, sind in der Platte. Die durchschnittliche

Wohnungsgrösse liegt bei 56 Quadratmetern. Durchschnittliche Nettokaltmiete (Mietzins ohne Heiz- und Nebenkosten): 4.75 Euro pro m²/Monat.

In den vergangenen 17 Jahren nahm die Schiffahrt-Hafen viel Geld in die Hand. 210 Millionen Euro flossen in die Modernisierung der genossenschaftlichen Wohnungen. «Von aussen sind alle Plattenbauten verschönert und energetisch auf dem neusten Stand», sagt Schiffahrt-Hafen Vorstand Stoll. Auch die Rostocker Genossenschaft hatte mit Leerstand zu kämpfen. Im Jahr 2002, 13 Jahre nach der Wende, erreichte die Leerstandsquote der Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen mit knapp zehn Prozent ihren Höchststand. Trotzdem war das damals niedriger als der Landesdurchschnitt. In anderen Regionen im Osten standen und stehen zum Teil bis zu 20 Prozent der Plattenbauwohnungen leer.

Abbruch wegen Abwanderung

Nach der Wiedervereinigung setzte die grosse Ost-West Wanderungswelle ein. Auch Rostock hat dadurch den Verlust von rund einem Fünftel seiner Einwohner hinnehmen müssen. Mittlerweile hat sich die Lage stabilisiert. Bei der Rostocker Genossenschaft Schiffahrt-Hafen ist die Leerstandsentwicklung seit sechs Jahren rückläufig. Heute liegt die Quote bei 3.5 Prozent.

Die nicht zu leugnenden Leerstandszahlen führten ab 1998 im Rahmen des Förderprogramms «Weiterentwicklung grosser Neubaugebiete» zum finanziell unterstützten Abbruch leerstehender Plattenbauten. Im Zuge des Stadtumbaus Ost sollten in Rostock rund 2'800 leerstehende Wohnungen abgerissen werden. Beim so genannten Rückbau werden einzelne Geschosse horizontal abgerissen – oder Gebäudeteile vertikal. Ein aktuelles Beispiel: Auf Berlins grösstem Abriss-Schauplatz, dem Stadtteil Marzahn, mit 100'000 Wohnungen in der Platte eine der grössten



Plattenbausiedlung der Wohnungsbaugenossenschaft DPF in Berlin, ebenfalls Mitglied im Gästewohnungstauschring. (Foto DPF)

Plattenbausiedlungen im Osten, und Hellersdorf werden bis 2009 3'600 Plattenbauwohnungen abgerissen sein.

Die Ideologie sozialer Gleichheit in der DDR sollte auch im Wohnen umgesetzt werden. Das Zentralkomitee der SED konstatierte 1984, dass die schrittweise Verringerung sozialer Unterschiede grundlegendes Gesetz in der Sozialstruktur von Städten sei. So kommentierte man die Baupläne von Halle-Neustadt im Jahr 1972 wie folgt: «Jeder wohnt unter den gleichen Bedingungen in gleichen Wohnungen: Es wohnen der Generaldirektor im gleichen Haus wie der Anlagenfahrer aus dem Chemiekombinat, die Oberbürgermeisterin im gleichen Block mit dem Schaltwart aus der Wärmeversorgungszentrale.»

Zukunft der Platte ungewiss

Mit der Vereinigung 1990 verlieren die «Gleichheits-Wohnungen» der Plattenbausiedlungen rapide an Status und Attraktivität. Was früher «Vollkomfort» darstellte, wird nun mit Zweitklassigkeit assoziiert. Mit der «Platte» wird Monotonie, mangelnde Infrastruktur und schlech-

te Qualität des Wohnumfeldes assoziiert. Bei aller Vielschichtigkeit der Problemlage sind sich viele Fachleute darin einig, dass der negative Ruf keineswegs in jedem Fall gerechtfertigt sei. Nicht alle Neubaugebiete sind gleichermassen von massivem Wohnungsleerstand und sozialer «Aussortierung» betroffen.

«In Rostock ist es kein Problem, in Grosswohnsiedlungen zu wohnen», meint Werner Stoll. Die «Mischung» der Bewohner stimme. Soziale Brennpunkte gebe es in den Siedlungen der Schifffahrt-Hafen nicht. Mit der Mieterfluktuation von 11 Prozent müsse man zufrieden sein.

Die Platte besitzt das Potenzial, das «intelligente, weitsichtige Ansätze bei der Sanierung geradezu herausfordert», sagt der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf in Berlin. Die Zukunft der Platte ist trotzdem ungewiss. Um sie wirklich attraktiv zu machen, fehlt vielfach das Geld. Wohnungsgesellschaften sind zum Teil durch Mietausfälle aufgrund von Leerstand finanziell am Ende. Vielleicht sind die alten Neubauwohnungen aus sozialistischen Tagen bald wieder als preiswerter Wohnraum nachgefragt. ■



*Terrassen-Siedlung in Rostocks Stadtteil Evershagen.
(Foto Jan Rebschuh)*



Die Siedlung «Zum Ahornhof» der mit 36'000 Wohnungen grössten Wohnungsbaugesellschaft in Rostock. (Foto Frank Neumann)



Gut sichtbar die Elemente, oder eben Platten, am Beispiel eines Plattenbaus in Rostock. (Foto Agentur Nordlicht)



BEI DER ABL GIBT ES VIEL ZU LERNEN

Text und Foto René Regenass

Rafael Rohrer kommt im abl-Pullover zum Gesprächstermin. Er weiss und schätzt es auch, dass er hier eine gute Lehrstelle gefunden hat. Wenn er im nächsten Juni die Lehrabschlussprüfung bestanden hat, ist er «Fachmann Betriebsunterhalt». So heisst der Beruf seit dem 1. Januar 2008.

Weil Betriebsunterhalt so unvorstellbar vieles einschliessen kann, möchte ich wissen, was der abl-Betriebspraktiker-Lehrling – so hiess es früher – gerade heute tut? «Heute Vormittag arbeite ich an der Spannortstrasse und baue Küchengeräte aus, die noch weiterverwendet werden können», erklärt Rafael Rohrer. In der Siedlung werden neue Küchen eingerichtet. Bis im November habe er den Auftrag, alle noch brauchbaren Geräte, die erst vor zwei oder drei Jahren erneuert worden sind, herauszunehmen und in die Lagerräume der abl zu bringen. Sie werden bei Bedarf weiterverwendet. Der Betriebspraktiker ist ein Mitarbeiter, der wissen muss, was zum Unterhalt eines Miethauses gehört, was wo und wie gemacht werden soll. Kleinere Reparaturarbeiten soll er selbst ausführen können, erklärt Urs Heller, Leiter Technische Bewirtschaftung, der als Ausbildner von Rafael Rohrer zuständig ist. Die Lehre als «Fachmann

Betriebsunterhalt» sei jedoch nicht mit einer Hauswartausbildung gleichzusetzen. Es geschieht zum ersten Mal, dass die abl einen Lehrling ausbildet.

Welche Pläne hat Rafael Rohrer, wenn seine Lehrzeit bei der abl abgeschlossen ist? «Ich hoffe, dass ich in einen Beruf einsteigen kann, den ich in meiner Lehrzeit näher kennen gelernt habe. Im Vordergrund stehen dabei Maler oder Sanitär. Das sind meine Favoriten, die ich bis jetzt auch am besten kennen gelernt habe.» Um diese Berufe ausüben zu können, müsste Raffael Rohrer eine zweijährige Zusatzlehre absolvieren.

Aufgewachsen ist der abl-Lehrling kurze Zeit in Sachseln, dann in Luzern und Kriens, wo er heute noch bei seinen Eltern wohnt. Ende Oktober feierte er seinen 19. Geburtstag. Er schaffe gerne mit den Händen, sagt Rafael Rohrer. Das Handwerk liege ihm. Schon in der Schulzeit habe er das Werken geliebt. Er sieht auch eine Verbin-



abl-Handwerker Peter Thürig zeigt Rafael Rohrer, wie er eine Wasserleitung ausrichten kann.

derung zum Elternhaus. Sein Vater war Kranführer, der Grossvater wirkte als Schreiner. Er schätze das selbständige Arbeiten, glaube aber auch an seine Teamfähigkeit. Wie er hier bei der abl arbeiten und lernen könne, das sagt ihm zu. Von den Kontakten mit der Mieterschaft kann er nur Positives berichten. Im Team der abl fühle er sich wohl. «Ich hatte früher keine Ahnung, was eine Baugenossenschaft ist. Aber jetzt finde ich das eine ganz gute Sache.» Rafael Rohrer ist spürbar dankbar für die Gelegenheit, bei der abl seine Lehre machen zu können. Vor allem nach den zahlreichen Absagen auf seine Bewerbungen am Ende der Schulzeit. Es sei sein Klassenlehrer der dritten Real gewesen, der ihn auf das Inserat der abl hingewiesen habe. Hätte er die Lehrstelle nicht bekommen, wäre das zehnte Schuljahr oder ein Praktikum geblieben.

Einen Tag pro Woche verbringt Rafael Rohrer in der Berufsschule in Giswil, ausgenommen in der Zeit der Schulferien. Dorthin gehen alle Lehrlinge aus dem Raum Zentralschweiz für die Ausbildung zum «Fachmann Betriebsunterhalt». Als wichtige Fächer nennt er die Allgemeinbildung, Instandhaltung, Gartenbau und Reinigung.

Was ist wichtig in der Freizeit? Rafael Rohrer muss da nicht gross überlegen. «Im Vordergrund steht da sicher der Fussball. Ich bin seit acht Jahren beim FC Hergiswil und spiele dort in einer Juniorenmannschaft.» Erstaunlich: der FC Hergiswil verfügt über zwölf Juniorenmannschaften. Angefangen mit Fussball hat Rafael Rohrer beim SC Kriens. Aktuell allerdings legt er eine Pause ein. «Jetzt ist die Lehrabschlussprüfung wichtig. Da muss das Training warten. Später bin ich sicher wieder dabei.» ■

Rückblick der Präsidentin



10

LANGFRISTIGES PLANEN ALS SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG

Beginnen wir mit dem Höhepunkt des Jahres 2007: Mit grosser Mehrheit wurde an der Urabstimmung die Sanierung Himmelrich 1 angenommen. Ich deute dies als Zeichen dafür, dass es gelungen ist, die Genossenschafterinnen und Genossenschafter von der Notwendigkeit der Investition zu überzeugen. Über 91% Zustimmung sind ein sehr gutes Resultat, auch wenn die Stimmbeteiligung bei bescheidenen 35.2% lag und durchaus höher hätte sein dürfen. Geholfen haben sicher die erfolgreichen und gelungenen Sanierungen der letzten Jahre, sei es im Breitenlachen, sei es im Himmelrich 2. Persönlich habe ich in Diskussionen durchaus auch kritische Stimmen gehört. Oft stand dabei die Sorge um günstigen Wohnraum im Vordergrund, die Sorge, dass dieser künftig auf dem Wohnungsmarkt fehlen würde. Der Vorstand ist mit der Geschäftsführung der Meinung, dass die abl weiterhin günstigen Wohnraum anbieten

soll. Eine nicht sanierte Wohnung kann aber auf die Dauer teurer werden als eine veraltete Wohnung; nämlich dann, wenn sie sich nicht mehr vermieten lässt. Die abl plant Sanierungen und Erneuerungen langfristig. Wir setzen auf ein vielfältiges Wohnangebot und sind überzeugt, dass dieses Angebot der Schlüssel zum Erfolg der abl ist. Im Vergleich sind die abl-Wohnungen nach wie vor sehr konkurrenzfähig.

Sanierungen und Erneuerungen müssen sorgfältig geplant, die Finanzierung sichergestellt und die Realisierung gut durchdacht sein. Der Neubau Weinbergli, mit welchem wir auf Stadtboden neue Wohnungen schaffen können, konnte nicht in der vorgesehenen Zeit abstimmungsreif präsentiert werden. So haben wir uns entschieden, über die Bücher zu gehen. Die Baukommission hat grosses Verantwortungsbewusstsein bewiesen, unter dem Motto: Wir legen nur zur Abstimmung vor, hinter was wir uns bedingungslos stellen können.

Negativer Höhepunkt bildete und bildet die Finanzkrise, die auch an der abl nicht spurlos vorbeigehen wird. Auch wenn wir eine zurückhaltende Anlagepolitik pflegen, bleibt auch die abl von den Auswirkungen nicht verschont, wenn auch nicht in dramatischem Ausmass. Ironie des Schicksals ist, dass die abl gleichzeitig von der Krise insofern profitiert, indem wir einen deutlichen Ansturm auf unsere Darlehenskasse erleben. So haben die Einlagen in die Darlehenskasse seit Jahresbeginn um über 10 Millionen Franken zugenommen!

Ausserhalb der Tagesgeschäfte, die von der Geschäftsstelle erledigt werden, hat uns auch die Idee einer Zukunftskonferenz für die abl beschäftigt. Wir mussten feststellen, dass das Interesse am Thema «Genossenschaft in der Zukunft» nicht derart gross war, wie wir es uns gewünscht hätten. Mit der Spurgruppe – ein Kreis interessierter und engagierter Genossenschafterinnen und Genossenschaftler – hatten wir uns mit Fragen der Zukunft des Genossenschaftsgedankens auseinandergesetzt. Vielleicht sind wir den Themenkomplex zu wenig griffig und konkret angegan-

gen. Auf jeden Fall haben wir das Vorhaben nicht gerade schubladisiert, aber zum Reifen etwas zurückgestellt.

Der Vorstand hat sich im jährlichen Seminar neben der Planung des Unterhalts, der Sanierungen und Neubauten auch mit dem IKS (Internes Kontrollsystem) auseinandergesetzt. Dieses stellt ein wichtiges und wirkungsvolles Instrument des Vorstandes und der Geschäftsführung dar. Ziel der Internen Kontrolle ist es, potenzielle Risiken und Schwachstellen frühzeitig zu entdecken und dadurch wirtschaftlichen Schaden zu vermeiden. Um Risiken zu vermeiden oder zumindest zu vermindern, müssen sie benannt und entsprechende Massnahmen erarbeitet und umgesetzt werden.

Mit Unterstützung unseres externen Revisionsunternehmens PricewaterhouseCoopers haben wir ein IKS für die abl erarbeitet. Wir haben festgestellt, dass viele Risiken erkannt sind, viele Kontrollinstrumente funktionieren und unsere Geschäftsabläufe transparent und nachvollziehbar sind. Wir haben aber auch Schwachstellen erkannt, die wir in den nächsten Jahren angehen und aufheben wollen. Alles in allem hat die Überprüfung unserer Risiken aber keine böse Überraschung zutage gebracht. Die abl ist solide und vertrauenswürdig.

Sie sehen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaftler, die Arbeit geht uns nicht aus. Insbesondere auch im Tagesgeschäft, das verantwortungsvoll von der Geschäftsstelle ausgeführt wird. Ich danke – auch in Ihrem Namen – unseren Mitarbeitenden für ihr Engagement, den langen Atem und die gute Qualität ihrer Leistungen. Wir anerkennen diese Leistungen und die Bereitschaft, hier und dort auch etwas zu verbessern. Die abl ist etwas Besonderes – tragen wir Sorge dazu. Wie? Mit unserer Solidarität, mit unseren Entscheiden für das Gesamtwohl und mit dem verantwortungsvollen Umgang mit unseren Ressourcen, seien es menschliche Kräfte, Liegenschaften oder Finanzen. Mit Ihrer solidarischen Unterstützung bleiben wir voll motiviert!

Ursula Stämmer-Horst, Präsidentin



ROLAND GASSER – ZWEIMALIGER VIZE-WELTMEISTER IM NATURAL BODY-BUILDING!

ko. An den Weltmeisterschaften der Natural Bodybuilder in New York wurde unser Mitarbeiter Roland Gasser Vize-Weltmeister in den Klassen Master over 40 und Mittelgewicht. Das vier- bis fünfmalige Training pro Woche hat sich also einmal mehr ausbezahlt. Roland Gasser betreibt diesen Sport seit seinem 23. Lebensjahr und konnte schon mehrere Erfolge feiern. Er hat 1999 seinen ersten Wettkampf an der Schweizermeisterschaft bestritten und wurde gleich Zweiter, ebenfalls Zweiter wurde er 2000. Nach einer Wettkampfpause legte er im Jahr 2002 einen drauf: Er wurde erstmals Schweizermeister im Mittelgewicht und im selben Jahr gar Weltmeister in der gleichen Gewichtsklasse! Nach einer weiteren längeren Wettkampfpause hat er für dieses Jahr wieder mit dem intensiven und äusserst harten Wettkampftraining begonnen und weitere beachtliche Erfolge feiern können.

Wer heute Body Building sagt, meint immer auch anabole Stereoiden, Wachstumshormone oder andere leistungsfördernde Stoffe. Wer drogenfrei trainiert, hat denn auch überhaupt keine Chance, bei Wettkämpfen einen der vorderen Ränge zu erreichen.

Es geht aber auch anders, denn Roland Gasser ist strikt gegen Doping. Deshalb ist er 1999 der Swiss Natural Bodybuilding and Fitness Federation (SNBF) beigetreten. Dieser Verband hat sich zum Ziel gesetzt, das Image des Fitness- und Bodybuilding-Sports zu verbessern und den Natural-Athleten eine Möglichkeit zu bieten, sich mit ihresgleichen zu messen. So dürfen an den Wettkämpfen der SNBF nur Wettkämpfer teilnehmen, welche nachweislich seit mindestens sieben Jahren keine verbotenen Substanzen zu sich genommen haben. Mit polygrafischen Untersuchungen (Lügendetektor) und Urin-Tests werden die Athleten regelmässig überprüft. Diese unterziehen sich den aufwändigen und teuren Untersuchungen freiwillig und beteiligen sich sogar an den Kosten.

Wir gratulieren Roland Gasser zu seinen aussergewöhnlichen Leistungen! Wie wir von ihm gehört haben, sei ein zweiter Rang verbesserungswürdig – wir wünschen schon heute viel Glück.

PER 1. JANUAR 2009

- 1 **3.5-ZIMMERWOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 42, EBIKON
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 79 m²
monatlicher Mietzins CHF 965.– (mit max. Vergütung) bis höchstens CHF 1'343.– (ohne Vergünstigung) plus CHF 186.– NK (inkl. Lift)
(Mietzinssubventionierung möglich, bitte letzte definitive Veranlagungsverfügung beilegen)
- 2 **5.5-ZIMMERWOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 44, EBIKON
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 122 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'406.– (mit max. Vergütung) bis höchstens CHF 1'946.– (ohne Vergünstigung) plus CHF 232.– NK (inkl. Lift)
(Mietzinssubventionierung möglich, bitte letzte definitive Veranlagungsverfügung beilegen)

PER 1. FEBRUAR 2009

13

- 3 **3-ZIMMERWOHNUNG** – KANONENSTRASSE 9
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 57 m²
monatlicher Mietzins CHF 543.– plus CHF 166.– NK
- 4 **3-ZIMMERWOHNUNG** – MAIHOFMATTE 18
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 60 m²
monatlicher Mietzins CHF 723.– plus CHF 160.– NK
(ab ca. 2017 Küchensanierung und Gebäudehülle evtl. mit Balkonanbau)
- 5 **4.5-ZIMMERWOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 14, KRIENS
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 101 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'742.– plus CHF 169.– NK (inkl. Lift)
- 6 **5.5-ZIMMER-MAISONNETTEWOHNUNG** – ZUMBACHWEG 8
Parterre, Netto-Wohnfläche ca. 143 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'421.– plus CHF 270.– NK
(neue Wohnung mit grossem Sitzplatz, eigenem Waschturm, moderner Küche usw.)
- 7 **5.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 4
6. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 153 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'855.– plus CHF 310.– NK (inkl. Lift)
(Erstvermietung. Komplet neu erstellte Wohnung mit allem, was Ihr Herz begehrt.)

PER 1. MÄRZ 2009

- 8 **4-ZIMMERWOHNUNG** – STUDHALDENSTRASSE 23
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 83 m²
monatlicher Mietzins CHF 875.– plus CHF 169.– NK
(ab ca. 2013 Küchen- und Türsanierung, Verbesserung der Wärmedämmung)
- 9 **4.5-ZIMMERWOHNUNG** – STUDHALDENHÖHE 4
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 79 m²
monatlicher Mietzins CHF 911.– plus CHF 169.– NK
(ab ca. 2010 Sanierung Türen und Gebäudehülle, ab ca. 2012 Sanierung Küchen)

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST auf der nächsten Seite ➔

DARLEHENSKASSE

Langfristige Darlehen werden bis zum **14. Januar 2009** zu folgenden Konditionen verzinst:

Ab dem **15. Januar 2009** beträgt der Zinssatz für **langfristige** Darlehen:

Laufzeit	Zinssatz	Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	3.000 %	2 Jahre	2.000 %
3 Jahre	3.125 %	3 Jahre	2.125 %
4 Jahre	3.125 %	4 Jahre	2.250 %
5 Jahre	3.250 %	5 Jahre	2.375 %
6 Jahre	3.250 %	6 Jahre	2.375 %
7 Jahre	3.375 %	7 Jahre	2.500 %
8 Jahre	3.375 %	8 Jahre	2.500 %

Kurzfristige Anlagen werden zu 1.25 Prozent verzinst.

Bitte beachten Sie, dass **Ihre Vergütungsaufträge bis spätestens Freitag, 19. Dezember 2008, bei uns eintreffen**. Nur so können wir Ihre Überweisungen dieses Jahr noch ausführen. Alle später eintreffenden Aufträge werden erst wieder Mitte Januar 2009 erledigt.

14

AGENDA

SENIOREN

Montag, 12.1.2009, 14.00 Uhr
Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

JASSEN
Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid

Mittwoch, 14.1.2009, 14.00 Uhr
Treffpunkt: Bahnhofplatz Torbogen

WINTERWANDERUNG
Leitung: Sophie Marty

Dienstag, 20.1.2009, 14.00 Uhr
abl-Kegelbahn, Weinberglstr. 20a

KEGELN
Leitung: Anton Glaser, Walter Muff

FAMILIÄRES

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

Klara Kissling, Studhaldenstrasse 23, im 91. Lebensjahr

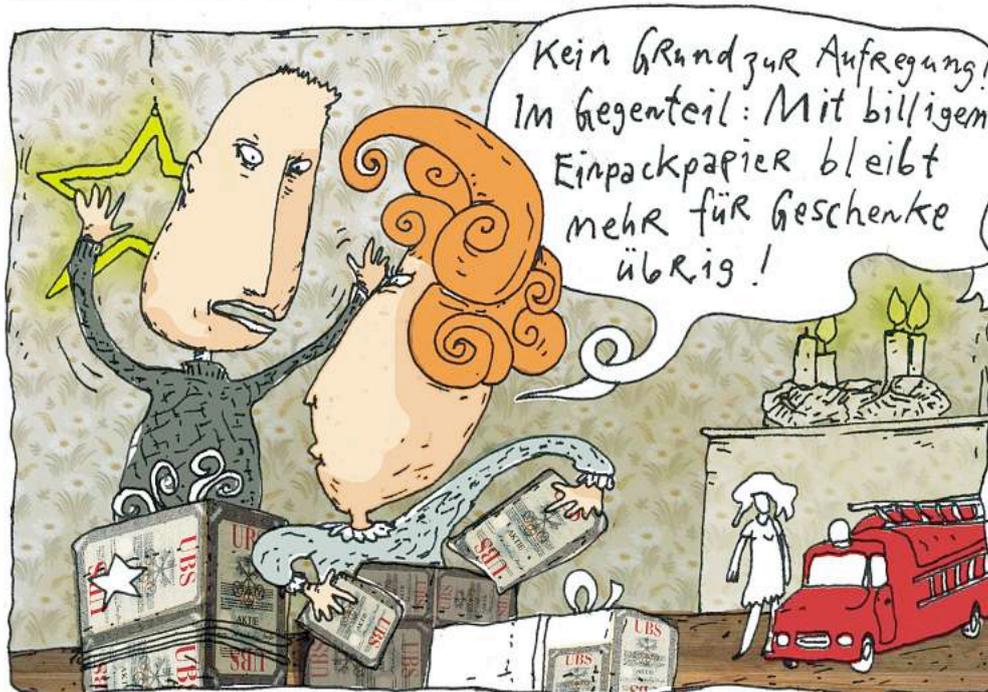
Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 17. Dezember 2008, 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!

Weihnachtstipp 2008: Sparen beim Schenken



SCHALTER- UND BÜROÖFFNUNGSZEITEN

Zwischen Heiligabend und Neujahr (ab 24. Dezember bis und mit 4. Januar) ist die abl-Geschäftsstelle **geschlossen**.

Dringende Reparaturmeldungen richten Sie wie üblich an die Hausbetreuenden oder hinterlassen Ihre Meldung auf dem Telefonbeantworter der Geschäftsstelle.

Telefonisch sind wir ab Montag, **5. Januar 2009**, wieder **erreichbar**. Unsere **Schalter** sind ab Mittwoch, **7. Januar 2009**, wieder für Sie **geöffnet**.

AZB
6000 Luzern 4

Nr. 12 / 2008

Adressberichtigung melden

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Redaktion

Bruno Koch / ko

Redaktionelle Beiträge 12/08

Bruno Koch / ko

René Regenass / rr

Ursula Stämmer-Horst

Birgit Tiefenbach

Gestaltung

Tino Küng

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

6500 Exemplare

abl

Claridenstrasse 1

Postfach 94

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

Neuweg 23, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 36

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



Mix

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften
www.fsc.org Zert.-Nr. 505-COC-100038
© 1996 Forest Stewardship Council

Das nächste abl magazin erscheint am 20. Januar 2009
Redaktionsschluss: 8. Januar 2009