

abl 

allgemeine baugenossenschaft luzern

GESCHÄFTSBERICHT 2018



Mehrjahresentwicklung auf einen Blick

GENOSSENSCHAFT		2018	2017	2016	2015	2014
Mitgliederanzahl	Pers.	11'743	11'435	11'001	10'613	10'342
Zunahme im Berichtsjahr	Pers.	308	434	388	271	405
Genossenschaftskapital	CHF	81'156'180	75'901'150	70'242'750	63'921'650	58'709'800
Zunahme im Berichtsjahr	CHF	5'255'030	5'658'400	6'321'100	5'211'850	6'328'350
LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG		2018	2017	2016	2015	2014
Mietzins ertrag	CHF	30'186'145	29'852'706	29'988'049	29'971'878	30'650'859
Cashflow aus Betriebstätigkeit	CHF	12'090'368	11'527'089	15'211'874	10'218'271	8'155'032
Investitionsvolumen	CHF	50'645'958	22'458'781	28'042'920	20'495'895	24'300'075
Unterhaltsaufwand (ab 2017 ohne Löhne FM)	CHF	10'275'387	9'482'454	12'794'484	13'006'430	13'007'036
Unterhalt in % Mietzins ertrag	%	34.04	31.76	42.7	43.4	42.4
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.39	1.38	0.66	1.68	1.16
Anzahl Liegenschaften (per 31.12.)	Anz.	243	238	238	233	245
Anzahl Wohnungen (per 31.12.)	Anz.	1'991	1'975	1'976	1'952	2'099
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anz.	3'525	3'486	3'482	3'525	3'772
Wohnungswechsel	Anz.	184	208	235	274	243
Ø Wohnungsbelegung	Pers.	1.99	2.28	2.14	2.13	2.10
Ø Mietertrag pro 3-Zimmer-Wohnung	CHF	1'023	1'023	1'008	1'019	995
Ø Mietertrag pro 4-Zimmer-Wohnung	CHF	1'249	1'276	1'249	1'270	1'266
DEPOSITENKASSE		2018	2017	2016	2015	2014
Anzahl Konten	Anz.	4'454	4'607	4'706	4'737	4'765
Anlagebetrag kurzfristig	CHF	46'664'918	52'393'482	48'090'242	38'308'944	32'608'385
Anlagebetrag langfristig	CHF	148'184'500	143'125'500	135'267'500	138'580'500	133'687'500
Anteil Depositenkasse an Fremdfinanzierung	%	50.00	58.00	57.01	55.00	51.26
Ø Zinssatz Depositenkasse (DK)	%	1.04	1.18	1.20	1.48	1.57
Ø Zinssatz Hypotheken (Banken und Institutionen)	%	1.74	2.20	2.14	2.37	2.64
Ø Laufzeit der Anlagen mit fester Dauer DK	Jahre	5.67	5.52	3.75	3.10	2.93
Ø Fremdverschuldung Hyp., DK, Institutionen	%	1.35	1.52	1.53	1.78	2.04
Referenzzinssatz (BWO)	%	1.50	1.50	1.75	1.75	2.00
VERWENDUNG DES MIETFRANKENS ¹⁾		2018	2017	2016	2015	2014
Zinsaufwand	%	17.03	16.90	22.59	23.42	25.79
Unterhalt/Reparaturen/Einlagen Erneuerungsfonds	%	35.70	41.30	42.41	43.19	42.22
Personalaufwand (Geschäftsstelle und Facility Management)	%	15.53	0.00	0.00	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand (bis 2017 inkl. Unkosten)	%	3.79	15.70	13.63	11.93	11.19
Abgaben/Steuern (bis 2016 inkl. Versicherungen)	%	0.75	1.30	2.36	2.42	3.31
Genossenschaftskultur und Kommunikation	%	2.25	1.00	0.00	0.00	0.00
Abschreibungen	%	24.94	23.80	19.01	19.04	17.50

¹⁾ Aufteilung Mietfranken ab 2018 gemäss Erfolgsrechnung. Bis 2017 wurden die Personalkosten im Mietfranken auf Unterhalt und Verwaltung aufgeteilt.

INHALT

Überblick	
Mehrjahresentwicklung auf einen Blick	2
Editorial	
Auf anderen Wegen als dem Heimatweg	4
Gedanken des Präsidenten	
Unser Kerngeschäft Wohnen – Kontinuität und Aufbruch	8
Gedanken des Geschäftsführers	
Aufbruch in eine Ära der Kooperationen	12
Jahresrechnung	
Lagebericht	16
Bilanz	17
Erfolgsrechnung	18
Geldflussrechnung	19
Anhang zur Jahresrechnung	
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	20
Erläuterungen zur Jahresrechnung	22
Sonstige Angaben	26
Gewinnverwendung	
Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung	27
Berichte	
Bericht der Revisionsstelle	28
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	29
Übersicht der Fonds	
abl-Fonds	30
Erneuerungsfonds	30
Anlagenspiegel	
Anlagenspiegel Sachanlagen	34
Anlagenspiegel immaterielle Werte	35
Liegenschaften / Wohnungen	
Liegenschaftenbestand	36
Werte pro Siedlung	37
Mietzinssertrag	38
Liegenschaften der abl	39
Organisation	43
Impressum	44

Auf anderen Wegen als dem Heimatweg

Bestimmt kennen Sie den Sinnspruch «Der Mensch ist ein Gewohnheitstier». Viele mögen keine Veränderungen, sondern schätzen liebgewonnene Rituale, die gewohnte Umgebung, die vertrauten Gerüche und Geräusche, die freundlichen Nachbarn und vieles andere mehr. Ganz anders die in diesem Geschäftsbericht porträtierten abl-Menschen. In ihren Leben standen und stehen Veränderungen an.

Larissa Wirz zieht mit ihrem Partner nach New York statt ins Himmelrich 3 (wobei: In Manhattan gibts etliche Firmen, die sich mit dem Namen «Heaven» schmücken, so zum Beispiel eine Burger-Bude). abl-Mitarbeiter Urs Heller, in dessen Büro das Schild «Heimatweg» hängt, lässt sich nach Jahrzehnten der vielfältigen Arbeit für unsere Genossenschaft pensionieren. Die Familie Brunner-Leu mit ihren drei kleinen Kindern plant den grossen Umzug ins neue Himmelrich 3. Für Arianna Dalpiaz und Balazs Csákvári wiederum hat das «Zwischenrich» Anlass zu Veränderungen in ihren Leben gegeben.

Und schliesslich Frida Gisler, die im Alter von 88 Jahren noch einmal umzog, obwohl sie gesundheitlich angeschlagen ist und sie die Umstände arg gefordert hatten. Sie gibt sich immer mal wieder einen Schubs und sagt sich: «Auf! Los!» Bemerkenswert, finden Sie nicht? Gewohnheiten sind nicht nur positiv. Manchmal drücken wir uns aus Bequemlichkeit vor Veränderungen, wagen keinen Aufbruch und halten am Gewohnten fest. Wir versinken in Lethargie, obwohl wir wissen, dass Veränderungen guttun würden.

Die abl ist kein «Gewohnheitstier», wie Sie diesem Geschäftsbericht entnehmen können. Veränderungen, Auf- und Umbrüche gehören zu ihrer Geschichte und zur Zukunft. Das lässt sich unter anderem aus den Gedanken des Präsidenten Ruedi Meier und des Geschäftsleiters Martin Buob herauslesen. Kritisches Hinterfragen, ständige Anpassungen und Innovationen sorgen dafür, dass die abl agil bleibt.

Benno Zraggen







Der grosse Schritt über den Nordatlantik

Larissa Wirz wandert aus

«Einen Neustart zu wagen, in andere Kulturen einzutauchen und meinen persönlichen Rucksack mit neuen Erfahrungen zu füllen», antwortet Larissa Wirz auf die Frage, womit sie Aufbruch verbindet. Aufbruch und Umbruch – im Leben der Luzernerin hat sich in den vergangenen Monaten vieles bewegt und verändert.

Im letzten Herbst hat ihr langjähriger Freund Tobias ein Jobangebot aus den Vereinigten Staaten von Amerika erhalten. Als Larissa dies erzählt, schmunzelt sie und meint: «Die Nachricht ist zuerst im Spam-Ordner gelandet.» Es stellte sich heraus, dass die Anfrage aus New York stammte. Für Tobias war schnell klar, dass sich ihm eine solche Chance kein zweites Mal bieten wird. Ein dreimonatiges Assessment begann, das Abendschichten mit sich brachte. Anfang Jahr schliesslich erhielt er die Zusage für die Stelle als Schmuckdesigner bei einem US-amerikanischen Luxusjuwelier. Die beiden entschieden, sich auf das Abenteuer und damit auf ein Leben in Manhattan, weit weg von zu Hause, einzulassen. Erst im Januar hatte die 25-Jährige eine neue Stelle als Project Manager in einer Event- und Kommunikationsagentur in Luzern angetreten. Für sie bedeutet der Umzug nach New York nicht nur einen geografischen, sondern auch einen beruflichen Umbruch. Ob sie weiter in der Kommunikation arbeiten werde, frage ich sie. Sie zögert und bemerkt, dass sie dies nicht ausschliesse, sich aber durchaus auch andere Branchen wie die Sportbranche, die sie bereits kennt, oder den Tourismus vorstellen könne. Wohin der Weg für sie diesbezüglich geht, stehe noch offen.

Aufbruch bringt unter anderem Abschied und Loslassen mit sich. Es ist ein Adieu von nahestehenden Menschen, lieb gewordenen Dingen und der Heimatstadt Luzern. «In meinem Koffer finden sicherlich mein geliebtes Kopfkissen seinen Platz, ebenso Erinnerungsstücke von meiner Familie und meinen Freunden.» Ihr Rennrad wird auch mitreisen und im Central Park zum Einsatz kommen. Vermissen wird sie Luzern, den See, den regionalen Markt und ihre grosse Küche und damit die Möglichkeit, als Gastgeberin agieren zu können. Fehlen wird ihr auch die manchmal sehr pingelige Art der Schweizerinnen und Schweizer und die Pünktlichkeit. Bereits auf früheren Reisen sei ihr bewusst geworden, was sie an der Schweiz schätzt.

In den kommenden Jahren werden Larissa und Tobias, die einst mit einer Neubauwohnung im Himmelrich 3 liebäugelten, mitten in New York mit acht Millionen anderen Einwohnern leben. Eines steht für die beiden jedoch fest: «Die Schweiz – insbesondere Luzern – bleibt unser Daheim. Wann wir dahin zurückkehren werden, steht noch in den Sternen», sagt Larissa mit einem verschmitzten Lächeln.

Text Chantal Wartenweiler

Unser Kerngeschäft Wohnen – Kontinuität und Aufbruch

Gute und bezahlbare Wohnungen vermieten – das Kerngeschäft der abl funktionierte 2018 gut. Wir hatten keine Leerstände zu verzeichnen. Und die Durchschnittsmieten sind in einem sehr attraktiven Bereich: Beispielsweise kostet eine 3-Zimmer-Wohnung CHF 1'023, eine 4-Zimmer-Wohnung CHF 1'249. Allerdings kämpfen wir bei den Neubauprojekten tagtäglich an der besagten «Mietzinsfront». Obwohl wir die renovierten oder neu gebauten Wohnungen gut vermieten können, sind wir mit Bemerkungen zur Höhe der Mieten konfrontiert. Dies lässt uns nicht kalt. Aber im Spannungsfeld der Nachhaltigkeit – gute Bauqualität, vernünftiger Ausbaustandard, funktionierende Grundrisse, gute Infrastruktur, soziale Durchmischung – geraten zuweilen die Anfangsmieten unter Druck. Allerdings verfügen wir über einen markanten Vorteil: Unsere Mietzinsen bleiben in der Regel über Jahre stabil.

Zum oben genannten Kerngeschäft gehören auch die Bauprojekte – Sanierungen und Neubauten. Alle laufenden Projekte kommen erfreulich voran. Darüber berichten wir im magazin regelmässig. Zusammengefasst: Die abl baut, renoviert, vermietet. Sie macht dies seit 95 Jahren. Kontinuität pur.

Aufbruch und Erneuerung

Zu dieser Kontinuität gehören auch Aufbruch und Erneuerung. Wie oben beschrieben, sind die Ansprüche an die Wohnungen und Siedlungen von heute markant anders als früher. Ebenso sind die Ansprüche an die Geschäftsstelle und deren Mitarbeitende gestiegen. Gute Dienstleistungsqualität, hohes Kostenbewusstsein, breite Qualifikation mit Erfahrungstransfer und zweckmässige Organisation – an diesen Eckpunkten orientieren wir uns. Auch für den Vorstand und die Geschäftsprüfungskommission steigen die Anforderungen. In diesen Bereichen steckt die abl in einem Prozess der Erneuerung. Vieles wurde schon angepackt und umgesetzt, vieles ist noch zu tun. Denn wichtig für echte Kontinuität sind die ständige kritische Überprüfung, laufende Anpassungen und Innovationen.

Genossenschafts- und Nachbarschaftskultur

Typisch für den Aufbruch sind beispielsweise Anpassungen im Bereich der Soziokultur. Einige Aspekte in der tra-

ditionellen Genossenschafts- und Nachbarschaftskultur haben sich gewandelt. Neue Erwartungen und Ideen sind dazugekommen. Das Projekt «Vicino» kommt in Zusammenarbeit mit der abl-Soziokultur den besonderen Bedürfnissen betagter Mieterinnen und Mieter entgegen. Dieses Bewusstsein zeigt sich auch in den Baustandards: Wo immer möglich baut die abl hindernisfrei. In Kriens etwa beteiligt sich die abl mit andern Baugenossenschaften, der Stadt Kriens und der Fachorganisation Spitex an einem spezialisierten Wohnangebot für Menschen mit Pflegebedarf. Auf dem ewl-Areal realisieren die abl und die Viva-Heime der Stadt Luzern den gesamten Wohnanteil. Zum Aufbruch in neue Gefilde gehört ebenfalls das Engagement beim Projekt Kooperation Industriestrasse, wo nebst traditionellem Wohnen innovative Wohnformen ermöglicht werden sollen.

Die strategischen Eckpunkte

Diese Dynamik geschieht nicht einfach so. Sie folgt der abl-Philosophie, die in Form von Leitsätzen von den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern verabschiedet worden ist. Der Vorstand und die Geschäftsleitung überprüfen die Entwicklung laufend und passen die Strategie und deren Umsetzung an die aktuelle Situation an. Im laufenden Jahr 2019 werden die verschiedenen Strategien noch präziser in Form von sogenannten Funktional- oder Teilstrategien ausgearbeitet.

Wachsen mit Bedacht

Die Eckpunkte dieser Entwicklung noch einmal in Kürze: Die abl will wachsen und damit mehr Wohnungen anbieten können. Die Grenze des Wachstums muss aber kontrolliert respektive steuerbar sein und liegt vor allem bei der Vermietbarkeit. Diesbezüglich haben wir bis jetzt keine Probleme, im Gegenteil, aber wir behalten die Entwicklungen genaustens im Auge. Dann wachsen wir nach Möglichkeit an Orten und in Gebieten, wo wir bereits präsent sind, die Verhältnisse gut kennen und noch attraktiver werden können. Dieses aktuelle Wachstum erfolgt häufig zusammen mit Partnerinstitutionen. So nehmen wir Erfahrungen mit, sammeln neue und geben die eigenen weiter.

Ruedi Meier, Präsident







Der Reparierer und Flicker

Urs Heller, langjähriger abl-Mitarbeiter

«Ins Übergewand würde ich sofort wieder steigen!», sagt Urs Heller und erinnert sich an die Zeit, als er mit den Mietern direkt in ihren Wohnungen zu tun hatte. Weil die Heizung nicht funktionierte, der Wasserablauf verstopft war oder es anderswo gebrannt hatte. Der gelernte Heizungsmonteur schaute sich das Problem vor Ort an und sorgte für die Lösung. Jetzt aber sitzt er im Büro der abl, die Regale sind gefüllt mit Ordnern und die Wände tapeziert mit Einsatzplänen: Heller ist zuständig für den Unterhalt von etwas mehr als 2'000 Wohnungen und koordiniert das Handwerker-Team, das sich um die abl-Siedlungen kümmert. «Vom Wasserhahn im Keller bis zum Ziegel auf dem Dach sorgen wir dafür, dass alles funktioniert», erklärt Heller den vielfältigen Aufgabenbereich. Eingestiegen bei der abl ist er vor 37 Jahren. Zuerst als Handwerker, seit knapp 20 Jahren ist er Leiter des Unterhalts. Und diesen Sommer ist Schluss: Der Allrounder wird pensioniert.

Zwar ist er mit 64 ein Jahr zu früh dran, aber der Zeitpunkt stimmt: Die Büros werden in den Himmelrich-Neubau gezügelt und da, wo Heller jahrzehntelang gearbeitet hat, fahren ein paar Tage später schon die Bagger auf. «Das ist doch ein perfekter Schnitt!», sagt er und lacht. Urs Heller fasst die beinahe vier Jahrzehnte beim gleichen Arbeitgeber in einem Satz zusammen: «Ich habe bei der abl angefangen, höre bei der abl auf und habe in all den Jahren keine einzige Sekunde bereut.» In dieser Zeit hat sich der Wohnungsmarkt und damit auch die abl enorm gewandelt: Neue Siedlungen sind entstanden, Altbauten wurden auf Vordermann gebracht. «Die Mieter haben heute höhere Ansprüche und die Wohnungen einen komplexeren Ausbaustandard. Das fängt bei der Gegensprechanlage an, geht über kontrollierte Wohnungslüftung bis hin zum ferngesteuerten Garagentor», sagt Heller und betont, dass die Digitalisierung enorm viel geändert habe: «Punkto Unterhalt bin ich dadurch immer auf dem aktuellsten Stand geblieben.»

Dem Aufbruch in den neuen Lebensabschnitt sieht Urs Heller gelassen entgegen. Er macht sich keine Sorgen, was er mit der freiwerdenden Zeit anstellen kann und will. «Langweilig wird mir nicht: Ich bin und bleibe ein Flicker und Reparierer», sagt er und erzählt von seinem Oldtimer-Töff und dem VW-Käfer, an denen er gerne herumbastelt und dann hie und da eine Passfahrt unternimmt. Oder vom Jodlerklub, bei dem er sich auch als Präsident engagiert. Und dann sind da auch schon zwei Enkelkinder, mit denen er bald mehr unternehmen kann. Nicht zuletzt steht ein grösseres Projekt vor der Tür: Urs Heller lebt mit seiner Frau in der abl-Siedlung Obermaihof, die totalsaniert wird. Demnächst heisst es auch privat: Packen, Abschied nehmen und in ein neu erstelltes oder totalsaniertes abl-Haus zügeln. «Die abl wird mir also erhalten bleiben und das ist gut so», sagt Urs Heller und klappt den Ordner auf seinem Tisch zu.

Text Christine Weber

Aufbruch in eine Ära der Kooperationen

Die Segel sind gesetzt, das abl-Schiff ist auf Kurs: Mehr als 11'800 Mitglieder unterstützen uns, die rund 2'000 qualitätsvollen Wohnungen sind vermietet, die Bauprojekte kommen wunschgemäss voran und die gesamte Organisation entwickelt sich wie gewohnt weiter. Dennoch gehört es zu einem erfolgreichen Unternehmen dazu, sich auf wechselhafte oder gar stürmische Winde vorzubereiten. Vorausschauen, Abläufe regelmässig prüfen, Korrekturen anbringen, den Markt beobachten und anderes mehr sind unabdingbar.

Blicke ich auf die vergangenen rund zwei Jahre meiner Tätigkeit als Geschäftsleiter zurück, sehe ich verschiedene Veränderungstendenzen, die uns im positiven Sinne herausfordern:

Zusammenarbeit in Kooperationen

Seit 2018 ist die abl an vier Kooperationsprojekten beteiligt: Das an der Urabstimmung bestätigte Projekt an der oberen Bernstrasse realisieren wir gemeinsam mit der Baugenossenschaft Matt. An der Industriestrasse sind wir gleich zweifach involviert. Zum einen bei der Kooperation Industriestrasse und als Teilhaberin der neu gegründeten ewl Areal AG, die das ewl-Areal bebaut. In Kriens verwirklichen wir zusammen mit lokalen Baugenossenschaften das Alterswohnprojekt GWAK. Die Arbeit in Kooperationen macht Sinn und ist für uns ebenso spannend wie herausfordernd. Es braucht eine gute Koordination und viel Flexibilität. In konstruktiven Diskussionen wird der Konsens gesucht und ausgelotet, wo Kompromisse möglich sind.

Organisationsentwicklung und Professionalisierung der Geschäftsstelle

Die aufgelegten Bauprojekte – und hier meine ich nicht nur unser grösstes Projekt Himmelrich 3 – werden inzwischen gleichzeitig vorangetrieben. Dies bedeutet für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf der Geschäftsstelle Veränderungen bei der Herangehensweise und der intensiven Zusammenarbeit. Was früher scheinbar selbstverständlich von der Hand ging, muss heute noch gezielter koordiniert werden. Im Rahmen der Organisationsentwicklung wurden und werden Prozesse angepasst und verschriftlicht. Im Bereich Bau und Entwicklung haben wir die Projektorganisationen ins Leben gerufen, die künftig bei Grossbauprojekten alle abl-Geschäftsbereiche

regelmässig an einen Tisch bringen. So können wir die unterschiedlichen Projektphasen laufend beobachten, uns auf mögliche Veränderungen vorbereiten und allfällige Risiken minimieren.

Gleichberechtigung in unseren Siedlungen

Die Entwicklung der Nachbarschaft bei Neubau- und Sanierungsprojekten ist ein grosses Thema. Der an der GV 2017 beschlossene Genossenschaftskulturfonds ermöglicht der abl-Soziokultur von Beginn weg punkto Quartier- und Nachbarschaftsentwicklung in Projekte zu investieren. So wurden beim Projektwettbewerb an der oberen Bernstrasse bereits beim Wettbewerbsprogramm erste Weichen gestellt und mit der Zwischennutzung Erkenntnisse gesammelt. Im Himmelrich 3 und Obermairhof 1 ist inzwischen klar, wie die Nachbarschaft gebildet werden soll. Die bestehenden Siedlungen werden ausserdem umfassend analysiert. Das Team der abl-Genossenschaftskultur durchleuchtet bis Mitte 2019 alle bestehenden Siedlungen, untersucht deren Aussenräume, prüft eine nachhaltigere, zeitgemässe Gestaltung und Erneuerung – auch die Meinungen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind gefragt.

Zu guter Letzt: Himmelrich 3

Das Projekt Ersatzneubauten Himmelrich 3 ist ein letztes typisches Beispiel für die angesprochenen Veränderungen. Durch die Grösse des Projekts ist die gesamte Geschäftsstelle gefordert: Noch nie hat die abl so viele Wohnungen und Gewerberäume auf einmal vermieten dürfen, noch nie hat sie öffentliche Parkplätze im Parkhaus angeboten. Auch ist die Herangehensweise beim Aufbau der Nachbarschaft mit dem partizipativen Ansatz neu. Die Beteiligung kann beispielsweise von der Mithilfe beim Bau von Spielplätzen bis hin zu einer möglichen Selbstverwaltung reichen.

Gespannt blicke ich auf die kommenden Jahre, mit der Gewissheit, dass unsere Geschäftsstelle gut aufgestellt ist und unser Personal die zu bewältigenden Aufgaben bestens meistern wird. Auch die Zusammenarbeit mit dem Vorstand auf strategischer Ebene stimmt mich zuversichtlich. So sind die Segel unseres abl-Schiffes auch für auffrischende Winde richtig gesetzt.

Martin Buob, Geschäftsleiter







Umziehen heisst auch Aufräumen

Familie Brunner-Leu freut sich auf den Einzug ins Himmelrich 3

Auf dem Küchentisch in der Elfenaustrasse 16 steht das Spiel «Lotti Karotti». Der erkältete Aron erklärt die Spielregeln. Dass es eigentlich gerade ums Zügeln geht, interessiert den 6-Jährigen wenig. Seine Zwillingsschwester Mira hingegen hat sich an der Vorfreude der Eltern bereits angesteckt. Am 1. August wird umgezogen, sagt Vater Stefan Brunner. Die fünfköpfige Familie zieht von der Elfenaustrasse ins neue Himmelrich. Von 76 Quadratmeter auf über 120. Die grösste Veränderung wird der Platz sein. «Und die zwei Badezimmer!», sagt Mutter Martina Leu. In Ruhe ein Bad zu nehmen, ohne dass jemand aufs WC muss, Leu kann es kaum erwarten.

Die 45-Jährige ist Pflegefachfrau bei der Spitex. Stefan Brunner, 50, arbeitet als Sachbearbeiter bei einem Kreditkartenunternehmen in Zürich. Vor sieben Jahren sind die beiden zusammengezogen. Ein Jahr später waren sie schon zu viert. Drei Jahre später kam Lucy zur Welt. Sie ist heute drei Jahre alt und beobachtet die Diskussionen um den Umzug mit grossen Augen. Stefan Brunner freut sich vor allem darauf, wieder zentraler in der Stadt zu leben, in einem durchmischten Quartier. Auch wenn es nur 800 Meter Luftlinie sind – man ist wieder am Puls der Stadt. Jetzt sei auch der perfekte Moment für den Umzug, sagt Leu. Kurz bevor die beiden Älteren in die Schule übertreten. In der neuen Wohnung gibt es Platz für Pulte, für ein Home-Office und ein eigenes Zimmer für Aron. Der träumt bereits von einer Modelleisenbahn, wenn er endlich den Platz dafür hat. Ins Auge gefasst hat er die Grosse, aus der Viscosistadt, die kürzlich in der Zeitung war. Die Eltern lachen. Er wird seine Vorstellungen offensichtlich zurückschrauben müssen.

Auf der Liste der Familie stehen noch einige Punkte: Ein grösseres Bett für die Eltern, ein grösserer Esstisch für alle. Am jetzigen wird es mit Gästen eng. Gerade klettert Mira über den Tripp-Trapp-Stuhl und über ihren Bruder zum Küchenschrank und reicht allen Gläser für die Milch. Innerhalb von wenigen Minuten sind Tisch, Boden und Martina Leu damit übergossen. Ein Milch-Massaker. Stefan Brunner pendelt minutenlang zwischen Tisch und Spüle. Erstaunlich entspannt geht das Gespräch weiter. «So wird es beim Zügeln laufen», sagt Martina Leu und lacht. Chaotisch selbstverständlich – aber auch ohne Stress.

Das Umziehen wird die Familie gestaffelt angehen. Erst die grossen Möbel, hier ein paar Kisten, da ein paar Taschen. Und was ist das Wichtigste, das unbedingt und vorsichtig gezügelt werden muss? Die «Geheimkästli», sind sich die beiden Mädchen einig und verraten sogar deren Inhalt: Zaubersteine und Schmuckstücke. Am meisten freut sich Mira auf die neuen Kinder in der Nachbarschaft und Aron auf den Lift im Haus. Alles aufzuräumen und einzupacken, darauf freuen sich die drei Geschwister hingegen gar nicht.

Text Jana Avanzini

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die allgemeine baugenossenschaft luzern blickt auf ein ereignisreiches Geschäftsjahr mit gutem Ergebnis zurück. Das Eigenkapital beträgt per Ende Jahr CHF 84.7 Mio. Ausschlaggebend hierfür sind das gestiegene Genossenschaftskapital und höhere Reserven. Der Aufwand für die Finanzierung hat zugenommen. Für die grossen laufenden und künftigen Bauvorhaben hat die abl langfristige Kreditverträge abgeschlossen und deren Fristen über mehrere Jahre aufgeteilt, sodass kein erhöhtes Risiko auf ein bestimmtes Jahr fällt. Die Abschreibungen konnten gemäss langfristiger Planung vorgenommen werden und leisten künftig, unter Beizug des Erneuerungsfonds, ihren Beitrag an günstige Mieten. Die Bilanzsumme beträgt rund CHF 509.5 Mio. und hat sich damit um rund CHF 59.5 Mio. ausgedehnt.

Vermietungslage und Mietzinsentwicklung

Die abl-Wohnungen werden weiterhin voll vermietet. Auf die Ausschreibungen erfolgen jeweils viele Bewerbungen. Die Erstvermietung der Wohnungen und Gewerbeflächen in der neuen Siedlung Himmelrich 3 macht sehr gute Fortschritte. Einzig im Bereich der Parkgelegenheiten sind weiterhin Leerstände zu verzeichnen. Die Mietzinse haben sich im Rahmen des Budgets entwickelt und erfuhren im Jahresverlauf in der grossen Breite keine Veränderungen. Der Abschluss und Bezug der neuen Wohnungen im Maihof und Weinbergli sowie die Vermietung der zugekauften Liegenschaften Obermattweg in Hergiswil machen sich finanziell spürbar. Der gesamte Mietzinsenertrag beläuft sich auf CHF 30.6 Mio.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Die Immobilien-Erneuerungen entwickeln sich. Zu Jahresbeginn wurde die erneuerte Weinbergli-Siedlung fertiggestellt. In der Siedlung Himmelrich 3 konnte der Rohbau abgeschlossen und mit dessen Ausbau begonnen werden. Die erste Etappe des Projekts «Gesamterneuerung und Ersatzneubauten Maihof» stand Ende Jahr kurz vor dem Abschluss. Mit der Fertigstellung der sanierten und mit Wohnraum erweiterten Wohnungen werden erste Konturen der neuen Siedlung erkennbar sein. Diverse bauliche Veränderungen wie Kleinsanierungen von Wohnungen bei Umzügen oder neue Balkone an der Breitenlachenstrasse tragen ebenso zum guten Zustand der abl-Immobilien bei. Beim Projekt Industriestrasse konnte der Wettbewerb abgeschlossen und die sogenannte Dialogphase, ein Mitwirkungs- und Diskussionsgefäss für Interessierte, aufgenommen werden. Auf dem Nachbarschaftsareal läuft die Gesamtleistungsstudie im Auftrag der ewl Areal AG, die Ende Jahr gegründet wurde. Dabei sind die drei Part-

ner (Stadt Luzern, ewl und abl) gleichberechtigt. Ebenfalls im Dezember haben die Genossenschaftsmitglieder dem Projekt «Neubauten obere Bernstrasse» an der Urabstimmung zugestimmt, welches die abl gemeinsam mit der BG Matt realisiert.

Internes Kontrollsystem (IKS) und Risikobeurteilung

Das interne Kontrollsystem (IKS) wurde neu aufgebaut. In enger Abstimmung mit der Revisionsstelle wurden neue Vorgaben erstellt und die Risiken geprüft. Die durchgeführte Kontrolle zeigte keine neuen Risiken. Die bestehenden Risiken werden mithilfe verschiedener Führungsinstrumente, zum Beispiel Risikolandkarten, weiterhin gut überwacht und, wo immer möglich, verringert.

Anzahl Vollzeitstellen

Die Geschäftsstelle konnte nochmals deutlich professionalisiert und auf die neuen Aufgaben, die durch die Fertigstellung der Neubau- und Sanierungsprojekte entstehen, vorbereitet werden. Per Stichtag 31. Dezember 2018 beschäftigte die abl 35 Mitarbeitende und einen Lernenden. Der Jahresdurchschnitt aller Mitarbeitenden lag bei 32.4 Vollzeitstellen.

Einmalige Ereignisse

Drei wichtige interne Organisationsprojekte führen zu strukturellen Änderungen und mehr Sicherheit in der Verwaltung. Die Wartung der Informatik wurde neu extern an Frey+Cie Telecom AG vergeben. Zur Professionalisierung der Immobilienstrategie hilft die Software Stratus für die Betreuung des gesamten Immobilien-Portefeuilles. Auch um alle abgeschlossenen Verträge sicher und zentral zu verwalten, wurde ein marktkonformes Werkzeug (contractX) eingeführt. Das Programm gibt Auskunft über Vertragseckdaten und erhöht die Sicherheit im Umgang mit Verträgen.

Zukunftsaussichten

Die abl steht vor einem sehr intensiven Geschäftsjahr. Im Jahr 2019 wird die erste Etappe der Siedlung Himmelrich 3 an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Auch die Geschäftsstelle der abl zieht im Sommer in den Neubau an der Bundesstrasse. Ein anderer wichtiger Meilenstein ist der Bezug der ersten Etappe der Sanierungsbauten im Obermairhof. Beim Projekt an der Bernstrasse steht die Genehmigung des Gestaltungsplans im Vordergrund, parallel dazu laufen die Vorbereitungen zum Baustart. Für die Projekte Industriestrasse und ewl Areal AG werden mit den Partnerorganisationen die weiteren Vorarbeiten bis zur Urabstimmung geleistet.

JAHRESRECHNUNG

Bilanz per 31.12.

CHF		2018		2017	
AKTIVEN					
Flüssige Mittel		30'530'842	6%	13'189'514	3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	777'072	0%	1'429'581	0%
Übrige kurzfristige Forderungen		63'430	0%	15'911	0%
Warenvorräte		73'658	0%	101'494	0%
Aktive Rechnungsabgrenzung		22'170	0%	0	0%
Heiz- und Nebenkosten (Aktiven)	2	6'744'800	1%	8'555'041	2%
Total Umlaufvermögen		38'211'972	8%	23'291'541	5%
Finanzanlagen	3	15'393'590	3%	14'837'730	3%
Beteiligungen	4	200'000	0%	0	0%
Mobile Sachanlagen		196'341	0%	185'778	0%
Liegenschaften	5	362'843'466	71%	360'106'550	80%
Liegenschaften im Bau	6	92'103'648	18%	51'107'030	11%
Immaterielle Werte		340'304	0%	449'923	0%
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		159'400	0%	0	0%
Total Anlagevermögen		471'236'748	92%	426'687'010	95%
Total AKTIVEN		509'448'720	100%	449'978'551	100%
PASSIVEN					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5'908'366	1%	3'448'589	1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		78'187'018	15%	84'972'582	19%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		702'171	0%	817'521	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		309'488	0%	634'840	0%
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)	2	7'623'250	1%	8'945'965	2%
Total kurzfristiges Fremdkapital	7	92'730'293	18%	98'819'496	22%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		311'657'300	61%	253'605'400	56%
Erneuerungsfonds		18'603'628	4%	16'503'628	4%
Genossenschaftsfonds		1'488'438	0%	1'358'472	0%
Rückstellungen		210'000	0%	200'000	0%
Total langfristiges Fremdkapital	8	331'959'366	65%	271'667'500	60%
Total Fremdkapital		424'689'659	83%	370'486'997	82%
Genossenschaftskapital	9	81'156'180	16%	75'901'150	17%
Gesetzliche Gewinnreserven		2'031'296	0%	1'939'235	0%
Jahresgewinn		1'571'584	0%	1'651'169	0%
Total Eigenkapital		84'759'061	17%	79'491'554	18%
Total PASSIVEN		509'448'720	100%	449'978'551	100%

Erfolgsrechnung

CHF		2018		2017	
Mietzinseinnahmen	10	30'610'865	101 %	30'269'991	101 %
Leerstand		-424'720	-1 %	-417'285	-1 %
Übrige Erträge	11	442'177	1 %	274'662	1 %
Erlösminderungen		-174'854	-1 %	-28'578	0 %
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		30'453'468	100 %	30'098'790	100 %
Liegenschaftsaufwand	12	-10'275'387	-34 %	-9'482'454	-32 %
Personalaufwand	13	-4'495'498	-15 %	-5'373'703	-18 %
Verwaltungsaufwand (Geschäftsstelle)	14	-1'098'660	-4 %	-1'108'951	-4 %
Kommunikation und Genossenschaftskultur ¹⁾	15	-652'862	-2 %	-619'363	-2 %
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-60'681	0 %	-60'203	0 %
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		13'870'380	46 %	13'454'115	45 %
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	16	-7'222'657	-24 %	-6'756'800	-22 %
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		6'647'723	22 %	6'697'315	23 %
Finanzaufwand	17	-4'931'744	-16 %	-4'950'504	-16 %
Finanzertrag	18	124'771	0 %	136'893	0 %
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		1'840'750	6 %	1'883'703	6 %
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	19	-110'952	0 %	-128'928	0 %
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	20	59'577	0 %	129'855	0 %
Jahresergebnis vor Steuern		1'789'374	6 %	1'884'630	6 %
Direkte Steuern ²⁾		-217'790	-1 %	-233'461	-1 %
Jahresgewinn		1'571'584	5 %	1'651'169	5 %

1) In der von der Generalversammlung genehmigten Jahresrechnung 2017 wurde der Aufwand für Kommunikation und Genossenschaftskultur im Verwaltungsaufwand ausgewiesen.

2) In der von der Generalversammlung genehmigten Jahresrechnung 2017 wurden die Kapitalsteuern unter der Position «direkte Steuern» ausgewiesen.

Geldflussrechnung

CHF	2018	2017
Jahresgewinn	1'571'584	1'651'169
Abschreibungen und WB auf Positionen des Anlagevermögens	7'222'657	6'756'800
Wertberichtigung (WB) auf Finanzanlagen	100'000	0
Ausserordentliche Wertberichtigung auf Anlagevermögen	-971	-23'121
Veränderung abl-Fonds	129'966	81'631
Veränderung Rückstellungen, Erneuerungsfonds (WB)	2'110'000	2'846'492
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	11'133'236	11'312'971
Ab-/Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	652'509	-509'593
Ab-/Zunahme kurzfristige Forderungen	-47'518	52'116
Ab-/Zunahme Warenvorräte	27'836	22'758
Ab-/Zunahme aktive HK/NK	1'810'241	-4'179'627
Ab-/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	-22'170	29'946
(Ab-)/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	299'651	89'256
(Ab-)/Zunahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-115'350	16'002
(Ab-)/Zunahme passive HK/NK	-1'322'715	4'466'101
(Ab-)/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	-325'352	227'159
Veränderung Nettoumlaufvermögen	957'132	214'118
Cashflow aus Betriebstätigkeit	12'090'368	11'527'089
Investitionen in Liegenschaften (inklusive Bautätigkeit)	-48'504'818	-22'458'782
Investitionen in mobile Sachanlagen	-72'256	-16'412
Investitionen in Finanzanlagen/Beteiligungen	-1'170'860	-899'000
Investitionen immaterielle Werte	-118'966	-138'979
Desinvestition Finanzanlagen	315'000	440'000
Desinvestition Sachanlagen	0	7'500
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-49'551'898	-23'065'673
Veränderung Depositenkasse	-669'564	12'161'240
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite/egw	51'935'900	-244'100
Zunahme Genossenschaftskapital	5'095'630	5'659'800
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1'559'108	-1'566'438
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	54'802'858	16'010'502
Veränderung der flüssigen Mittel	17'341'328	4'471'917
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	13'189'514	8'717'596
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	30'530'842	13'189'514
Veränderung der flüssigen Mittel	17'341'328	4'471'917

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Warenvorräte

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

Finanzanlagen

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

Beteiligungen

Als Beteiligungen werden gemäss Art. 960d Abs. 3 OR langfristig gehaltene Anteile am Kapital anderer Unternehmen bezeichnet, mit welchen massgeblich Einfluss ausgeübt werden kann. Als Grenzwert gelten 20% der Stimmrechte, wobei dieser Wert pro Beteiligung einzeln beurteilt wird.

Mobile Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und dauerhafter Wertverminderungen. Die Abschreibungen erfolgen über die

wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die mobilen Sachanlagen werden zwischen 3 und 8 Jahren linear abgeschrieben. Die Aktivierungsuntergrenze für mobile Sachanlagen beträgt CHF 5'000.

Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit zusammengefasst. Seit 2017 erfolgen die Abschreibungen der Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie der Parkierungen aufgrund einer Schätzungsänderung auf die berechnete Restnutzungsdauer. Der Restwert wird planmässig linear über die neu festgelegte Dauer abgeschrieben. Die Landwerte werden zum historischen Kaufpreis ausgewiesen (Ausnahme: Landaufwertung Hi3, 1. Etappe) und nicht abgeschrieben. Photovoltaik-Anlagen werden nach Fertigstellung aktiviert und linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

Liegenschaften im Bau

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

Aktivierete Eigenleistungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert erhöht wird. Zinsaufwendungen während der Bauphase, welche durch Depositenkassengelder oder durch Anteil-scheinkapital anfallen, werden nicht aktiviert. Damit wird auf eine Erhöhung der Baukosten verzichtet.

Immaterielle Werte

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

Unterhalt Liegenschaften

Die Unterscheidung Instandhaltung – Instandsetzung erfolgt gemäss SIA. Die Kosten für die Instandhaltung (Betrieb und Wartung) werden der laufenden Rechnung

belastet. Die Kosten für die Instandsetzung ganzer Gebäude/Siedlungen werden, abzüglich eines Anteils zulasten der laufenden Rechnung, als Unteranlagen der Siedlungen aktiviert und entsprechend der Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

Depositenkasse

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds soll bis im Jahr 2032 als Zielgrösse 15% der Anlagekosten erreichen. Es wird angestrebt, den Erneuerungsfonds jährlich im Umfang von 1% der Anlagekosten der Liegenschaften zu äufnen. Die im Zusammenhang mit grossen Instandsetzungsprojekten anfallenden Kosten können teilweise dem Erneuerungsfonds belastet werden.

Anteilscheinkapital

Das Anteilscheinkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Der Nominalwert eines Anteilscheins beträgt CHF 50. Jedes Mitglied hat ein Minimum an 20 Anteilscheinen zu beziehen beziehungsweise CHF 1'000 als Anteilscheinkapital zu zeichnen. Zusätzliche Pflichtanteile richten sich nach den Bestimmungen zur Wohnungsvergabe. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Nennwert. Freie Anteile können nach bisheriger Praxis zur Rückzahlung eingefordert werden (Kündigungsfrist 6 Monate jeweils auf Ende Jahr).

Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF	2018	2017	
1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	777'072	1'429'581
	Mietforderungen gegenüber Genossenschafter/-innen	972'096	1'426'120
	Übrige Forderungen	5'376	3'461
	Delkredere	-200'400	-40'000
2	Heiz- und Nebenkosten	-878'450	-390'924
	Aufgelaufene Kosten	6'744'800	8'555'041
	Vereinnahmte Akontozahlungen	7'623'250	8'945'965
3	Finanzanlagen	15'393'590	14'837'730
	Reussegg Holding AG, Luzern (vormals UD Medien Holding AG)	45'000	45'000
	Logis Suisse AG, Baden	4'576'390	3'655'530
	Anteilscheine verschiedener Wohnbaugenossenschaften	1'843'200	1'943'200
	Wertschriften	6'464'590	5'643'730
	Darlehen WBG St. Gallen	200'000	200'000
	Darlehen Neubad Luzern	100'000	75'000
	Darlehen Die Pension Luzern	150'000	300'000
	Darlehen Wohnwerk Luzern	1'945'000	1'945'000
	Darlehen GWI Luzern	2'593'000	2'593'000
	Darlehen LBG Sternmatt-Tribschen Luzern	700'000	840'000
	Darlehen	5'688'000	5'953'000
	Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung KIL	3'241'000	3'241'000
	Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	3'241'000	3'241'000
4	Beteiligungen		
	ewl Areal AG, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil	33.3%	0.0%
	Kooperation Industriestrasse, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil	20.0%	20.0%
5	Liegenschaften	362'843'466	360'106'550
	Bebaute Grundstücke	35'489'487	28'259'187
	Wohn- und Geschäftshäuser	307'923'480	312'323'817
	Parkierungen	18'693'699	18'954'414
	Photovoltaik	736'800	569'132
6	Liegenschaften im Bau	92'103'648	51'107'030
	Obermaihof 1, Gesamtprojekt Maihof	5'041'855	4'625'492
	Maihofmatte 10–16, Sanierung	0	3'478
	Obere Bernstrasse, Planung	1'977'584	815'076
	Weinbergli 1, Sanierung	0	15'394
	Himmelrich 3, Ersatzneubau	77'888'752	44'449'164
	Obermaihof 1, Sanierung und Erweiterung	6'925'802	1'018'108
	Obermaihof 1, Ersatzneubauten	37'590	0
	Industriestrasse, Planung	57'279	45'971
	ewl-Areal, Planung	19'783	0
	Photovoltaik	155'003	134'346

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

CHF	2018	2017
7 Kurzfristiges Fremdkapital	92'730'293	98'819'496
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5'908'366	3'448'589
Hypotheken und Darlehen mit Restlaufzeit <12 Monate	0	10'000'000
Depositenkasse kurzfristige Anlagen	46'664'918	52'393'482
Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	31'358'000	22'415'000
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten mit Restlaufzeit <12 Monate	164'100	164'100
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	78'187'018	84'972'582
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	675'487	788'635
Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter/-innen	26'684	28'886
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	702'171	817'521
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)	7'623'250	8'945'965
Passive Rechnungsabgrenzung	309'488	634'840
8 Langfristiges Fremdkapital	331'959'366	271'667'500
Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	159'010'000	116'910'000
Depositenkasse Anlagen langfristig (2–8 Jahre)	116'826'500	120'710'500
Hypotheken und Darlehen durch Institutionen	35'820'800	15'984'900
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	311'657'300	253'605'400
Erneuerungsfonds	18'603'628	16'503'628
Genossenschaftsfonds	1'488'438	1'358'472
Rückstellungen Ferien und Überzeit	210'000	200'000
Rückstellungen	210'000	200'000
Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb von 1–5 Jahren	219'474'918	214'070'482
Fällig nach 5 Jahren	170'369'400	124'507'500

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

CHF	2018	2017
9 Genossenschaftskapital		
Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	11'435	11'001
Abnahme/Zunahme	308	434
Anzahl Mitglieder am Jahresende	11'743	11'435
Pflichtanteilscheinkapital am Jahresanfang	7'532'100	7'522'700
Abnahme/Zunahme	-2'100	9'400
Pflichtanteilscheinkapital am Jahresende	7'530'000	7'532'100
Freies Anteilscheinkapital am Jahresanfang	68'369'050	62'720'050
Abnahme/Zunahme	5'257'130	5'649'000
Freies Anteilscheinkapital am Jahresende	73'626'180	68'369'050
Genossenschaftskapital	81'156'180	75'901'150
Nicht einbezahltes Pflichtanteilscheinkapital	2'250	0
Nicht einbezahltes freies Anteilscheinkapital	157'150	0
Genossenschaftskapital netto	80'996'780	75'901'150
<p>Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Kapitaleinzahlung auf das ESR-Verfahren (oranger Einzahlungsschein) umgestellt. Dies führt zu einem erhöhten Ausstand der Kapitalzahlungen gegenüber 2017.</p>		
10 Mietzinseinnahmen	30'610'865	30'269'991
Ertrag aus Wohnliegenschaften	27'431'523	27'138'980
Ertrag aus Geschäftsliegenschaften und Eigenmiete	1'363'352	1'368'330
Ertrag aus Parkierungen, Gästewohnungen und Kurzvermietungen	1'815'990	1'762'681
11 Übrige Erträge	442'177	274'662
Verkauf Energie Photovoltaik	31'116	38'959
Ertrag aus Weiterverrechnung	184'043	71'338
Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	58'307	27'099
Diverse Erträge (inkl. Einmalvergütungen KEV Swissgrid)	168'711	137'266
12 Liegenschaftsaufwand	-10'275'387	-9'482'454
Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-2'781'039	-2'640'697
Einlagen Erneuerungsfonds	-2'100'000	-3'000'000
Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-4'116'280	-2'828'701
Versicherungen/sonstiger Aufwand	-716'408	-479'749
Baurechtszinsen	-561'661	-533'307
13 Personalaufwand	-4'495'498	-5'373'703
Lohnaufwand Geschäftsstelle und Facility Management	-3'946'331	-4'620'311
Entschädigung VS/GPK	-152'525	-166'315
Sozialleistungen	-956'781	-1'003'966
Personalnebenkosten	-220'832	-316'643
Entlastung/Aktivierung Personalkosten	780'972	733'532

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

CHF	2018	2017
14 Verwaltungsaufwand	-1'098'660	-1'030'951
Beratung, Revision und Vorstand	-161'658	-184'545
Raumaufwand	-159'317	-174'604
Verwaltungsaufwand Geschäftsstelle	-452'071	-430'681
Übriger Betriebsaufwand, Sponsoring, Gästewohnungen	-325'614	-241'122
15 Kommunikation und Genossenschaftskultur	-652'862	-619'363
Kommunikation und Anlässe	-346'762	-316'663
Genossenschaftskultur	-306'100	-302'700
16 Abschreibungen und Wertberichtigungen	-7'222'657	-6'756'800
Abschreibungen Sachanlagen	-81'826	-103'810
Abschreibungen Liegenschaften	-6'912'426	-6'490'176
Abschreibungen immaterielle Werte	-228'404	-162'814
17 Finanzaufwand	-4'931'744	-4'950'504
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-2'780'050	-2'707'336
Zinsaufwand Depositenkasse	-2'024'785	-2'227'314
Sonstiger Finanzaufwand	-26'909	-15'854
Wertberichtigung Finanzanlagen	-100'000	0
18 Finanzertrag	124'771	136'893
Finanzertrag	339	1'094
Wertschriftenertrag	102'466	112'681
Zinsertrag Darlehen	21'966	23'117
19 Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	-110'952	-128'928
HK/NK zulasten abl aufgrund falscher Periodenzuteilungen	-110'427	-128'928
Wertberichtigung Mobilier	-525	0
20 Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	59'577	129'855
Anteil an Felswandsanierung, Einfache Gesellschaft Kastanienbaum	45'000	0
Sair Group Abschlagzahlungen	11'829	25'781
Wertberichtigung Mobilier	1'497	0
Verwaltungsgebühren, HK/NK Korrekturen	1'252	0
Wertberichtigung Wertschriften	0	21'100
Ertrag aus kumulierten Abschreibungen aufgrund Verkauf Sachanlagen	0	1'497
Bereinigung abl-Konten Depositenkasse	0	890
Entschädigungen Versicherungen	0	70'000
Entschädigung Stadt Luzern	0	10'000
Anteil Kooperation Industriestrasse an Versicherungen abl	0	588

Sonstige Angaben

CHF	2018	2017
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	20'887	201'538
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	417'402'981	410'352'532
Errichtete Grundpfandrechte	409'739'000	330'593'000
Schuldbriefe zugunsten Banken und Institutionen	306'465'000	239'005'000
Schuldbriefe zugunsten Depositenkasse	102'118'000	90'778'000
Schuldbriefe zugunsten Stadt Luzern und Gemeinde Hergiswil	1'156'000	810'000
Effektive Hypothekarschulden	194'994'900	143'059'000
Effektive Depositenkassen-Anlagen	194'849'418	195'518'982
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	43'441	50'009
Honorar für andere Dienstleistungen (Abklärungen Mehrwertsteuer)	2'413	0
Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen		
Entschädigungen an Vorstand und GPK (Grundentschädigung, Sitzungsgelder)	152'525	166'315
Spesen, Seminar, Klausuren, übriger Aufwand Vorstand und GPK	67'020	16'724
Anzahl Vollzeitstellen		
Anzahl Vollzeitstellen	32	34
Die abl bietet im Berichtsjahr Ausbildungsplätze für einen Lernenden und einen Praktikanten		
Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft für GWI (Garantie OR 111) an Luzerner Kantonalbank	0	650'000
Bürgschaft für GWI an EGW (EGW = Genossenschaft für gemeinnützige Wohnbauträger)	830'000	0
Zusicherung Stiftung Contenti (Vorfinanzierung Innenausbau Hi3)	2'000'000	2'000'000
Baurechtsverträge		
Tribschenstadt		
Laufzeit bis 2091 / jährlicher Baurechtszins: CHF 396'600		
Hergiswil Steg		
Laufzeit bis 2090 / jährlicher Baurechtszins 2018: CHF 52'110 / 2019: CHF 60'795 / danach Referenzzinssatz x Basis-Landwert		
Hergiswil Mülibach		
Laufzeit bis 2071 / jährlicher Baurechtszins 2018: CHF 32'950 / 2019: CHF 38'442 / danach Referenzzinssatz x Basis-Landwert		
Stadt Luzern / Bernstrasse		
Laufzeit bis 2095 / jährlicher Baurechtszins: CHF 80'000 (bis Abbruch resp. Baubeginn) CHF 27'500 während Bauphase, ab 1. Mietbezug CHF 82'000 (ab 2030 Anpassung alle 10 Jahre)		
Langfristige Verträge		
Frey + Cie Telecom AG Rothenburg		
Service Level Agreement, Laufzeit bis 30.6.2021	28'271	0
Kerninformatik, Laufzeit bis 31.1.2024	179'902	0
Aandarta Wallisellen		
SaaS Vertragsgebühren, Laufzeit bis 16.2.2021	284'000	417'647
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Jahresrechnung beeinträchtigen könnten.		

GEWINNVERWENDUNG

Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung

CHF	2018	2017
Jahresgewinn	1'571'584	1'651'169
Gesetzliche Gewinnreserven (gem. OR 860)	-78'579	-92'061
Verzinsung Genossenschaftskapital 2% freies Anteilscheinkapital 1% Pflichtanteilscheinkapital	-1'486'853	-1'559'108
Zuweisung Unterstützungsfonds (Hans-Stingelin-Fonds)	-6'152	0



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

BDO AG
 Landenbergstrasse 34
 6002 Luzern

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 17 bis 27) für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die

den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

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

Luzern, 15. April 2019

BDO AG

Bruno Purtschert

Leitender Revisor
 Zugelassener Revisionsexperte

Alice Rieder

Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen
 Jahresrechnung

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

BERICHTE

GPK abl
Dominik Durrer
Claude Blum
Martina Ulmann
Roger Wicki

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

an die Generalversammlung 2019 der allgemeinen baugenossenschaft luzern abl

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

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

— Die Protokolle der ordentlichen Generalversammlung vom 14. Mai 2018 und der Generalversammlung zum Projekt Obere Bernstrasse vom 12. November 2018 wurden korrekt abgefasst und die Wiedergabe der Abstimmungsergebnisse stimmen mit den stichprobemässig konsultierten Audioaufnahmen und mit den Notizen der GPK überein. Die Urabstimmung über das Projekt Obere Bernstrasse fand ordnungsgemäss statt. Die GPK hat am 19. Dezember 2018 als Urnenbüro geamtet.

— Die GPK ist für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der abl die Anlaufstelle, wenn diese sich von der abl ungerecht behandelt oder ungenügend informiert fühlen. Die GPK stellt fest, dass sich Vorstand und Geschäftsleitung im letzten Jahr u.a. intensiv mit den Themen Wohnungszuteilung, Kündigung und Ausschluss von Mitgliedern auseinandergesetzt haben. Im Zusammenhang mit den laufenden Um- und Neubauprojekten (Himmelrich und Obermaihof) informiert und entscheidet die Geschäftsstelle statutengemäss, transparent und fair. Dies ist bei der Komplexität der Projekte und Ansprüchen von Mieterschaft und Genossenschafterinnen und Genossenschaffern anspruchsvoll.

— Gestützt auf Protokolle und Dokumentationen des Vorstands und der Geschäftsstelle sowie auf Gespräche mit dem Präsidenten, dem Geschäftsführer, dem Vorstand und Mitarbeitenden der abl verfolgt die GPK die Veränderungsprozesse in der abl aufmerksam. Sie erhält bei Vorstand und Geschäftsstelle mit ihren Fragen, Anliegen und Empfehlungen zeit- und sachgerechte Antworten und Reaktionen.

— Die GPK stellt fest, dass für Entscheide mit grosser Tragweite oder hohen finanziellen Auswirkungen die Geschäfte in den Gremien der abl ausreichend vorbereitet und dokumentiert werden. Die komplexen Bauprojekte der abl, die teilweise in Partnerschaft mit unterschiedlichen Institutionen vorangetrieben werden, stellen hohe Anforderungen an Organisation und Risikowahrnehmung seitens der Gremien der abl. Die GPK begleitet auch diese Prozesse kritisch und konstruktiv.

Geschäftsprüfungskommission abl

Dominik Durrer (Obmann)

Claude Blum

Martina Ulmann

Roger Wicki



Luzern, 18. März 2019

ÜBERSICHT DER FONDS

abl-Fonds

CHF	Bestand 1. Januar	Zuweisungen	Interne Transfer	Verwendung	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31. Dez.
Genossenschaftskultur	189'965	306'100	0	-153'778	0	342'288
Reparaturfonds	1	0	0	0	0	1
Unterstützungsfonds	480'878	104	161	-11'824	0	469'319
Versicherungsfonds	396'494	0	0	0	0	396'494
Zinsausgleichsfonds	244'249	0	126	-10'924	0	233'451
Personalvorsorge	46'886	0	0	0	0	46'886
Total	1'358'473	306'204	287	-176'525	0	1'488'438

Verwendungszwecke der abl-Fonds im Berichtsjahr

Genossenschaftskulturfonds: Beiträge an Vereine und Institutionen
Ausgaben für Projekte
Investitionen in Infrastruktur
Personalaufwand Soziokultur-Projekte

Unterstützungsfonds: Beiträge an Mieter, welche in Schwierigkeiten geraten sind

Zinsausgleichsfonds: Ausgleich für Subventionen, welche nicht mehr durch Bund und Kanton gedeckt sind

Erneuerungsfonds

CHF	Bestand 1. Januar	Zuweisungen	Interne Transfer	Verwendung	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31. Dez.
Erneuerungsfonds	16'503'628	4'170'000	0	-2'070'000	0	18'603'628
Total	16'503'628	4'170'000	0	-2'070'000	0	18'603'628

Verwendungszwecke des Erneuerungsfonds im Berichtsjahr

Obermaihof: Sanierung Heizungen (Umbau Wärmepumpe)
Sanierung Gebäude, 1. Etappe

Schachenweid, Spannort: Sanierung Heizung

Breitenlachen: Balkonerweiterung

Weinbergli: Sanierung, Schlussrechnungen







Kommt Zeit, kommt Liebe

Arianna und Balázs haben sich im Zwischenrich kennengelernt

Da sitzen sie, am Küchentisch ihrer gemeinsamen Wohnung im Mittlerhus, Händchen haltend, in ihren Augen ein wundervolles Strahlen. Nein, keine Liebe auf den ersten Blick. Arianna Dalpiaz, Produktdesignerin, und Balázs Csàkvàri, Seilbahnmechatroniker, Snowboardlehrer, Verkäufer und PH-Student, sind in Etappen zum Paar geworden.

Ein Blick zurück: 5. September 2015 – es ist der letzte Abend des abl-Kulturprojekts Zwischenrich. An der Tödi-strasse wummern die Bässe, überall Kultur, Kunst, Aktionen, Theater und Performances. «Dort, mitten im ausgelassenen Treiben haben wir uns zum ersten Mal gesehen. Wir waren uns auf Anhieb sympathisch und hatten einen lustigen Abend, mehr nicht», so Balázs Csàkvàri. «Danach haben wir uns wieder aus den Augen verloren, bis uns ein Zufall wieder zusammengebracht hat.» Er zog in ein WG-Zimmer, ohne zu wissen, dass sie ebenfalls dort wohnt. «Unser Wiedersehen war schön und auch überraschend», sagt Balázs Csàkvàri. Zum Liebespaar geworden seien sie dann mit der Zeit, eher schleichend.

Arianna Dalpiaz und Balázs Csàkvàri scheinen sich gefunden zu haben. Beide hatten eine bewegte Jugendzeit. Sie ist in Deutschland geboren und aufgewachsen, mit der Familie nach Italien ausgewandert und mit 16 Jahren in die Schweiz gekommen. Er ist als Zwölf-jähriger von Ungarn mit seiner Mutter in die Schweiz eingewandert. «Wir leben heute wohl deshalb beide nach dem Motto ‹Versuchst du es nicht, wirst du nie erfahren, wie es wäre›.», sagt Arianna Dalpiaz. So entschieden sie sich, als Paar in eine eigene Wohnung zu ziehen. Das Himmelrich 3 kam ebenfalls als Bleibe in Frage, dort, wo sich ihre Wege zum ersten Mal gekreuzt hatten. Angekommen sind sie schlussendlich im Mittlerhus, in einer abl-Wohnung, die ihnen sehr gefällt. Inzwischen hat sich das Paar entschieden, wieder als Wohngemeinschaft zu wohnen – um Kosten zu sparen, auch weil ihnen diese Wohnform im Moment am meisten zusagt.

Angst vor dem Aufbruch und Veränderungen haben Arianna Dalpiaz und Balázs Csàkvàri keine. Sehen sie eine Gelegenheit, prüfen sie diese. Wer jetzt denkt, dass die beiden immer gleicher Meinung sind, irrt sich. Sie überlegt hin und her, er entscheidet eher spontan. Oft gibt es längere Diskussionen, die sich aber stets lohnen. Als die beiden zusammengekommen sind, hat Arianna sich für ein halbjähriges Design-Praktikum in Kopenhagen entschieden. Hätte es in Dänemark Berge, wären sie wohl dorthin ausgewandert. Wohin ihre nächste Reise hinführt, wird sich zeigen. Für eine Weile zurück nach Ungarn, nach Japan oder doch nach Dänemark? Wer weiss: «Zuerst mal in Luzern bleiben und weitermachen, hier ist es doch so schön.»

Text Benno Zraggen

Anlagenspiegel Sachanlagen

CHF	Bebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Mobile Sachanlagen	Total
Anschaffungswerte					
Stand 1.1.2017	28'259'187	404'094'376	42'216'951	832'769	475'403'283
Zugänge	0	0	22'458'781	16'412	22'475'193
Veränderung von aktuellen Werten	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	-7'500	-7'500
Reklassifikationen	0	13'568'703	-13'568'703	0	0
Stand 31.12.2017	28'259'187	417'663'079	51'107'029	841'681	497'870'976
Stand 1.1.2018	28'259'187	417'663'079	51'107'029	841'681	469'611'789
Zugänge	7'230'300	926'649	42'489'012	90'894	50'736'855
Veränderung von aktuellen Werten	0	0	0	1'493	1'493
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	1'492'393	-1'492'393	0	0
Stand 31.12.2018	35'489'487	420'082'121	92'103'648	934'068	548'609'324
Wertberichtigungen					
Stand 1.1.2017	0	-79'325'540	0	-553'590	-79'879'130
Planmässige Abschreibungen	0	-6'490'176	0	-103'810	-6'593'986
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	1'497	1'497
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2017	0	-85'815'716	0	-655'903	-86'471'619
Stand 1.1.2018	0	-85'815'716	0	-655'903	-86'471'619
Planmässige Abschreibungen	0	-6'912'426	0	-81'826	-6'994'252
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2018	0	-92'728'142	0	-737'729	-93'465'871
Nettobuchwert per 31.12.2017	28'259'187	331'847'363	51'107'029	185'778	411'399'358
Nettobuchwert per 31.12.2018	35'489'487	327'353'978	92'103'648	196'340	455'143'454

Anlagenspiegel immaterielle Werte

CHF	ERP Abacus	Webseite Visol	Depositen- kasse	Andere Lizenzen	Total
Anschaffungswerte					
Stand 1.1.2017	392'642	80'590	0	0	473'232
Zugänge	60'839	78'666	0	0	139'505
Veränderung von aktuellen Werten	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2017	453'481	159'256	0	0	612'737
Stand 1.1.2018	453'481	159'256	0	0	612'737
Zugänge	0	0	26'904	92'407	119'311
Veränderung von aktuellen Werten	0	-525	0	0	-525
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2018	453'481	158'731	26'904	92'407	731'523
Wertberichtigungen					
Stand 1.1.2017	0	0	0	0	0
Planmässige Abschreibungen	-135'951	-26'863	0	0	-162'814
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2017	-135'951	-26'863	0	0	-162'814
Stand 1.1.2018	-135'951	-26'863	0	0	-162'814
Planmässige Abschreibungen	-151'630	-53'467	0	-23'307	-228'404
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2018	-287'581	-80'330	0	-23'307	-391'218
Nettobuchwert per 31.12.2017	317'530	132'393	0	0	449'923
Nettobuchwert per 31.12.2018	165'900	78'401	26'904	69'100	340'304

Liegenchaftenbestand

Siedlung	Baujahr/ Erwerbsjahr	Sanierung	Woh- nungen	Lokale	Garagen E-Halle	Park- plätze	Zweirad- Plätze
Himmelrich 1	1925 – 1926	2009 – 2012	133	8	0	0	17
Himmelrich 2	1927 – 1929	2006 – 2008	117	4	0	0	0
Himmelrich 3	1931 – 1934		66	2	55	0	8
Himmelrich 3 Ersatzbau	2016 – 2022		0	0	0	0	0
Breitenlachen 1	1931 – 1935	2004 – 2007	119	9	179	0	36
Breitenlachen 2	1931 – 1937	2004 – 2007	156	1	19	0	23
Breitenlachen 3	1953	2004 – 2007	8	0	0	0	0
Weinbergli 1	1936 – 1948	2012 – 2018	103	0	0	0	0
Weinbergli 2	1935 – 1936	2007 – 2008	90	5	42	14	0
Weinbergli 3	1987		6	0	0	0	0
Weinbergli 4	2010 – 2012		36	0	42	0	6
Spannort	1947	2008 – 2009	67	4	0	20	8
Obermaihof 1	1948	2016 – 2024	144	2	0	0	0
Obermaihof 2	1960		31	0	0	0	0
Obermaihof 3	2000		12	0	99	1	19
Studhalden 1	1957		90	1	0	22	14
Studhalden 2	1963	2008 – 2009	45	0	23	4	14
Studhalden 3	1964	2011	28	0	17	0	0
Studhalden 4	1967	2010 – 2011	65	1	26	7	15
Studhalden 5	1974	2012 – 2013	62	0	59	5	18
Studhalden 6	1981	2014 – 2015	38	0	25	5	9
Studhalden 7	1983		21	1	6	12	1
Untergrund 1	1928 – 1929		49	0	0	23	0
Untergrund 2	1930		24	0	0	0	0
Untergrund 3	1933 / 1953		3	0	0	0	0
Untergrund 4	1932 / 2010		8	0	0	4	1
Untergrund 5	1965 / 2015		1	9	0	14	0
Untergrund 6	2016		19	4	2	9	0
Hochrüti	1953 / 1998		8	0	0	1	0
Tribschenstadt	2006		85	11	83	3	8
Brunnmatt	1970	2013 – 2015	84	0	78	0	32
Mittlerhus	1990 – 1995		140	1	137	0	27
Grünauring	1962 / 1992		34	5	20	21	0
Schachenweid	1994		24	0	25	8	4
Bürgenweg	1992 / 2012		40	1	39	0	9
Mülibach	2015		22	0	0	25	3
Obermattweg	2018		13	1	13	5	0
Gesamttotal			1'991	70	989	203	272

Werte pro Siedlung

Siedlung	Buchwert	Anlagekosten	Errichtete Grundpfande	Katasterschätzung	Gebäudeversicherung
Himmelrich 1	30'332'900	35'822'901	25'000'000	45'616'700	26'031'000
Himmelrich 2	23'640'527	29'344'636	15'000'000	33'321'900	28'352'000
Himmelrich 3	2'644'225	6'789'420	83'450'000	36'733'100	17'554'000
Himmelrich 3 Ersatzbau	8'826'331	8'826'331	0	0	0
Breitenlachen 1	19'821'003	25'471'088	28'570'000	32'049'100	36'769'000
Breitenlachen 2	24'914'004	32'373'852	22'510'000	43'263'000	37'894'000
Breitenlachen 3	437'393	627'092	340'000	1'268'300	1'447'000
Weinbergli 1	27'723'901	31'101'821	6'767'000	33'527'400	25'499'000
Weinbergli 2	9'042'083	11'606'030	7'400'000	15'018'700	17'661'000
Weinbergli 3	831'009	1'315'963	1'500'000	2'130'600	1'570'000
Weinbergli 4	17'139'293	18'935'161	15'000'000	19'609'400	13'122'000
Spannort	9'012'000	11'355'922	6'600'000	15'502'600	13'187'000
Obermaihof 1	11'399'806	16'911'557	15'070'000	20'465'900	24'172'000
Obermaihof 2	1'685'719	2'440'592	2'700'000	5'063'100	5'520'000
Obermaihof 3	2'842'397	3'584'700	6'000'000	8'167'600	7'262'000
Studhalden 1	4'338'927	6'837'710	10'800'000	16'511'800	17'394'000
Studhalden 2	5'567'685	7'126'268	9'300'000	10'315'100	8'337'000
Studhalden 3	3'450'892	4'485'043	3'600'000	5'732'900	6'468'000
Studhalden 4	7'667'388	10'459'893	10'180'000	15'229'400	15'096'000
Studhalden 5	11'384'316	14'246'778	13'800'000	12'983'200	13'665'000
Studhalden 6	8'500'569	10'380'523	5'500'000	13'281'000	9'763'000
Studhalden 7	3'614'629	5'224'862	2'500'000	4'443'400	4'047'000
Untergrund 1	928'900	1'922'063	3'750'000	5'190'900	6'595'000
Untergrund 2	398'500	930'866	1'880'000	2'639'700	3'980'000
Untergrund 3	105'390	203'320	100'000	452'700	613'000
Untergrund 4	809'150	1'217'499	500'000	1'075'700	1'305'000
Untergrund 5	11'515'900	12'827'521	5'300'000	12'057'500	14'635'000
Untergrund 6	0	0	246'000	0	4'445'000
Hochrüti	1'374'100	1'710'870	1'400'000	1'800'800	1'392'000
Tribschenstadt	31'695'600	38'092'161	29'600'000	34'936'400	32'586'000
Brunnmatt	7'118'880	9'996'038	12'000'000	16'086'600	17'143'000
Mittlerhus	33'767'750	45'924'198	33'540'000	49'638'100	37'755'000
Grünauring	6'772'400	9'443'666	7'400'000	7'153'200	8'305'000
Schachenweid	7'922'200	10'703'170	5'320'000	8'285'700	7'521'000
Kanton Luzern	337'225'766	428'239'515	392'623'000	529'551'500	467'085'000
Bürgenweg	6'564'300	7'602'704	12'616'000	7'684'000	9'378'000
Mülibach	10'935'200	11'572'438	100'000	8'343'000	9'190'000
Obermattweg	8'118'200	8'156'949	4'400'000	4'482'000	3'883'000
Kanton Nidwalden	25'617'700	27'332'091	17'116'000	20'509'000	22'451'000
Total	362'843'466	455'571'606	409'739'000	550'060'500	489'536'000

Die Siedlungswerte sind ab 2018 gesamthaft ausgegeben (inklusive Land, Einstellhallen, Strassen, Gemeinschaftsräume usw.).

LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN

Mietzinsertrag

Siedlung	Total 2018	Total 2017	Abweichung	Bemerkung
Himmelrich 1	2'183'319	2'182'656	664	
Himmelrich 2	1'816'265	1'818'785	-2'521	
Himmelrich 3	736'070	729'294	6'776	
Breitenlachen 1	2'123'236	2'115'013	8'223	
Breitenlachen 2	2'227'908	2'227'542	366	
Breitenlachen 3	76'020	76'020	0	
Weinbergli 1	1'755'891	1'536'405	219'486	Sanierung
Weinbergli 2	1'011'108	1'012'489	-1'381	
Weinbergli 3	106'656	104'767	1'889	
Weinbergli 4	974'069	972'160	1'909	
Spannort	915'714	901'106	14'608	
Obermaihof 1	1'074'647	1'124'402	-49'755	Sanierung
Obermaihof 2	275'671	276'505	-834	
Obermaihof 3	302'517	302'278	239	
Studhalden 1	866'596	863'196	3'400	
Studhalden 2	616'039	616'230	-191	
Studhalden 3	409'210	410'376	-1'167	
Studhalden 4	978'409	975'157	3'252	
Studhalden 5	1'033'679	1'034'513	-834	
Studhalden 6	733'138	728'761	4'377	
Studhalden 7	309'142	303'626	5'516	
Untergrund 1	340'080	340'097	-17	
Untergrund 2	174'231	170'298	3'933	
Untergrund 3	29'892	29'892	0	
Untergrund 4	77'562	79'742	-2'180	
Untergrund 5	496'812	495'672	1'140	
Untergrund 6	156'475	183'982	-27'507	Gästewhg. Be62
Hochrüti	101'304	101'304	0	
Tribschenstadt	2'303'082	2'309'212	-6'130	
Brunnmatt	1'022'709	1'018'802	3'907	
Mittlerhus	2'669'482	2'677'720	-8'239	
Grünauring	506'704	501'759	4'945	
Schachenweid	476'638	478'313	-1'675	
Bürgenweg	615'800	621'664	-5'864	
Mülibach	539'701	528'783	10'918	
Obermattweg	117'420	0	117'420	Kauf 2018
Zwischenmiete	32'952	4'186	28'766	

Total **30'186'145** **29'852'706** **333'439**

Subventionen	2018	2017
Mittlerhus	22'560	25'227
Bürgenweg	12'984	20'676
Studhalden	0	1'200

Liegenschaften der abl

Himmelrich 1	Bleicherstrasse 17, 19, 21 / Neuweg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
Himmelrich 2	Bleicherstrasse 2, 4, 6, 8 / Bundesstrasse 22, 24, 26, 28 / Himmelrichstrasse 13, 15
Himmelrich 3	Claridenstrasse 1 – 6
Breitenlachen 1	Jungfrauweg 2, 4, 6 / Margritenweg 1 – 6 / Mönchweg 1 – 8, 10
Breitenlachen 2	Böshüsliweg 1 – 4, 6 / Breitenlachenstrasse 1, 3 / Eigerweg 1 – 11 / Jungfrauweg 1, 3 / Narzissenweg 1 – 5
Breitenlachen 3	Breitenlachenstrasse 17
Weinbergli 1	Weinberglistrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 Weinberglistrasse 44/44a, 46, 48
Weinbergli 2	Gebeneggweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 / Weinberglistrasse 11, 13, 15, 17
Weinbergli 3	Gebeneggweg 16a
Weinbergli 4	Weinberglistrasse 29, 31, 33, 35
Spannort	Spannortstrasse 2, 4, 6, 8, 10
Obermaihof 1	Maihofhalde 7, 9 – 22, 24, 26, 28, 30 / Maihofmatte 10, 12, 14, 16, 18, 20
Obermaihof 2	Maihofmatte 9, 11, 13, 15
Obermaihof 3	Maihofhalde 32, 34
Studhalden 1	Studhaldenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26
Studhalden 2	Hirtenhofstrasse 23 / Studhaldenhöhe 2 / Studhaldenstrasse 29
Studhalden 3	Studhaldenhöhe 4, 6, 8, 10
Studhalden 4	Hirtenhofstrasse 22, 24 / Studhaldenhöhe 12, 12a, 14, 16, 18, 20
Studhalden 5	Hirtenhofstrasse 25, 25a, 25b
Studhalden 6	Vorderrainstrasse 15, 17
Studhalden 7	Zumbachweg 8, 8a
Untergrund 1	Kanonenstrasse 5, 7, 9, 11 / Bernstrasse 43, 45
Untergrund 2	Stollberghalde 6, 8, 10, 12
Untergrund 3	Stollbergstrasse 13
Untergrund 4	Stollbergstrasse 9
Untergrund 5	Sagenmattstrasse 7
Untergrund 6	Bernstrasse 62, 68, 70, 78, 82 / Stollbergstrasse 7
Hochrüti	Hochrütistrasse 38
Tribschenstadt	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10 / Bürgenstrasse 20, 22 / Rösslimatte 41 / Werkhofstrasse 5, 7
Brunnmatt	Brunnmattstrasse 22, 22a, 22b, 24, 24a
Mittlerhus	Mittlerhusweg West 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 / Mittlerhusweg Ost 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18
Grünauring	Grünauring 8, 10, 12
Schachenweid	Schachenweidstrasse 40, 42, 44
Bürgengeweg	Bürgengeweg 2, 4, 6, 8
Mülibach	Renggstrasse 19a, 19b
Obermattweg	Obermattweg 3, 5, 7

Auf und los!

Frida Gisler, soeben umgezogen

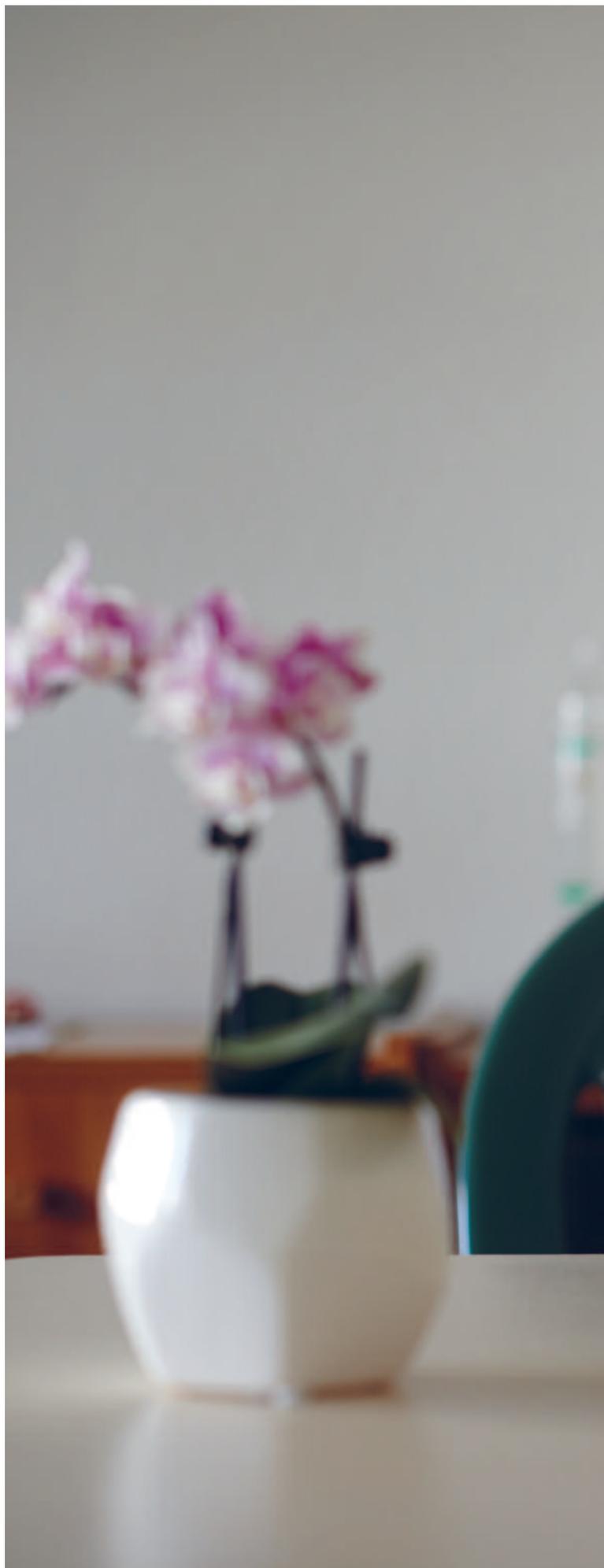
Vor kaum zwei Wochen ist Frida Gisler in ihr neues Zuhause an der Spannortstrasse 8 gezogen. Die Zügelkartons sind weg. Nur die kahlen Wände lassen erahnen, dass die Wohnung frisch bezogen wurde. Zügelin, im Alter von 88 Jahren. Nochmals alleine in eine eigene Wohnung. Gewissermassen ist das nochmals ein Neustart. Den letzten erlebte Frida Gisler vor 17 Jahren, als sie mit 72 nach dem Tod ihres Mannes in ihre Heimatstadt Stuttgart zurückkehrte. Dort fühlte sie sich aber nicht wohl und sieben Monate später zog sie wieder nach Luzern, diesmal an die Claridenstrasse 4.

Frida Gisler freut sich über unseren Besuch, sie hat gerne «junge Menschen» um sich. Keine eigenen Kinder, den Umzug selber organisiert. Es war anstrengend, sämtliche Leute anzuschreiben, Adressänderung, Telefonanschluss ummelden. Und jetzt? Es geht nicht, wie es sollte – das Hirn sei etwas überrumpelt nach dem Zügelin. «Manchmal verlangt man von sich selber eben zu viel.» Sie hätte sich auch vorstellen können, in eine Alterswohnung zu ziehen, keinesfalls jedoch in ein Altersheim: «Ich will noch selber an mir arbeiten.» Immer beweglich bleiben, körperlich wie geistig, und doch viel Rücksicht nehmen auf sich und ausruhen.

«In Stuttgart habe ich als Krankenschwester gearbeitet: Bürgerspital, Verwaltung, Polizeipräsidium», weil sie im Gefängnis als Krankenschwester die Inhaftierten betreuen wollte. «Aber man hat mich nicht genommen. Zu sensibel war ich.» Mit 49 Jahren heiratete Frida Jaiser den damals 71-jährigen Franz Gisler und zog zu ihm in die Schweiz an die Spannortstrasse 6. Fortan sorgte sie zu Hause für ihre Mitmenschen: «Wir hatten eine gute Gemeinschaft. Alles ältere Leute, um die ich mich kümmern konnte. Daran hatte ich Freude.» Frida Gisler ging mit ihnen spazieren, pflegte jemanden nach einem Sturz, ein Nachbar hatte Angst vor dem Sterben. Nicht streng, aber gewissenhaft habe sie sich gesorgt um die Leute an der Spannortstrasse 6. Bald riefen diese auch aus den umliegenden Strassen an – ihre Fürsorge sprach sich rum. «Wenn ich gemerkt habe, dass jemand in Not ist, ging ich vorbei und fragte, ob ich helfen kann.» Aufgedrängt habe sie sich aber nie.

Heute kümmern sich ihre ehemaligen Nachbarn um sie, wenn es bei ihr «brennt». Vor sieben Jahren erhielt sie von den Ärzten düstere Prognosen. Aber Frau Gisler hat ihren eigenen Antrieb, das spürt man, und seither liest sie ihre Befunde aus dem Spital nicht mehr. Im Kleinen erkennt sie die grossen Schönheiten des Lebens und freut sich daran. Vorwärtsschauen, das ist wichtig. «Und doch wird man müde seines Lebens – verstehen Sie es richtig?» Weil es anstrengend ist? «Ja, manchmal mag man halt einfach nicht mehr. Dann muss ich mir einen Schubs geben. Und sage zu mir: Auf! Los!»

Text Kim Schelbert







ORGANISATION

Organisation per 31.12.

Vorstand

Meier Ruedi, Präsident
Egger Andermatt Marlise, Vizepräsidentin
Jenni Jurt Priska
Markmiller Patrick
Müller Thomas
Roelli Bruno
Zünd-Bienz Dorothea

Geschäftsprüfungskommission

Durrer Dominik, Obmann
Blum Claude
Ulmann Martina
Wicki Roger

Revisionsgesellschaft

BDO AG Luzern

Fachausschüsse

Mitglieder und Wohnen

Brügger Barbara
Müller Thomas, Roelli Bruno

Finanzen (Personal, ICT)

Buob Martin, von Wyl Daniela
Meier Ruedi, Zünd-Bienz Dorothea

Bau und Entwicklung

Bucher Peter
Jenni Jurt Priska, Markmiller Patrick,
Müller Thomas

Soziales und Genossenschaftskultur

Brügger Barbara, Turiño Jesús
Egger Andermatt Marlise, Roelli Bruno

Kommunikation

Zraggen Benno
Egger Andermatt Marlise, Meier Ruedi

Geschäftsstelle

Amstutz Jörg
Bachmann Yvonne
Barmettler Jennifer
Brügger Barbara, Mitglied Geschäftsleitung
Brunner Sven
Bucher Peter, Mitglied Geschäftsleitung
Bühler Silvia
Buob Martin, Geschäftsleiter
Dahinden Jost
Emch Carla
Gasser Nico
Gasser Roland
Halter Silvia
Heller Urs
Hordos Sigi
Ineichen Esther
Isaak Raymond
Kirchhofer Rico
Meier Beni
Meier Patrick
Müller Marcel
Ruckstuhl-Niederberger Monika
Schelbert Kim
Schneider Monika
Schüepp Corinne
Scodeller Eduard
Studer Franz
Turiño Jesús
Vainio Mika
Wartenweiler Chantal
van Weezenbeek Bart
von Wyl Daniela, Mitglied Geschäftsleitung
Zraggen Benno
Ziegler Norbert
Zürcher Claudia

Auszubildende / Praktikum

Grüter Milo
Kuhn Philipp

Beratungsstelle für Soziales und Genossenschaftskultur

Telefon: 041 227 29 41

E-Mail: beratungsstelle@abl.ch

IMPRESSUM

Redaktion

Kim Schelbert, Benno Zraggen

Thema-Texte

Jana Avanzini (Journalistin und Texterin), Kim Schelbert,
Chantal Wartenweiler, Christine Weber (Wort & Ohr),
Benno Zraggen

Fotografie

Franca Pedrazzetti, Luzern

Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

Druck

UD Medien, Luzern

Auflage

11'700 Exemplare

Herausgeberin

allgemeine baugenossenschaft luzern abl
Claridenstrasse 1, Postfach 2131, 6002 Luzern
041 227 29 29; info@abl.ch, abl.ch

Luzern, April 2019

