

GESCHÄFTSBERICHT 2019



Mehrjahresentwicklung auf einen Blick

		2019	2018	2017	2016	2015
GENOSSENSCHAFT						
Mitgliedschaften	Anz.	12'329	11'743	11'435	11'001	10'613
Zunahme im Berichtsjahr	Anz.	586	308	434	388	271
Genossenschaftskapital	CHF	89'596'290	81'156'180	75'901'150	70'242'750	63'921'650
Zunahme im Berichtsjahr	CHF	8'440'110	5'255'030	5'658'400	6'321'100	5'211'850
LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG						
Mietzinsertrag	CHF	32'102'656	30'186'145	29'852'706	29'988'049	29'971'878
Cashflow aus Betriebstätigkeit	CHF	7'376'594	12'090'368	11'527'089	15'211'874	10'218'271
Investitionsvolumen	CHF	42'845'358	50'645'958	22'458'781	28'042'920	20'495'895
Unterhaltsaufwand (ab 2017 ohne Löhne Facility M.)	CHF	9'885'382	10'275'387	9'482'454	12'794'484	13'006'430
Unterhalt in % Mietzinsertrag	%	30.85	34.04	31.76	42.70	43.40
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	2.60	1.39	1.38	0.66	1.68
Liegenschaften (per 31.12.)	Anz.	238	243	238	238	233
Wohnungen (per 31.12.)	Anz.	2'092	1'991	1'975	1'976	1'952
Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anz.	3'966	3'525	3'486	3'482	3'525
Wohnungswechsel (inkl. Erstvermietung)	Anz.	389	184	208	235	274
Ø Wohnungsbelegung	Pers.	2.18	1.99	2.28	2.14	2.13
DEPOSITENKASSE						
Konten	Anz.	4'267	4'454	4'607	4'706	4'737
Anlagebetrag kurzfristig	CHF	42'484'899	46'664'918	52'393'482	48'090'242	38'308'944
Anlagebetrag langfristig	CHF	162'598'500	148'184'500	143'125'500	135'267'500	138'580'500
Anteil Depositenkasse an Fremdfinanzierung	%	48.00	50.00	58.00	57.01	55.00
Ø Zinssatz Depositenkasse (DK)	%	0.84	1.04	1.18	1.20	1.48
Ø Zinssatz Hypotheken (Banken und Institutionen)	%	1.78	1.74	2.20	2.14	2.37
Ø Laufzeit der Anlagen mit fester Dauer DK	Jahre	4.02	5.67	5.52	3.75	3.10
Ø Fremdverschuldung total	%	1.24	1.35	1.52	1.53	1.78
Referenzzinssatz (BWO)	%	1.50	1.50	1.50	1.75	1.75
VERWENDUNG DES MIETFRANKENS ¹⁾						
Zinsaufwand	%	17.05	17.03	16.90	22.59	23.42
Unterhalt/Reparaturen/Einlagen Erneuerungsfonds	%	32.82	35.70	41.30	42.41	43.19
Personalaufwand (Geschäftsstelle und Facility M.)	%	15.93	15.53	0.00	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand (bis 2017 inkl. Unkosten)	%	3.13	3.79	15.70	13.63	11.93
Abgaben/Steuern (bis 2016 inkl. Versicherungen)	%	1.16	0.75	1.30	2.36	2.42
Genossenschaftskultur und Kommunikation	%	2.36	2.25	1.00	0.00	0.00
Abschreibungen	%	27.54	24.94	23.80	19.01	19.04

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

Inhalt

Zahlen und Fakten I	
Mehrjahresentwicklung auf einen Blick	2
Editorial	
Von irdischen und paradiesischen Welten	4
Gedanken der Präsidentin	
Mut für eine innovative Zukunftsgestaltung	6
Gedanken des Geschäftsleiters	
Vergangene und bevorstehende Meilensteine	7
Zahlen und Fakten II	
Mehrjahresentwicklung auf den zweiten Blick	8
Jahresrechnung 2019	
Lagebericht	11
Bilanz per 31.12.	12
Erfolgsrechnung	13
Geldflussrechnung	14
Anhang – Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	15
Anhang – Erläuterungen zur Jahresrechnung	17
Anhang – Sonstige Angaben	21
Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung	22
Bericht der Revisionsstelle	23
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	24
Stellungnahme des Vorstands zum Bericht der GPK	25
Übersicht der Fonds	
abl-Fonds	26
Erneuerungsfonds	26
Anlagespiegel	
Anlagespiegel Sachanlagen	27
Anlagespiegel immaterielle Werte	28
abl-Liegenschaften	
Unsere Siedlungen	30
Durchschnittliche Wohnfläche und Mietpreise einer 4-Zimmer-Wohnung	31
Liegenschaftenbestand und Werte pro Siedlung	32
Mietzinsertrag	34
Himmelreich	
Ein Himmelreich auf Erden? – Vergesst es!	36
Es gibt nicht nur ein Himmelreich	38
Schwestern in aller Welt gehören zu seinem Himmelreich	40
Organisation	
Organisation per 31.12.	42
Impressum	43

Von irdischen und paradiesischen Welten

«Das Himmelreich» beschäftigt die Menschheit seit ihrer Existenz. Leute wie Sie und ich, Philosophinnen, Theologen, Astrophysikerinnen, Historiker und andere Geschöpfe haben unterschiedliche Antworten auf die Fragen parat, ob wir dem Reich Gottes entsprungen oder eine Folge des Urknalls sind.

Für welche Bedeutungen der Begriff Himmelreich stehen kann, ist Thema des diesjährigen abl-Geschäftsberichts. Der ehemalige abl-Präsident und Historiker Ruedi Meier erklärt, wie das Himmelreich zu diesem Namen gelangte. Die Philosophin Heidi Pfäffli versucht sich unter anderem in irdischen Annäherungen ans Himmelreich und empfiehlt eine Reise in den Hochschwarzwald. Himmelreich-Mieter Dominik Wicki bewegt sich derweil in seinem Arbeitsalltag zwischen Luzern, Indien und Ostafrika, wo er gemeinsam mit den St.-Anna-Schwestern bestrebt ist, das Irdische etwas himmlischer zu gestalten. Sein Himmelreich findet er in der Familie.

Neben den Ausschweifungen gen oben und unten, liefert der Geschäftsbericht harte Zahlen und Fakten. Nicht alle sind es sich gewohnt, Tabellen zu lesen – weswegen wir uns bemüht haben, einen Teil der Daten grafisch darzustellen (S. 8/9). Auch die Siedlungen der abl erscheinen in einer neuen Übersicht (S. 30/31) und werden miteinander in Bezug gesetzt.

Der Genossenschaftsgedanke erfreut sich neuer Beliebtheit und trägt zum Erfolg der abl bei. Wie unsere Präsidentin Marlise Egger Andermatt in ihrem Text betont, ist diese Entwicklung erfreulich und herausfordernd zugleich. Geschäftsleiter Martin Buob zeigt, dass die 203 im letzten Jahr zusätzlich entstandenen abl-Wohnungen aber nur einen Teil der Geschäftstätigkeit ausmachten – wobei dem Himmelreich 3 zugegebenermassen viel Aufmerksamkeit zukam.

Welches ist Ihr ganz persönliches Himmelreich? Vielleicht, wenn Sie Kindern zuschauen, wie sie «Himmel und Hölle» hüpfen? Oder wenn Sie in einer dunklen Nacht in die hell leuchtenden Sterne gucken? Es freut uns, wenn wir mit diesem Geschäftsbericht dazu beitragen, die Momente des Glücks, der alltäglichen Himmelreiche, bewusster wahrzunehmen.

Benno Zraggen



Mut für eine innovative Zukunftsgestaltung

2019 feierte die abl ihr 95-jähriges Bestehen. Am 23. Mai, dem Gründungstag der abl, wurde der Innenhof der ersten Siedlung Himmelrich 1 zum Festplatz für die Genossenschaft. Es war ein Moment des Rückblicks auf weitsichtige Pioniertaten der Gründer. Wie heute hat die Stadt schon damals auf die Wohnbaugenossenschaften gesetzt, um zahlbaren Wohnraum zu erstellen. Innerhalb von 20 Jahren entstand ein Drittel unserer Siedlungen. Angesichts der damaligen Dynamik nimmt sich die heutige Entwicklung geradezu bescheiden aus. Mut und Inspiration sind gefragt.

Wachstum und zahlbarer Wohnraum – strategische Schwerpunkte

Mit dem Fokus auf die städtische Wohnraumpolitik und den Immobilien-Boom in der Agglomeration muss die abl das Wachstum stets kritisch überprüfen und ihr gemeinnütziges Angebot gut positionieren. «Wachstum» und «zahlbarer Wohnraum» wurden als strategische Schwerpunktthemen für 2020 gesetzt. Insgesamt richtet die abl das Wachstum gezielt auf die Stadt Luzern und Agglomeration aus, wobei Ausnahmen möglich sein sollen. In der Stadt bieten die Baurechte für die städtischen Schlüsselareale Potenzial für ein Wachsen am richtigen Ort. Im Austausch mit der Stadtplanung hat die abl ihr Interesse am Areal Biregg/Kleinmatt signalisiert. Es würde das Liegenschafts-Portfolio in der Neustadt ideal ergänzen. Erweiterungen müssen immer zur abl passen, vertretbar sein und dem Aspekt der Gemeinnützigkeit Rechnung tragen. Die Gesamterneuerung Obermairhof 1 ist ein gutes Beispiel, bei welchem die abl ihre Wachstumsstrategie bereits umsetzt: Sie bietet vielen Bedürfnissen zu unterschiedlichen Preisen erneuerten sowie neu gebauten Wohnraum. Mit den geplanten Neubauprojekten wächst diese Vielfalt im Wohnungsangebot stetig und lässt Raum für Innovation und experimentelle Wohnformen mit dem Blick auf zahlbare Mieten.

Starke Basis und neue Durchmischung

Rascher als das Angebot an Wohnungen wächst die Mitgliederzahl. Über 12'300 Mitglieder sind es heute, Tendenz steigend. Die abl kann sich glücklich schätzen, auf eine so starke Basis zählen zu dürfen. Dennoch ist das Verhältnis zwischen verfügbarem Wohnraum und der Anzahl Mitglieder im Auge zu behalten.

Projekte wie das Himmelrich 3, die obere Bernstrasse oder die Industriestrasse sprechen neue Zielgruppen an. Die abl durchmischt sich neu. Der Genossenschaftsgedanke erlebt ein Revival. Partizipation und Nachbarschafts-

prozesse in den Projekten zeigen Wirkung. Die Mieterinnen und Mieter wollen sich einbringen, mitreden, Gemeinschafts- und Aussenräume gestalten, sich vernetzen. Diese genossenschaftliche Offensive ist erfreulich und herausfordernd zugleich.

Zukunftsszenarien

Die räumliche und soziokulturelle Zukunftsgestaltung in den Siedlungen geht weiter. Der Vorstand setzt sich aktuell mit strategischen Szenarien auseinander. So analysierte er zusammen mit der Geschäftsleitung auf einer Besichtigungstour die möglichen Potenziale der alten Untergrund-Siedlungen an der Kanonenstrasse und am Stollberg und prüfte ausserdem die Aussichten für das Hochhaus an der Sagenmattstrasse.

In diesem Sinn setzt der Vorstand auch nach dem Präsidiumswechsel die bisherige Gesamtstrategie fort. Kontinuität und Wachstum mit Augenmass waren für den ehemaligen Präsidenten Ruedi Meier wichtige Zielsetzungen. Er hat während seiner Amtszeit zu einer steten Entwicklung der abl beigetragen und strategische Meilensteine in einer wohnpolitisch bewegten Zeit gesetzt. Den Veränderungsprozess hat er samt Führungswechsel sorgfältig gestaltet.

Auseinandersetzung mit Werten und «Good Governance»

Der Vorstand ist sich seiner Verantwortung bewusst und hat Grundsätze einer guten Unternehmensführung formuliert. Bei der strategischen Führung der Genossenschaft setzt er besonders auf die Grundprinzipien Integrität, Verantwortung, Einbindung und Transparenz. Dazu gehört die kritische Klärung der Rollen auf strategischer und operativer Ebene sowie jener der Geschäftsprüfungskommission. Reflexion über Werte und Selbstverständnis der Genossenschaft und der Dialog zwischen den Verantwortlichen auf allen Ebenen sind ein Muss. Unabhängig, offen, glaubwürdig und partizipativ soll die abl in die Zukunft unterwegs sein – mit Mut und Inspiration.

Marlise Egger Andermatt

Vergangene und bevorstehende Meilensteine

Die abl bietet qualitativ guten Wohnraum an. Damit dies so bleibt, schauen wir gut zu unserem Liegenschaftsbestand. Im Geschäftsjahr 2019 sind durch unsere Service-Mitarbeitenden und externen Fachleute zahlreiche kleinere und grössere Reparaturen und Verbesserungen in unseren Siedlungen ausgeführt worden. Diese von aussen kaum sichtbaren Arbeiten sind ein Grundstein für das Wohlergehen der Mieterinnen und Mieter. Für das genossenschaftliche Wohlergehen und das Zusammenleben in den Siedlungen haben auch unsere Mieterinnen und Mieter wie auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen wichtigen Beitrag geleistet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte das Wohnangebot der abl zudem erweitert werden.

Etappenendspurt im Obermaihof

In der Siedlung Obermaihof 1 gingen die ersten 24 mit Wohnraum erweiterten Objekte in die Vermietung. Die Projektentwicklung schreitet erfreulich voran. Im Rahmen der Gesamterneuerung bietet die abl in dieser Siedlung Wohnungen für unterschiedliche Mietpreissegmente in Liegenschaften verschiedenen Alters. Im weiteren Projektverlauf werden neben baulichen Massnahmen soziale Aspekte, wie etwa die Gestaltung und Pflege der künftigen Nachbarschaft, wichtig.

Ins Himmelrich zog Leben ein

Der grösste Brocken für die abl im Jahr 2019 war die Fertigstellung der ersten Etappe des Himmelrich3 mit insgesamt 179 Wohnungen und verschiedenen Gewerbeflächen. Die neue Siedlung konnte den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern im Herbst feierlich übergeben werden. Inzwischen tragen die Massnahmen unserer Soziokultur Früchte: In der Siedlung finden bereits zahlreiche nachbarschaftliche Aktivitäten statt. Das Himmelrich 3 erweist sich für die Nachbarinnen und Nachbarn als eine erfrischende Oase mitten in der Stadt, in der man gut zusammenlebt. Daran erfreuen wir uns. Die Grösse und Komplexität des Neubaus haben alle Beteiligten äusserst gefordert. Aus den Rückmeldungen und Erfahrungen dieses anspruchsvollen Neubauprojekts lernen wir für kommende Vorhaben.

Schritt für Schritt an der Bernstrasse

Das Projekt obere Bernstrasse hat 2019 weitere Hürden genommen, eine gute Basis für die erfolgreiche Realisierung ist gelegt. Von verschiedenen Seiten sind die grossen Erwartungen, die an die Überbauung gestellt werden, spürbar: Sei es gegenüber den neuen Wohnungen oder

der zukünftigen Entwicklung des ganzen Quartiers. Zusammen mit der Baugenossenschaft Matt wird die abl auch hier einen wichtigen Beitrag für eine nachbarschaftliche und lebenswerte Stadt leisten.

Beidseits der Industriestrasse

Die Kooperation Industriestrasse Luzern gewann im Rahmen des Jubiläumswettbewerbs 100 Jahre Wohnbaugenossenschaften Schweiz einen Preis in der Kategorie «Innovation». Das Vorprojekt schreitet mit dem Abschluss der Dialogphase zusehends Richtung Bauprojektphase. Beim Kooperationsprojekt mit der ewl Areal AG konnte im Sommer das Siegerprojekt «Rotpol» vorgestellt werden. Notwendige Bewilligungen stehen wegen der laufenden Änderung der Bau- und Zonenordnung noch aus. Dadurch sind die Fortschritte beider Projekte teilweise etwas ins Stocken geraten.

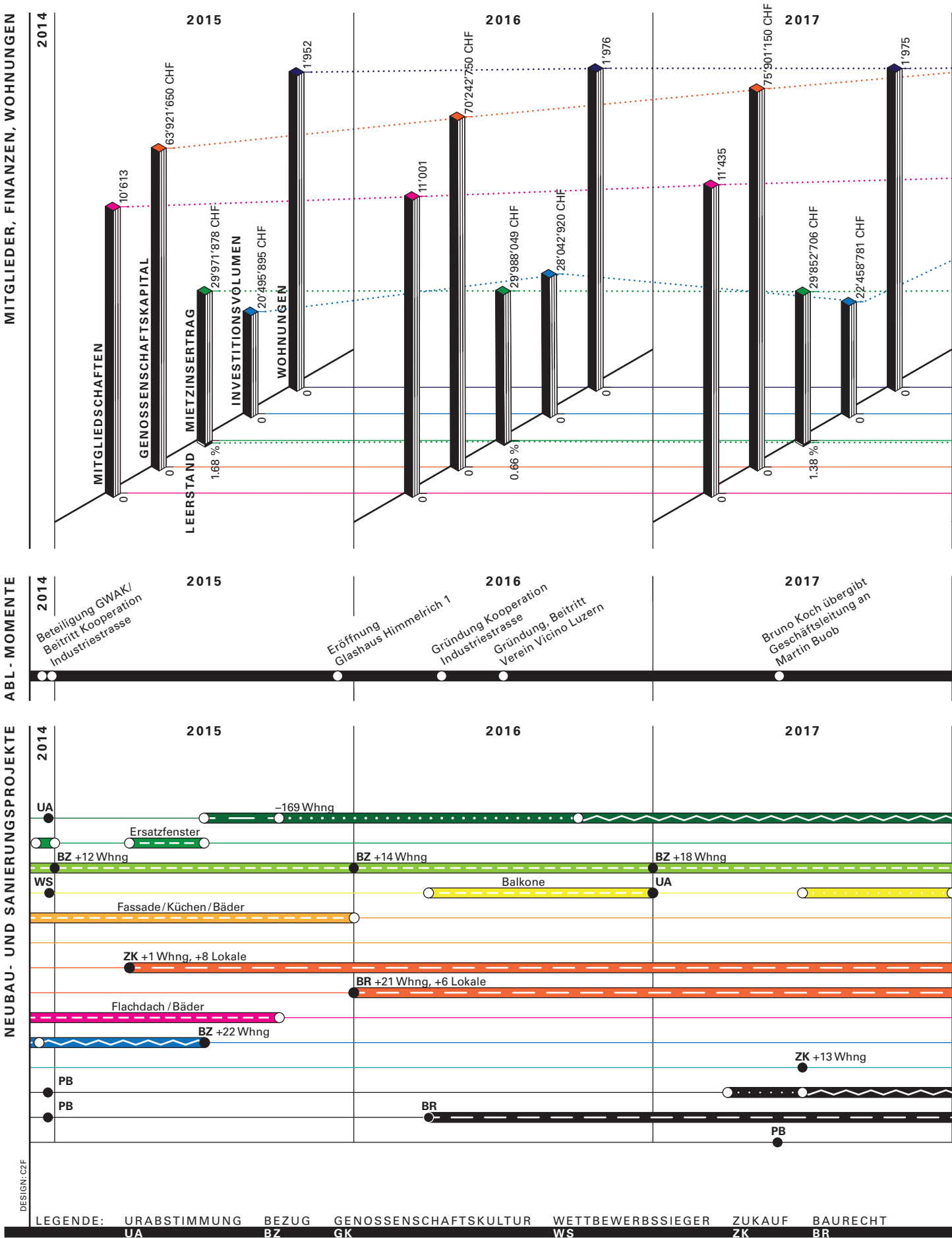
Umsetzung der Strategie

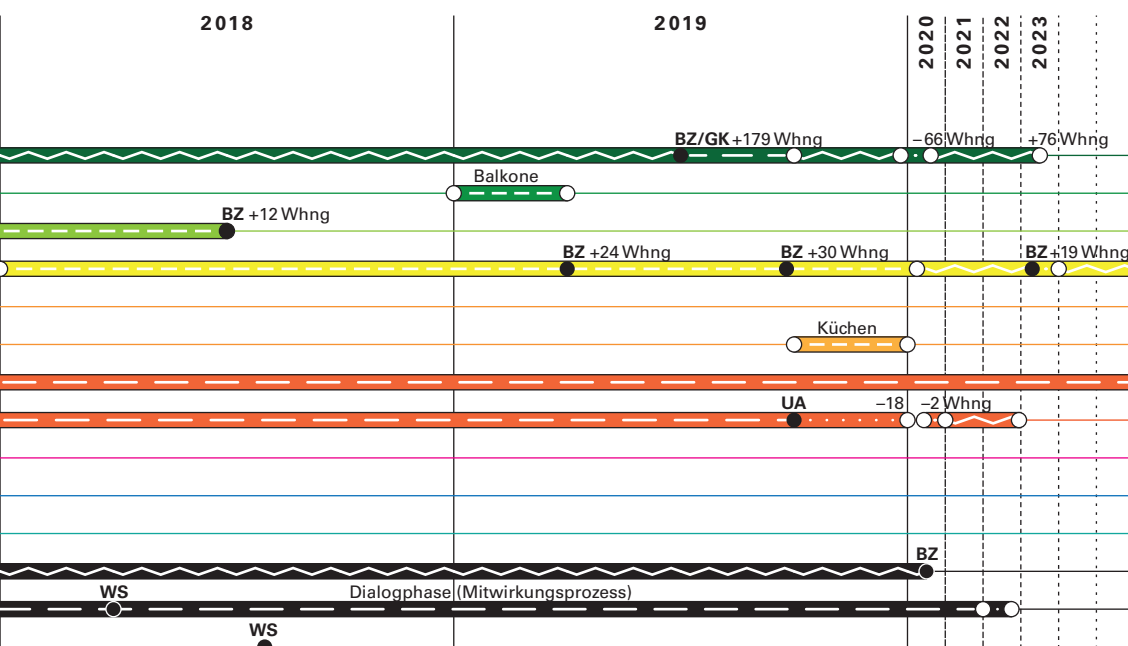
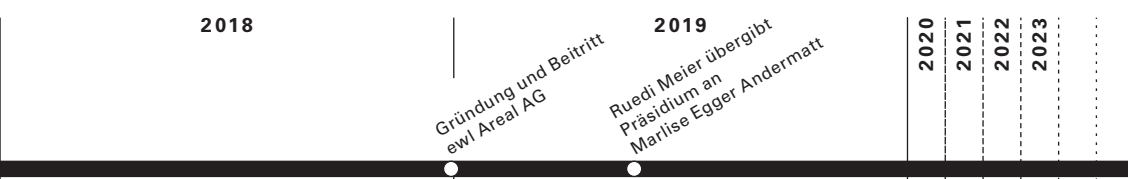
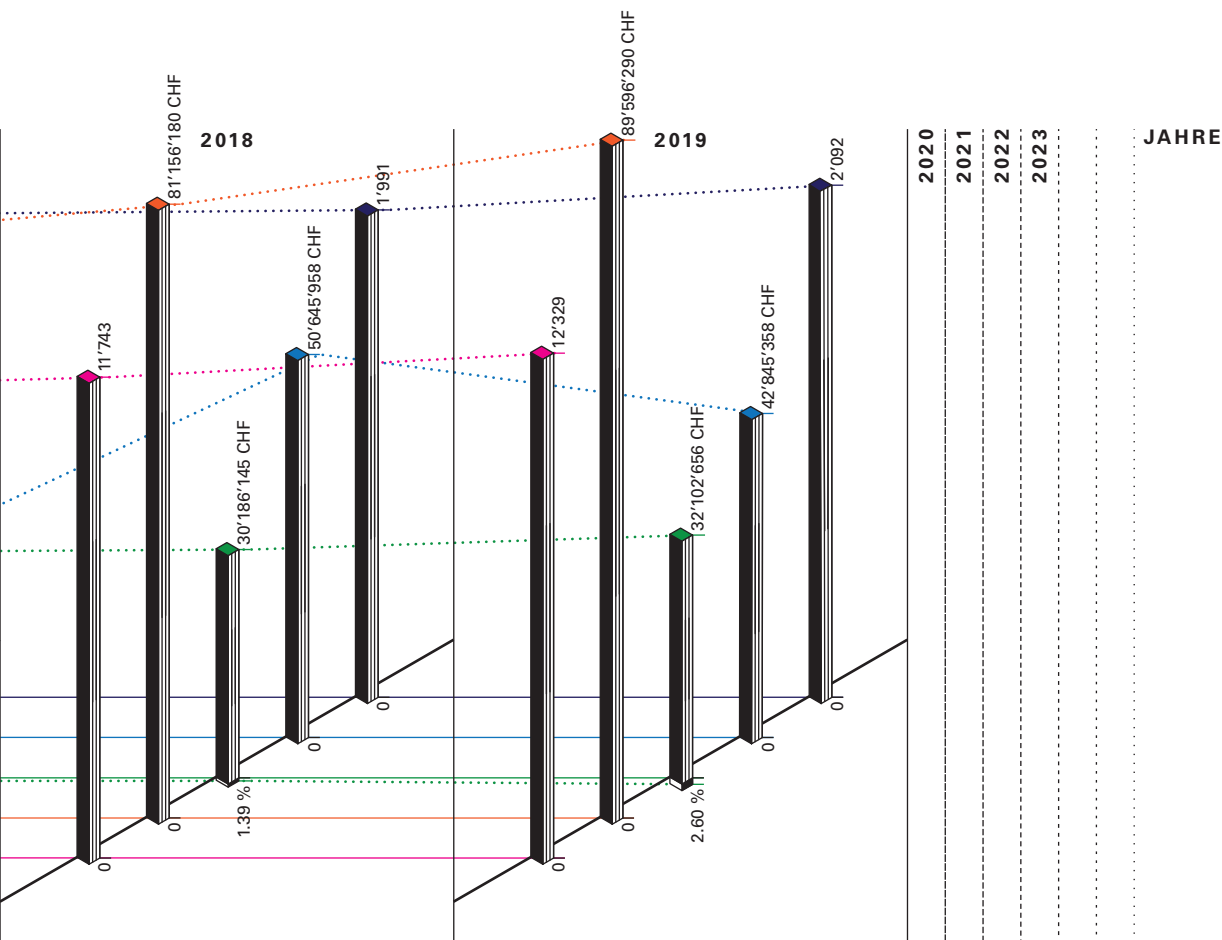
Wie unsere Präsidentin Marlise Egger Andermatt ausgeführt hat, ist die strategische Basisarbeit für die Genossenschaft geleistet und die Schwerpunkte sind gesetzt. Die vom Vorstand verabschiedete Strategie wird betrieblich umgesetzt, die Aufgaben dazu sind in Arbeit oder folgen. Der Strategieraum 2019 bis 2023 gibt uns die notwendige Zeit, um mit unserer Genossenschaft auf der Erfolgsspur zu bleiben und sie gleichzeitig weiterzuentwickeln. Neben all diesen Aufgaben müssen wir zeitgerecht auch den externen Anforderungen an die Grundsätze einer guten Unternehmensführung entsprechen und diese mit dem Betrieb und der Strategie in Einklang bringen.

Wir alle, vom Vorstand über die Geschäftsleitung bis zu den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, setzen alles daran, die abl mit gut überlegten Schritten in eine weiterhin erfolgreiche Zukunft zu führen.

Martin Buob

Mehrjahresentwicklung auf den zweiten Blick





GENOSSENSCHAFT

HIMMELRICH 3

BREITENLACHEN 3

WEINBERGLI 1

OBERMAIHOF 1

STUDHALDEN 6

STUDHALDEN 7

SAGENMATT

OBERE BERNSTRASSE*

BRUNNMATT

MÜLIBACH

OBERMATTWEG

GWAK LINDENPARK*

KOOPERATION INDUSTRIESTR.*

EWL-AREAL*

Reihenfolge der Siedlungen entspricht den internen Siedlungsnummern.

*Kooperationsprojekte

PROJEKTBEITRIFF ZWISCHENNUTZUNG RÜCKBAU SANIERUNG NEUBAU

PB

Jahresrechnung 2019

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Die Werte der abl-Liegenschaften sind im vergangenen Jahr stark gestiegen. Der Abschluss der ersten Etappe der neuen Siedlung Himmelrich 3 und der ersten Etappe der Siedlung Obermaihof 1 verändern die Jahresrechnung 2019 deutlich. Die Bilanzsumme von CHF 562.3 Mio. hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 52.8 Mio. ausgedehnt. Dazu haben neben den Immobilien auch andere Faktoren geführt, wie etwa das um CHF 8.4 Mio. erhöhte Anteilscheinkapital.

Die Jahresrechnung zeigt in einigen Bereichen auch die strategische Entwicklung der abl. So widerspiegeln die Abschreibungen und der Erneuerungsfonds die Absicht, auch in Zukunft qualitativ guten Wohnraum anbieten zu können.

Die Anzahl der Mitgliedschaften bei der abl ist 2019 auf 12'329 gestiegen. Dies ist einerseits den laufenden und geplanten abl-Bauprojekten zuzuschreiben. Andererseits hat das allgemeine Interesse am Leben in genossenschaftlichen Siedlungen zugenommen. Insgesamt beträgt das Genossenschaftskapital CHF 89.4 Mio.

Vermietungslage und Mietzinsentwicklung

Die Vermietung aller abl-Wohnungen ist die wichtigste Voraussetzung für den Erfolg unserer Genossenschaft. Der Mietzinsenertrag betrug per Jahresende rund CHF 33 Mio. Es ist erfreulich, dass neben unseren Bestandswohnungen auch unsere neu gebauten und sanierten Wohnungen allesamt vermietet sind. Die Vollvermietung der Neubausiedlung Himmelrich 3 war dabei eine Parforceleistung der Geschäftsstelle, die hohen Erwartungen konnten erfüllt werden. Die Wohnungen der Neubauten gingen im Rahmen der vor mehreren Jahren vorausgesagten Mietzinsen in die Vermietung.

Für die Problematik der Leerstände im Bereich der Parkierung konnte die Lösung noch nicht gefunden werden.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Neben kleineren Sanierungsprojekten wie Balkonerneuerungen liefen fünf grosse Bauprojekte in unterschiedlicher Intensität. Unser grösstes, die erste Etappe der Neubausiedlung Himmelrich 3, ist seit Sommer 2019 fertiggestellt, im Herbst startete die zweite Bauetappe. Bei der Gesamterneuerung der Siedlung Obermaihof 1 konnten im Frühling 2019 die ersten mit Wohnraum erweiterten Wohnungen den Mieterinnen und Mietern übergeben werden. Das Projekt entwickelt sich erfreulich und kommt dank der Zusammenlegung von zwei geplanten Bauetappen früher zum Abschluss. Beim Kooperationsprojekt mit der Bau-

genossenschaft Matt an der oberen Bernstrasse sind die Vorbereitungsarbeiten weit fortgeschritten, im Jahr 2020 kann die Bauphase starten. Die Projekte auf dem Areal Industriestrasse und dem Areal der ewl haben weitere Hürden genommen und wichtige Planungsaufgaben konnten ausgeführt werden. Die noch ausstehenden Bewilligungen aus der Änderung der Bau- und Zonenordnung machen terminliche Aussagen schwierig. Insgesamt verläuft die Zusammenarbeit mit den Kooperationspartnern erfreulich.

Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle der abl zog im Herbst in die Neubausiedlung Himmelrich 3 um. Die neuen Räume sind eine gute Anlaufstelle für unsere Kundinnen und Kunden und bilden einen idealen Arbeitsort für die Mitarbeitenden. Mit dem Umzug wurden die Öffnungszeiten der Geschäftsstelle erweitert. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren 2019 wegen der grossen laufenden Projekte äusserst gefordert und leisteten viel Einsatz. Die Erstvermietung stellte aufgrund der hohen Anzahl Wohnungen und Gewerbelokale eine einmalige und umfangreiche Herausforderung dar. Diese konnte mit den vorhandenen Ressourcen auf der Geschäftsstelle erfolgreich ausgeführt werden. Der Bestand an Mitarbeitenden per Ende 2019 inklusive Hilfspersonal betrug 128 Personen. Der Jahresdurchschnitt aller fest angestellten Mitarbeitenden betrug 35.5 Personen.

Intern starteten diverse «Nichtbauprojekte», wie etwa die Einführung des neuen Facility Managements oder der neuen Software für die Depositenkasse. Die Belastung durch die neuen Bauprojekte führte teilweise zu Verzögerungen.

Zukunftsaussichten

Mit der Umsetzung der Strategie mit den Schwerpunkten in den Bereichen «Wachstum» und «preisgünstiger Wohnraum» kommen wichtige Aufgaben auf die Geschäftsstelle zu.

Im Jahr 2020 gehen die Wohnungen der zweiten Bauetappe der Siedlung Obermaihof 1 in die Vermietung. Der weitere Verlauf dieses Projekts sowie der zweiten Etappe der Siedlung Himmelrich 3 wird intensiv vorangetrieben. Der voraussichtliche Baustart an der oberen Bernstrasse stellt einen nächsten Meilenstein für die abl dar.

Bei den Projekten auf dem Areal Industriestrasse sowie dem ewl-Areal sind die nächsten Schritte von Bewilligungen abhängig. In der Jahresplanung der Kooperation Industriestrasse Luzern ist für 2020 eine Urabstimmung für das Projekt vorgesehen.

Bilanz per 31.12.

CHF		2019		2018	
AKTIVEN					
Flüssige Mittel		32'239'774	6%	30'530'842	6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	823'690	0%	777'072	0%
Übrige kurzfristige Forderungen	2	3'010'560	1%	63'430	0%
Warenvorräte		75'782	0%	73'658	0%
Aktive Rechnungsabgrenzung		16'830	0%	22'170	0%
Heiz- und Nebenkosten (Aktiven)	3	9'833'762	2%	6'744'800	1%
Total Umlaufvermögen		46'000'398	8%	38'211'972	8%
Finanzanlagen	4	15'611'490	3%	15'393'590	3%
Beteiligungen	5	200'000	0%	200'000	0%
Mobile Sachanlagen		604'210	0%	196'341	0%
Liegenschaften	6	485'838'409	86%	362'843'466	71%
Liegenschaften im Bau	7	13'568'791	2%	92'103'648	18%
Immaterielle Werte		244'004	0%	340'304	0%
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		243'300	0%	159'400	0%
Total Anlagevermögen		516'310'204	92%	471'236'748	92%
Total AKTIVEN		562'310'602	100%	509'448'720	100%
PASSIVEN					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5'403'641	1%	5'908'366	1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		71'354'999	13%	78'187'018	15%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		804'448	0%	702'171	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		391'232	0%	309'488	0%
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)	3	10'553'641	2%	7'623'250	1%
Total kurzfristiges Fremdkapital	8	88'507'960	16%	92'730'293	18%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		358'559'200	64%	311'657'300	61%
Erneuerungsfonds		20'173'628	4%	18'603'628	4%
Genossenschaftsfonds		1'456'547	0%	1'488'438	0%
Rückstellungen		190'000	0%	210'000	0%
Total langfristiges Fremdkapital	9	380'379'376	68%	331'959'366	65%
Total Fremdkapital		468'887'336	83%	424'689'659	83%
Genossenschaftskapital	10	89'596'290	16%	81'156'180	16%
Gesetzliche Gewinnreserven		2'109'876	0%	2'031'296	0%
Jahresgewinn		1'717'100	0%	1'571'584	0%
Total Eigenkapital		93'423'266	17%	84'759'061	17%
Total PASSIVEN		562'310'602	100%	509'448'720	100%

Erfolgsrechnung

CHF		2019		2018	
Mietzinseinnahmen	11	33'048'291	103%	30'610'865	101%
Leerstand		-945'635	-3%	-424'720	-1%
Übrige Erträge	12	292'713	1%	442'177	1%
Erlösminderungen		-353'116	-1%	-174'854	-1%
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		32'042'253	100%	30'453'468	100%
Liegenschaftsaufwand	13	-9'885'382	-31%	-10'275'387	-34%
Personalaufwand	14	-4'828'091	-15%	-4'495'498	-15%
Verwaltungsaufwand (Geschäftsstelle)	15	-1'057'489	-3%	-1'098'660	-4%
Kommunikation und Genossenschaftskultur	16	-714'113	-2%	-652'862	-2%
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-61'684	0%	-60'681	0%
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		15'495'495	48%	13'870'380	46%
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	17	-8'347'508	-26%	-7'222'657	-24%
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		7'147'988	22%	6'647'723	22%
Finanzaufwand	18	-5'318'500	-17%	-4'931'744	-16%
Finanzertrag	19	151'657	0%	124'771	0%
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		1'981'144	6%	1'840'750	6%
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	20	-6'605	0%	-110'952	0%
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	21	1'530	0%	59'577	0%
Jahresergebnis vor Steuern		1'976'069	6%	1'789'374	6%
Direkte Steuern		-258'969	-1%	-217'790	-1%
Jahresgewinn		1'717'100	5%	1'571'584	5%

Geldflussrechnung

CHF	2019	2018
Jahresgewinn	1'717'100	1'571'584
Abschreibungen/Wertberichtigungen (WB) Anlagevermögen	8'347'508	7'222'657
WB/Wertaufholungen Finanzanlagen	-27'900	100'000
Ausserordentliche WB Anlagevermögen	6'500	-971
Veränderung abl-Fonds	-38'043	129'966
Veränderung Rückstellungen, Erneuerungsfonds	1'550'000	2'110'000
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	11'555'165	11'133'236
Ab-/Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-46'618	652'509
Ab-/Zunahme kurzfristige Forderungen	-2'947'130	-47'518
Ab-/Zunahme Warenvorräte	-2'125	27'836
Ab-/Zunahme aktive Heiz- und Nebenkosten	-3'088'962	1'810'241
Ab-/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	5'340	-22'170
(Ab-)/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1'213'487	299'651
(Ab-)/Zunahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	102'277	-115'350
(Ab-)/Zunahme passive Heiz- und Nebenkosten	2'930'390	-1'322'715
(Ab-)/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	81'744	-325'352
Veränderung Nettoumlaufvermögen	-4'178'570	957'132
Cashflow aus Betriebstätigkeit	7'376'595	12'090'368
Investitionen in Liegenschaften (inklusive Bautätigkeit)	-51'786'920	-48'504'818
Investitionen in mobile Sachanlagen	-514'073	-72'256
Investitionen in Finanzanlagen/Beteiligungen	-530'000	-1'170'860
Investitionen immaterielle Werte	-115'909	-118'966
Desinvestition Finanzanlagen	340'000	315'000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-52'606'900	-49'551'898
Veränderung Depositenkasse	10'233'981	-669'564
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite/egw	29'835'900	51'935'900
Veränderung Genossenschaftskapital	8'356'210	5'095'630
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1'486'853	-1'559'108
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	46'939'238	54'802'858
Veränderung der flüssigen Mittel	1'708'932	17'341'328
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	30'530'842	13'189'514
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	32'239'774	30'530'842
Veränderung der flüssigen Mittel	1'708'932	17'341'328

Anhang – 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. Die Restnutzungsdauern der Siedlungen Mittlerhus, Obermaihof 1 und Untergrund wurden 2019 neu bewertet.

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 Grossrenovationen werden gemäss Bauverlauf abgegrenzt.

Aktivierte 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 Anteilscheinkapital 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 Untereinlagen 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 (Richtwert aktuell: 50% werden durch den Fonds finanziert).

Anteilscheinkapital

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

Anhang – Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF	2019	2018
1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	823'690	777'072
Mietforderungen ggü. Genossenschafter/-innen	849'190	972'096
Übrige Forderungen	0	5'376
Delkredere	-25'500	-200'400
2 Übrige kurzfristige Forderungen	3'010'560	63'430
Guthaben Verrechnungssteuer	79'888	53'215
Geleistete Anzahlungen	0	10'214
Vorauszahlung Baukosten ggü. Beteiligungen	658'870	0
Vorauszahlung Innenausbau Stiftung Contenti	2'271'802	0
3 Heiz- und Nebenkosten	-719'879	-878'450
Aufgelaufene Kosten	9'833'762	6'744'800
Vereinnahmte Akontozahlungen	10'553'641	7'623'250
4 Finanzanlagen	15'611'490	15'393'590
Reussegg Holding AG, Luzern (vormals UD Medien Holding AG)	45'000	45'000
Logis Suisse AG, Baden	4'604'290	4'576'390
Anteilscheine verschiedener Wohnbaugenossenschaften	1'843'200	1'843'200
Wertschriften	6'492'490	6'464'590
Darlehen WBG St.Gallen	200'000	200'000
Darlehen Neubad Luzern	50'000	100'000
Darlehen Die Pension Luzern	0	150'000
Darlehen Wohnwerk Luzern	1'945'000	1'945'000
Darlehen GWI Luzern	2'593'000	2'593'000
Darlehen LBG Sternmatt-Tribschen Luzern	560'000	700'000
Darlehen an Mieter Geschäftsräume Himmelrich 3	530'000	
Darlehen	5'878'000	5'688'000
Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung KIL	3'241'000	3'241'000
Übrige Finanzanlagen ggü. Beteiligungen	3'241'000	3'241'000
5 Beteiligungen		
ewl Areal AG, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil	33.3%	33.3%
Kooperation Industriestrasse, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil	20.0%	20.0%
Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	59.0%	0.0%
6 Liegenschaften	485'838'409	362'843'466
Bebaute Grundstücke	35'489'487	35'489'487
Wohn- und Geschäftshäuser	431'033'295	307'923'480
Parkierungen	18'437'099	18'693'699
Photovoltaik	878'528	736'800

CHF	2019	2018
7 Liegenschaften im Bau	13'568'791	92'103'648
Obermaihof 1, Gesamtprojekt Maihof	5'129'830	5'041'855
Maihofmatte 10–16, Sanierung	195'509	0
Obere Bernstrasse, Planung	2'355'926	1'977'584
Himmelrich 3, Ersatzneubau	383'648	77'888'752
Obermaihof, Sanierung und Erweiterung	4'564'978	6'925'802
Obermaihof, Ersatzneubauten	587'433	37'590
Industriestrasse, Planung	156'573	57'279
ewl-Areal, Planung	0	19'783
Photovoltaik	0	155'003
Zumbachweg 8/8a	194'893	0
8 Kurzfristiges Fremdkapital	88'507'960	92'730'293
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5'403'641	5'908'366
Hypotheken und Darlehen mit Restlaufzeit <12 Monate	0	0
Depositenkasse kurzfristige Anlagen	42'484'899	46'664'918
Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	28'706'000	31'358'000
Verbindlichkeiten ggü. Dritten mit Restlaufzeit <12 Monate	164'100	164'100
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	71'354'999	78'187'018
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	784'582	675'487
Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter/-innen	19'866	26'684
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	804'448	702'171
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)	10'553'641	7'623'250
Passive Rechnungsabgrenzung	391'232	309'488
9 Langfristiges Fremdkapital	380'379'376	331'959'366
Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	179'010'000	159'010'000
Depositenkasse Anlagen langfristig (2–8 Jahre)	133'892'500	116'826'500
Hypotheken und Darlehen durch Institutionen	45'656'700	35'820'800
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	358'559'200	311'657'300
Erneuerungsfonds	20'173'628	18'603'628
Genossenschaftsfonds	1'456'547	1'488'438
Rückstellungen Ferien und Überzeit	190'000	210'000
Rückstellungen	190'000	210'000
Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb von 1–5 Jahren	229'534'199	219'474'918
Fällig nach 5 Jahren	200'380'000	170'369'400

CHF	2019	2018
10	Genossenschaftskapital	
Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	11'743	11'435
Abnahme/Zunahme	586	308
Anzahl Mitglieder am Jahresende	12'329	11'743
Pflichtanteilscheinkapital am Jahresanfang	7'530'000	7'532'100
Abnahme/Zunahme	1'119'150	-2'100
Pflichtanteilscheinkapital am Jahresende	8'649'150	7'530'000
Freies Anteilscheinkapital am Jahresanfang	73'626'180	68'369'050
Abnahme/Zunahme	7'320'960	5'257'130
Freies Anteilscheinkapital am Jahresende	80'947'140	73'626'180
Genossenschaftskapital	89'596'290	81'156'180
Nicht einbezahltes Pflichtanteilscheinkapital	1'250	2'250
Nicht einbezahltes freies Anteilscheinkapital	242'050	157'150
Genossenschaftskapital netto	89'352'990	80'996'780
11	Mietzinseinnahmen	33'048'291
Ertrag aus Wohnliegenschaften	29'732'822	27'431'523
Ertrag aus Geschäftsliegenschaften (2018 inkl. Eigenmiete)	1'393'919	1'363'352
Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	1'921'550	1'771'553
12	Übrige Erträge	292'713
Ertrag aus Verkauf Energie Photovoltaik und Überschuss	32'855	31'116
Ertrag aus Gästewohnungen	45'732	44'437
Ertrag aus Weiterverrechnung	80'520	184'043
Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	11'273	58'307
Diverse Erträge (inkl. Einmalvergütungen KEV Swissgrid)	122'334	168'711
13	Liegenschaftsaufwand	-9'885'382
Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-2'727'932	-2'781'039
Einlagen Erneuerungsfonds	-1'570'000	-2'100'000
Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-4'464'291	-4'116'280
Versicherungen/sonstiger Aufwand	-561'497	-716'408
Baurechtzinsen	-561'661	-561'661
14	Personalaufwand	-4'828'091
Lohnaufwand Geschäftsstelle und Facility Management	-4'295'220	-3'946'331
Entschädigung VS/GPK	-171'900	-152'525
Sozialleistungen	-949'947	-956'781
Personalnebenkosten	-227'295	-220'832
Temporär-Personal	-33'034	0
Entlastung/Aktivierung Personalkosten	849'305	780'972

CHF		2019	2018
15	Verwaltungsaufwand	-1'057'489	-1'098'660
	Beratung, Revision und Vorstand	-120'115	-161'658
	Raumaufwand	-54'745	-159'317
	Verwaltungsaufwand Geschäftsstelle	-525'984	-452'071
	Übriger Betriebsaufwand, Sponsoring, Gästewohnungen	-356'644	-325'614
16	Kommunikation und Genossenschaftskultur	-714'113	-652'862
	Kommunikation und Anlässe	-383'613	-346'762
	Genossenschaftskultur	-330'500	-306'100
17	Abschreibungen und Wertberichtigungen	-8'347'508	-7'222'657
	Abschreibungen Sachanlagen	-100'342	-81'826
	Abschreibungen Liegenschaften	-8'034'613	-6'912'426
	Abschreibungen immaterielle Werte	-212'553	-228'404
18	Finanzaufwand	-5'318'500	-4'931'744
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-3'286'437	-2'780'050
	Zinsaufwand Depositenkasse	-2'042'788	-2'024'785
	Sonstiger Finanzaufwand	-17'176	-26'909
	Wertberichtigung Finanzanlagen	27'900	-100'000
19	Finanzertrag	151'657	124'771
	Finanzertrag	0	339
	Wertschriftenertrag	125'499	102'466
	Zinsertrag Darlehen	26'158	21'966
20	Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	-6'605	-110'952
	Heiz- und Nebenkosten zulasten abl aufgrund falscher Periodenzuteilungen	-105	-110'427
	Wertberichtigung Mobiliar	0	-525
	Kumulierte Abschreibungen aufgrund Liquidation Sachanlagen	-6'500	0
21	Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	1'530	59'577
	Anteil an Felswandsanierung, Einfache Gesellschaft Kastanienbaum	0	45'000
	Sair Group Abschlagzahlungen	0	11'829
	Wertberichtigung Sachanlagen	0	1'497
	Verwaltungsgebühren, HK/NK Korrekturen	530	1'252
	Übrige Positionen	1'000	0

Anhang – Sonstige Angaben

CHF	2019	2018
Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	2'671	20'887
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	496'894'701	417'402'981
Errichtete Grundpfandrechte	409'739'000	409'739'000
<i>Schuldbriefe zugunsten Banken und Institutionen</i>	<i>271'315'000</i>	<i>306'465'000</i>
<i>Schuldbriefe zugunsten Depositenkasse</i>	<i>137'268'000</i>	<i>102'118'000</i>
<i>Schuldbriefe zugunsten Stadt Luzern und Gemeinde Hergiswil</i>	<i>1'156'000</i>	<i>1'156'000</i>
Effektive Hypothekarschulden	224'830'800	194'994'900
Effektive Depositenkassen-Anlagen	205'083'399	194'849'418
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	38'158	43'441
Honorar für andere Dienstleistungen (Abklärungen Mehrwertsteuer)	6'602	2'413
Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen		
Entschädigungen an Vorstand und GPK (Grundentschädigung, Sitzungsgelder)	171'900	152'525
Spesen, Seminare, Klausuren, übriger Aufwand Vorstand und GPK	48'908	67'020
Anzahl Vollzeitstellen		
Anzahl Vollzeitstellen	35.5	32
Anzahl Lernende	3	1
Anzahl Praktikanten/Praktikantinnen	1	1
Eventualverbindlichkeiten		
Zusicherung an GWI für Zeichnung Anteilscheine	75'000	0
Bürgschaft für GWI an EGW	830'000	830'000
(GWI = Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse)		
(EGW = Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger)		
Zusicherung Stiftung Contenti (Vorfinanzierung Innenausbau Hi3)	2'000'000	2'000'000
Die Stiftung hat Spendengelder bei der abl Depositenkasse von CHF 2'485'703		
Die vorfinanzierten Baukosten betragen CHF 2'271'802		
Es besteht eine Vereinbarung zur Verrechnung dieser Gelder.		
Solidarhaftung Einfache Gesellschaft Obere Bernstrasse	p.m.	0
Baurechtsverträge		
Tribtschenstadt		
Laufzeit bis 2091 / jährlicher Baurechtszins	396'600	396'600
Hergiswil Steg		
Laufzeit bis 2090 / jährlicher Baurechtszins	52'110	52'110
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz x Basis-Landwert		
Hergiswil Mülibach		
Laufzeit bis 2071 / jährlicher Baurechtszins	32'950	32'950
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz x Basis-Landwert		
Stadt Luzern / Bernstrasse		
Laufzeit bis 2095 / jährlicher Baurechtszins: CHF 80'000 (bis Abbruch, resp. Baubeginn)	80'000	80'000
CHF 27'500 während Bauphase		
ab 1. Mietbezug wieder CHF 82'000 (ab 2030 Anpassung alle 10 Jahre)		

CHF	2019	2018
Langfristige Verträge		
Frey + Cie Telecom AG Rothenburg		
Service Level Agreement, Laufzeit bis 2021	16'963	28'271
Kerninformatik, Laufzeit bis 2024	146'921	179'902
Telefonie, Laufzeit bis 2021	8'272	0
Serververträge und Service-Vertrag Voice Systeme, Laufzeit bis 2022	43'945	0
Premium Voice IP PBX, Laufzeit bis 2021	7'464	11'729
Aandarta Wallisellen		
SaaS Vertragsgebühren, Laufzeit bis 2021 (ersetzt durch Hotline & Wartung)	0	284'000
Update- & Wartungsvertrag, Laufzeit bis 31.12.2020	44'801	0
Hotline-Vertrag, Laufzeit bis 31.12.2020	16'601	0
AS Aufzüge Wettswil		
Vollservicevertrag für Aufzugsanlagen, Laufzeit bis 2028	151'375	168'675
Stiftung für Altersfürsorge Hergiswil		
Wärmelieferungsvertrag, Laufzeit bis 2022	63'072	42'048
Schindler Aufzüge AG		
Wartungs- und Instandhaltungsvertrag, Laufzeit bis 2026	1'878'327	2'090'515

Eigenmiete

Die abl verbucht ab dem Geschäftsjahr 2019 keine Eigenmiete mehr im Ertrag und Aufwand.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung

CHF	2019	2018
Jahresgewinn	1'717'100	1'571'584
Gesetzliche Gewinnreserven (gem. OR 860)	-86'827	-78'579
Verzinsung Genossenschaftskapital 2% freies Anteilscheinkapital 1% Pflichtanteilscheinkapital	-1'626'600	-1'486'853
Zuweisung Unterstützungsfonds (Hans-Stingelin-Fonds)	-3'673	-6'152



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 12 bis 22) für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstands

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Vorstand für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vorname 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 2019 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 Vorstands ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

Luzern, 20. April 2020

BDO AG

Bruno Purtschert

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Alice Rieder

Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Bericht der Geschäftsprüfungskommission zum Geschäftsjahr 2019

an die Generalversammlung der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl)

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

Es sind dies:

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

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Mai 2019 wurde korrekt abgefasst.

Mit grossem Effort haben Vorstand und Geschäftsstelle mit dem Himmelrich 3, erste Etappe, ein aussergewöhnliches Projekt bewältigt und sich in verschiedenen Kooperationsprojekten positioniert. Die Projekte stellen hohe Anforderungen an Organisation und Risikowahrnehmung seitens der Gremien der abl. Die GPK begleitete diese Prozesse kritisch und konstruktiv.

Gestützt auf Gespräche, Protokolle und Dokumentationen des Vorstands, der Fachausschüsse und der Geschäftsleitung verfolgt die GPK die Geschäfte und Veränderungsprozesse der abl aufmerksam.

2019 bearbeitete die GPK insbesondere die nachfolgenden Sachverhalte. Der Vorstand konnte zu den Empfehlungen der GPK schriftlich Stellung nehmen. (siehe Seite 25)

Sachverhalt	Beurteilung / Empfehlungen GPK
1. Eigenmiete Bislang wurde in der Jahresrechnung eine Eigenmiete für die durch die Geschäftsstelle beanspruchten Flächen verbucht. In der Jahresrechnung 2019 wird auf deren Verbuchung verzichtet. Stattdessen wird im Anhang ausgewiesen, dass Flächen mit einem Mietwert von rund CHF 325'000 selbst benutzt werden.	Die GPK ist der Meinung, dass transparent dargestellt werden soll, wie sich die Verwaltungskosten entwickeln. Ein stetiger und vollständiger Ausweis der Verwaltungskosten ist aus Sicht GPK nur mit der Verbuchung der Eigenmiete sichergestellt. Die GPK empfiehlt dem Vorstand, an der Verbuchung der Eigenmiete festzuhalten.
2. Aufbau Eigenkapital Der Vorstand beabsichtigt, das Eigenkapital zukünftig über Gewinne aufzubauen. Für das Geschäftsjahr 2020 ist ein Gewinn von CHF 3.7 Mio. budgetiert. Im Vergleich zum Budget 2019 fallen die erwarteten Steuern mit CHF 736'000 mehr als doppelt so hoch aus.	Die GPK fragt sich, inwiefern Gewinne mit den Statuten vereinbar sind (Art. 1 Gemeinnützigkeit und Art. 4, Abs. 3 keine Gewinnorientierung/Kostenmiete). Mit dem Aufbau von Eigenkapital über Gewinne sind zwangsläufig Steuern verbunden, die via Kostenmiete finanziert werden müssen. Die GPK empfiehlt dem Vorstand, vom Aufbau von «offenem» Eigenkapital abzusehen. Mittels Abschreibungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds im Rahmen der steuerrechtlichen Maximalsätze ist die abl ausreichend mit Eigenmitteln ausgestattet.
3. Erneuerungsfonds Der Erneuerungsfonds soll bis im Jahr 2032 15% der Anlagekosten erreichen. Es wird angestrebt, den Erneuerungsfonds jährlich im Umfang von 1% der Anlagekosten der Liegenschaften zu öffnen. Im Zusammenhang mit grossen Instandsetzungsprojekten werden anfallende Kosten zur Hälfte dem Erneuerungsfonds belastet. Per 31. Dezember 2019 beläuft sich der Erneuerungsfonds auf rund CHF 20.2 Mio.	Die GPK fragt sich, inwiefern die geplante Dotierung des Erneuerungsfonds mit über CHF 50 Mio. mit den Statuten vereinbar ist (Art. 1 Gemeinnützigkeit und Art. 4, Abs. 3 keine Gewinnorientierung/Kostenmiete). Die GPK empfiehlt dem Vorstand, den Erneuerungsfonds im Rahmen der steuerrechtlichen Maximalsätze zu öffnen. Steuerrechtlich sind jährliche Einlagen von 1% des Buchwertes zulässig, bis der Erneuerungsfonds gesamthaft 5% des Buchwertes erreicht. Stand 31. Dezember 2019 könnten somit maximal CHF 25 Mio. in den Erneuerungsfonds eingelegt werden.

Wir beantragen die Entgegennahme des vorliegenden Berichts.

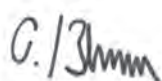
Geschäftsprüfungskommission abl

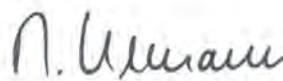
Claude Blum

Urs Richiger

Martina Ulmann

Roger Wicki






Luzern, 31. März 2020

Stellungnahme des Vorstands zum Bericht der GPK

«Spare in der Zeit, dann hast du in der Not» – das Sprichwort ist aktueller denn je und steht auch für die Finanzstrategie der abl. Wie wichtig eine gesunde wirtschaftliche Basis ist, zeigt sich angesichts der Corona-Pandemie und ihrer wirtschaftlichen Auswirkungen in aller Deutlichkeit.

Die GPK äussert sich in ihrem Bericht kritisch zum «Aufbau von Eigenkapital» und zur «Äufnung des Erneuerungsfonds». Der Vorstand hält dem entgegen, dass beide Massnahmen konsequent die Finanzstrategie im Interesse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter umsetzen, um auch in Zukunft eine nachhaltig gesunde Kapitalbasis zu sichern. Als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft strebt die abl nicht Gewinne an, sondern günstige Mietzinsen und Kostendeckung unter Berücksichtigung von Rückstellungen und Risikoabdeckung. Die Bildung von Reserven hat nichts mit Gewinnerorientierung zu tun, sondern mit sorgfältiger Finanzplanung, die auf Liquidität, Risikobegrenzung, Flexibilität, gezieltes Wachstum und Unabhängigkeit setzt.

Zu den einzelnen Themen, auf welche die GPK den Fokus gerichtet hat, nimmt der Vorstand wie folgt Stellung:

Eigenmiete

Die abl zeigt transparent die Eigenmiete im Geschäftsbericht auf S. 34. Die Darstellung ist kommentiert. Die gewählte Darstellung umfasst zudem neu auch Räume, die von der abl belegt sind und dadurch der Mieterschaft nicht zur Verfügung stehen.

Eigenkapital

Der Vorstand führt die abl nicht mit der Absicht, Gewinne zu realisieren und steht voll und ganz zur Gemeinnützigkeit gemäss Charta und Statuten. Er möchte eine nachhaltig gesunde Genossenschaft. Dies bedeutet auch, über die Jahre die strategisch notwendigen Finanzergebnisse zu erzielen, damit die Liegenschaften und das Leben in den Siedlungen attraktiv bleiben. Die verschiedenen grossen Projekte der abl haben auf der Ertrags- und Aufwandsseite einen ausserordentlichen Einfluss und bergen Risiken, welchen die abl mit einer gesunden Kapitalbasis begegnen muss. Dass in einem gesunden Unternehmen Steuern anfallen, ist eine zu akzeptierende Tatsache. Der Vorstand hält an seiner Finanzstrategie und in den letzten Jahren angewandten Praxis fest, Überschüsse einerseits moderat zu verzinsen und andererseits

zum Aufbau des Eigenkapitals als ein Pfeiler der abl-Finanzierung zu verwenden.

Erneuerungsfonds

Der Aufbau des Erneuerungsfonds wurde unter anderem bereits an der GV 2018 der Genossenschaft in der immer noch aktuellen Höhe kommuniziert. Jeder verantwortungsvolle Wohnbauträger bildet Rückstellungen für künftig notwendige Investitionen. Um längerfristig zahlbaren Wohnraum erhalten zu können, ist es für die abl wichtig, dass nicht jede Investition 1:1 auf die Mieten umgewälzt wird. Rückstellungen sind deshalb Teil der Kostenmiete und wirken sich bei Sanierungen positiv auf die neuen Mietzinse aus. Die abl nimmt die Steuerpflicht wahr und trägt ihren Teil der Verantwortung in der Partnerschaft mit der Stadt Luzern und dem Kanton Luzern.

abl-Fonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interne Transfer	Verwendung	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Genossenschaftskultur	342'288	330'500	0	-314'871	0	357'917
Reparaturfonds	1	0	0	0	0	1
Unterstützungsfonds	469'319	512	0	-4'553	6'152	471'430
Versicherungsfonds	396'494	0	0	0	0	396'494
Zinsausgleichsfonds	233'451	63	0	-4'035	0	229'479
Personalvorsorge	46'886	0	0	-45'659	0	1'227
Total	1'488'438	331'075	0	-369'118	6'152	1'456'547

Verwendungszwecke der abl-Fonds im Berichtsjahr

Genossenschaftskulturfonds:	Beiträge an Vereine und Institutionen Ausgaben für Projekte Investitionen in Infrastruktur Personalaufwand Praktikant für Soziokultur-Projekte
Unterstützungsfonds:	Beiträge an Mieter, welche in Schwierigkeiten geraten sind
Zinsausgleichsfonds:	Ausgleich für Subventionen, welche nicht mehr durch Bund und Kanton gedeckt sind
Personalvorsorgefonds:	Überbrückungsrenten bei vorzeitiger Pensionierung

Erneuerungsfonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interne Transfer	Verwendung	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Erneuerungsfonds	18'603'628	3'628'000	0	-2'058'000	0	20'173'628
Total	18'603'628	3'628'000	0	-2'058'000	0	20'173'628

Verwendungszwecke des Erneuerungsfonds im Berichtsjahr

Obermaihof:	Sanierung Heizungen (Umbau Wärmepumpe) Sanierung und Erweiterung Wohnraum
Studhalden:	Sanierung Heizung
Schachenweid:	Sanierung Heizung
Mittlerhus:	Sanierung Heizung
Zumbachweg:	Sanierung Küchen
Breitenlachen:	Sanierung Velounterstand und Balkonbau

Anlagespiegel Sachanlagen

CHF	Bebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Mobile Sachanlagen	Total
Anschaffungswerte					
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
Stand 1.1.2019	35'489'487	420'082'121	92'103'648	934'068	513'119'837
Zugänge	0	0	52'494'699	514'711	53'009'410
Veränderung von aktuellen Werten	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	-160'703	-160'703
Reklassifikationen	0	131'029'557	-131'029'557	0	0
Stand 31.12.2019	35'489'487	551'111'678	13'568'790	1'288'076	601'458'031
Wertberichtigungen					
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
Stand 1.1.2019	0	-92'728'142	0	-737'729	-93'465'871
Planmässige Abschreibungen	0	-8'034'613	0	-100'342	-8'134'955
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	154'203	154'203
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2019	0	-100'762'755	0	-683'868	-101'446'623
Nettobuchwert per 31.12.2018	35'489'487	327'353'979	92'103'648	196'339	455'143'454
Nettobuchwert per 31.12.2019	35'489'487	450'348'922	13'568'790	604'209	500'011'409

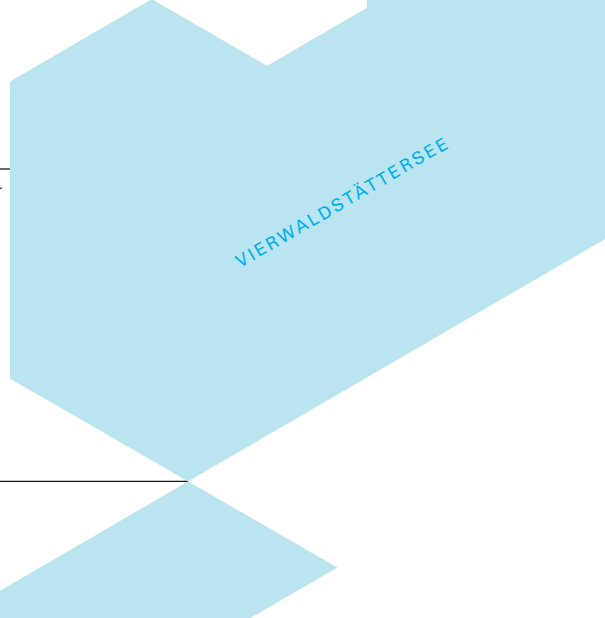
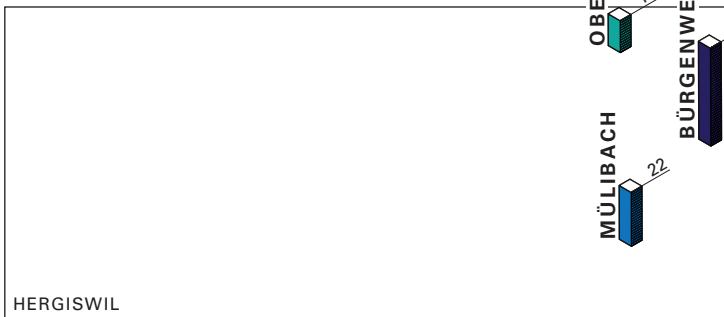
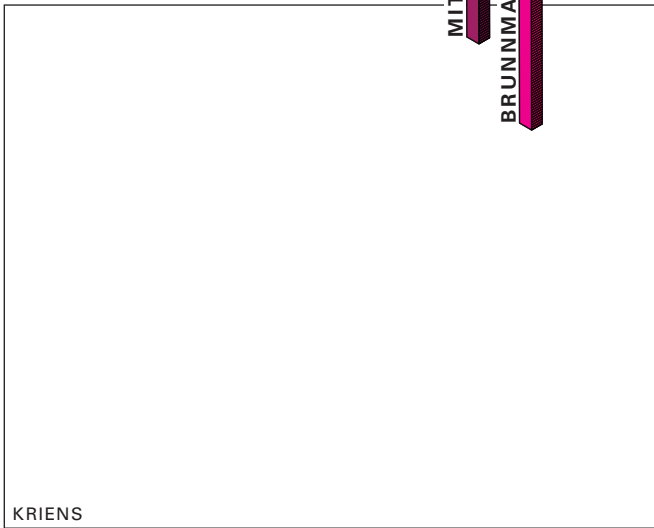
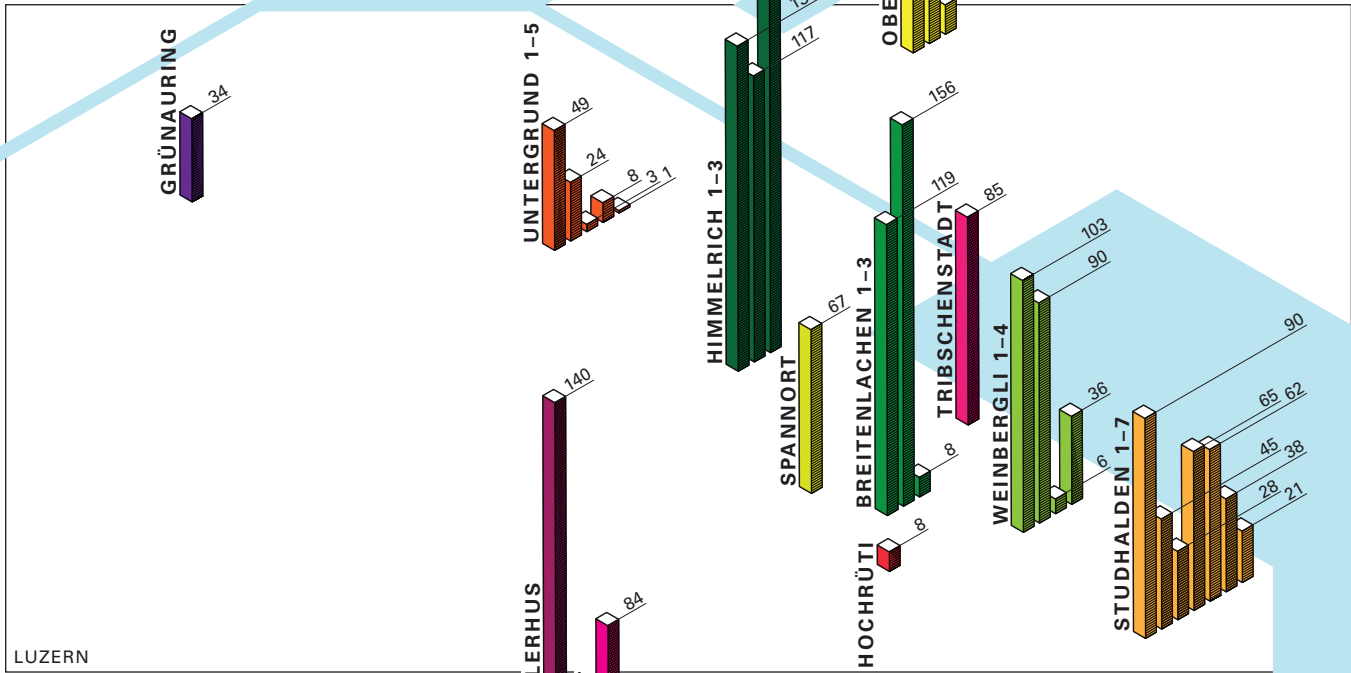
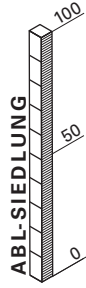
Anlagespiegel immaterielle Werte

CHF	ERP Abacus	Website Visol	Depositen- kasse	Andere Lizenzen	Total
Anschaffungswerte					
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
Stand 31.12.2018	453'481	158'731	26'904	92'407	731'523
Stand 1.1.2019	453'481	158'731	26'904	92'407	731'523
Zugänge	105'053	0	11'201	0	116'254
Veränderung von aktuellen Werten	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2019	558'534	158'731	38'105	92'407	847'777
Wertberichtigungen					
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
Stand 1.1.2019	-287'581	-80'330	0	-23'307	-391'218
Planmässige Abschreibungen	-162'153	-31'900	0	-18'500	-212'553
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2019	-449'734	-112'230	0	-41'807	-603'771
Nettobuchwert per 31.12.2018	14'270	24'934	26'904	45'793	111'900
Nettobuchwert per 31.12.2019	108'800	46'501	38'105	50'600	244'005

abl-Liegenschaften

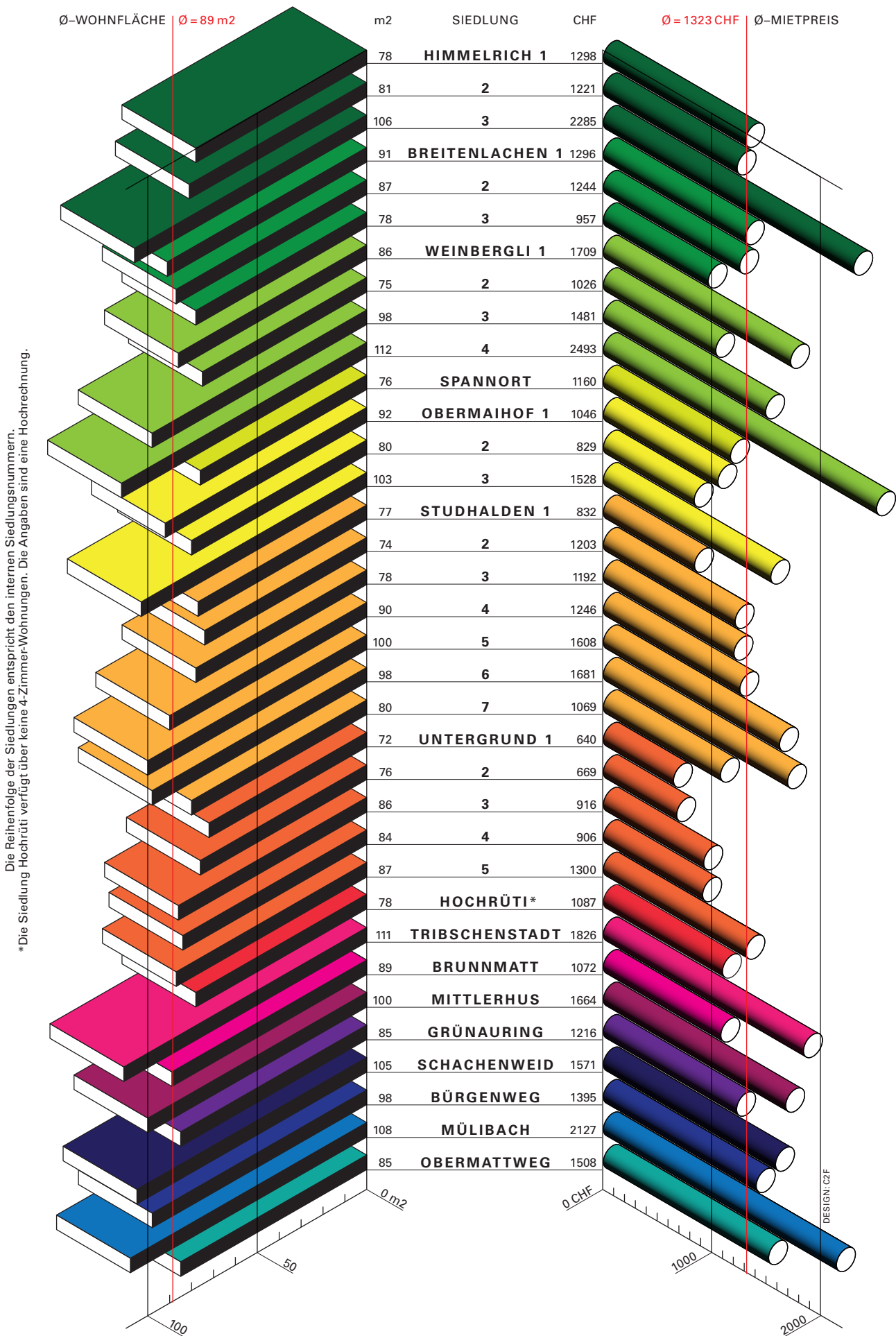
abl-Liegenschaften Unsere Siedlungen

16 SIEDLUNGEN
2092 WOHNUNGEN



DESIGN: C2F

Durchschnittliche Wohnfläche und Mietpreise einer 4-Zimmer-Wohnung



Liegenschaftenbestand und Werte pro Siedlung

Siedlung	Standort	Baujahr / Erwerbsjahr	Sanierung	Woh-	Lokale
				nungen	Anz.
				Anz.	Anz.
Himmelrich 1	Bleicherstr. 17, 19, 21; Neuweg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	1925–1926	2009–2012	133	8
Himmelrich 2	Bleicherstr. 2, 4, 6, 8; Bundesstr. 22, 24, 26, 28; Himmelrichstr. 13, 15	1927–1929	2006–2008	117	5
Himmelrich 3	Claridenstr. 1–6	1931–1934		0	0
Himmelrich 3 Ersatzbau	Bundesstr. 12, 14, 16, 18; Claridenstr. 2, 4, 6, 6a; Himmelrichstr. 12, 14, 16	2016–2022		179	32
Breitenlachen 1	Jungfrauweg 2, 4, 6; Margritenweg 1–6; Mönchweg 1–8, 10	1931–1935	2004–2007	119	9
Breitenlachen 2	Böshüslweg 1–4, 6; Breitenlachenstr. 1, 3; Eigerweg 1–11; Jungfrauweg 1, 3; Narzissenweg 1–5	1931–1937	2004–2007	156	1
Breitenlachen 3	Breitenlachenstr. 17	1953	2004–2007	8	0
Weinbergli 1	Weinberglistr. 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53; Weinberglistr. 44, 44a, 46, 48	1936–1948	2012–2018	103	0
Weinbergli 2	Gebeneggweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22; Weinberglistr. 11, 13, 15, 17	1935–1936	2007–2008	90	5
Weinbergli 3	Gebeneggweg 16a	1987		6	0
Weinbergli 4	Weinberglistr. 29, 31, 33, 35	2010–2012		36	0
Spannort	Spannortstr. 2, 4, 6, 8, 10	1947	2008–2009	67	4
Obermaihof 1	Maihofhalde 7, 9–26, 28, 30; Maihofmatte 10, 12, 14, 16	1948	2016–2024	150	2
Obermaihof 2	Maihofmatte 9, 11, 13, 15	1960		31	0
Obermaihof 3	Maihofhalde 32, 34	2000		12	0
Studhalden 1	Studhaldenstr. 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26	1957		90	1
Studhalden 2	Hirtenhofstr. 23; Studhaldenhöhe 2; Studhaldenstr. 29	1963	2008–2009	45	0
Studhalden 3	Studhaldenhöhe 4, 6, 8, 10	1964	2011	28	0
Studhalden 4	Hirtenhofstr. 22, 24; Studhaldenhöhe 12, 12a, 14, 16, 18, 20	1967	2010–2011	65	1
Studhalden 5	Hirtenhofstr. 25, 25a, 25b	1974	2012–2013	62	0
Studhalden 6	Vorderrainstr. 15, 17	1981	2014–2015	38	0
Studhalden 7	Zumbachweg 8, 8a	1983		21	1
Untergrund 1	Kanonenstr. 5, 7, 9, 11; Bernstr. 43, 45	1928–1929		49	0
Untergrund 2	Stollberghalde 6, 8, 10, 12	1930		24	0
Untergrund 3	Stollbergstr. 13	1933 / 1953		3	0
Untergrund 4	Stollbergstr. 9	1932 / 2010		8	0
Untergrund 5	Sagenmattstr. 7	1965 / 2015		1	9
Untergrund 6	Bernstr. 62, 68, 70, 78, 82; Stollbergstr. 7	2016		1	0
Hochrüti	Hochrütistr. 38	1953 / 1998		8	0
Tribschenstadt	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10; Bürgenstr. 20, 22; Rösslimatte 41; Werkhofstr. 5, 7	2006		85	11
Brunnmatt	Brunnmattstr. 22, 22a, 22b, 24, 24a	1970	2013–2015	84	0
Mittlerhus	Mittlerhusweg West 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25; Mittlerhusweg Ost 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18	1990–1995		140	1
Grünauring	Grünauring 8, 10, 12	1962 / 1992		34	5
Schachenweid	Schachenweidstr. 40, 42, 44	1994		24	0
Total Kt. Luzern				2'017	95
Bürgenweg	Bürgenweg 2, 4, 6, 8	1992 / 2012		40	1
Mülibach	Renggstr. 19a, 19b	2015		22	0
Obermattweg	Obermattweg 3, 5, 7	2018		13	1
Total Kt. Nidwalden				75	2
Gesamttotal				2'092	97

abl-Liegenschaften

Garagen E-Halle	Park- plätze	Zweirad- plätze	Buchwert	Anlage- kosten	Errichtete Grundpfande	Kataster- schätzung	Gebäude- versicherung
Anz.	Anz.	Anz.	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
0	0	17	30'058'300	35'822'901	25'000'000	45'616'700	26'031'000
0	0	0	23'419'127	29'344'636	15'000'000	33'321'900	28'352'000
0	0	0	1'534'925	6'789'420	83'450'000	32'755'500	6'362'000
306	0	0	132'353'347	132'353'347	0	0	0
178	0	36	19'616'803	25'471'088	28'570'000	35'053'300	36'796'000
19	0	23	24'652'704	32'373'852	22'510'000	43'263'000	37'894'000
0	0	0	433'993	627'092	340'000	1'268'300	1'447'000
0	0	0	27'549'329	31'288'449	6'767'000	33'693'500	25'499'000
42	14	0	8'861'683	11'606'030	7'400'000	15'018'700	17'796'107
0	0	0	745'409	1'315'963	1'500'000	2'130'600	1'570'000
42	0	6	16'949'293	18'935'161	15'000'000	19'609'400	14'593'000
0	20	8	8'936'100	11'355'922	6'600'000	15'502'600	13'187'000
0	0	0	16'874'706	24'227'470	15'070'000	27'516'500	31'063'000
0	0	0	1'514'119	2'440'592	2'700'000	5'003'200	6'494'000
99	1	19	2'807'897	3'584'700	6'000'000	7'912'300	7'262'000
0	22	14	4'048'727	6'837'710	10'800'000	15'497'100	15'097'396
23	4	14	5'518'185	7'126'268	9'300'000	10'315'100	8'667'000
17	0	0	3'422'492	4'485'043	3'600'000	5'732'900	6'468'000
26	7	15	7'610'588	10'459'893	10'180'000	15'215'800	16'470'000
59	5	18	11'286'316	14'246'778	13'800'000	12'983'200	13'665'000
25	5	9	8'423'369	10'380'523	5'500'000	13'281'000	9'763'000
6	12	1	3'587'129	5'224'862	2'500'000	4'443'400	4'047'000
0	23	0	776'300	1'922'063	3'750'000	5'190'900	7'051'000
0	0	0	303'800	930'866	1'880'000	2'639'700	4'356'000
0	0	0	105'390	203'320	100'000	452'700	759'000
0	4	1	809'150	1'217'499	500'000	1'075'700	1'305'000
0	14	0	11'154'900	12'827'521	5'300'000	12'057'500	14'635'000
0	1	0	0	0	246'000	0	4'445'000
0	1	0	1'362'600	1'710'870	1'400'000	1'800'800	1'392'000
83	3	8	31'349'700	38'092'161	29'600'000	34'936'400	32'586'000
78	0	32	6'853'180	9'996'038	12'000'000	16'021'500	17'143'000
137	0	27	33'149'650	45'924'198	33'540'000	26'350'400	41'380'000
20	21	0	6'666'700	9'443'666	7'400'000	7'153'200	8'305'000
25	8	4	7'865'700	10'703'170	5'320'000	8'285'700	7'521'000
1'185	165	252	460'601'611	559'269'072	392'623'000	511'098'500	469'401'503
39	0	9	6'386'600	7'602'704	12'616'000	7'684'000	10'506'000
0	25	3	10'816'300	11'572'438	100'000	8'343'000	9'190'000
13	5	0	8'033'900	8'156'949	4'400'000	4'482'000	3'883'000
52	30	12	25'236'800	27'332'091	17'116'000	20'509'000	23'579'000
1'237	195	264	485'838'411	586'601'163	409'739'000	531'607'500	492'980'503

Die Siedlungswerte sind gesamthaft (inklusive Land, Einstellhallen, Strassen, Gemeinschaftsräume etc.) angegeben.

Mietzinsenertrag

Siedlung	Total CHF 2019	Total CHF 2018	Abweichung	Bemerkung
Himmelrich 1	2'175'243	2'183'319	-8'076	
Himmelrich 2	1'813'939	1'816'265	-2'326	
Himmelrich 3	203'051	736'070	-385'951	Rückbau
Himmelrich 3 Ersatzbau	2'303'734	0	2'382'374	Neubau
Breitenlachen 1	2'117'080	2'123'236	-6'156	
Breitenlachen 2	2'232'359	2'227'908	4'451	
Breitenlachen 3	78'317	76'020	2'297	
Weinbergli 1	1'792'540	1'755'891	36'649	Sanierung Vorjahre
Weinbergli 2	1'013'913	1'011'108	2'805	
Weinbergli 3	106'656	106'656	0	
Weinbergli 4	982'525	974'069	8'456	
Spannort	910'389	915'714	-5'326	
Obermaihof 1	1'264'848	1'074'647	190'201	Sanierung
Obermaihof 2	276'618	275'671	947	
Obermaihof 3	309'035	302'517	6'517	
Studhalden 1	867'402	866'596	806	
Studhalden 2	616'936	616'039	897	
Studhalden 3	410'950	409'210	1'741	
Studhalden 4	902'837	978'409	-75'572	Studhaldenhöhe 12a
Studhalden 5	1'039'759	1'033'679	6'080	
Studhalden 6	737'178	733'138	4'040	
Studhalden 7	308'797	309'142	-345	
Untergrund 1	339'621	340'080	-459	
Untergrund 2	170'614	174'231	-3'617	
Untergrund 3	28'976	29'892	-916	
Untergrund 4	79'602	77'562	2'040	
Untergrund 5	496'692	496'812	-120	
Untergrund 6	107'119	156'475	-49'357	Rückbau/Gästewhg. Be62
Hochrüti	101'304	101'304	0	
Tribschenstadt	2'280'798	2'303'082	-22'285	
Brunnmatt	1'021'111	1'022'709	-1'598	
Mittlerhus	2'672'168	2'669'482	2'687	
Grünauring	516'823	506'704	10'119	
Schachenweid	477'073	476'638	435	
Bürgenweg	610'843	615'800	-4'957	
Mülibach	515'528	539'701	-24'173	
Obermattweg	233'906	117'420	116'486	Kauf 2018
Zwischenmiete	4'330	32'952	-272'285	
Total	32'102'656	30'186'145	1'916'511	
Subventionen	2019	2018		Bemerkung
Mittlerhus	5'682	22'560		2019 nur noch bis Juni
Bürgenweg	6'492	12'984		2019 nur noch bis Juni

Zusätzliche Informationen zur Eigenmiete

Folgende Objekte benützt die abl selbst. Diese stehen den Mietenden deshalb nicht zur Verfügung
(Basis für die Preisberechnung: Durchschnittlich erzielter Preis pro m²/resp. Objekt von Vergleichsobjekten):

Geschäftsstelle abl (772 m ²)	154'400
12 PP für Geschäftsstelle	25'920
12 PP für Facility Management	18'720
16 Hauswart-/Technik-Räume	19'200
Werkstatt Spannort (414 m ²)	62'100
2 Gästewohnungen inkl. PP und Reinigungsraum	45'168



Ein Himmelreich auf Erden? – Vergesst es!

So pflegten Generationen von mehr oder weniger berufenen Vertreterinnen der Vernunft uns stets hartnäckig zu ermahnen. Und doch hielt sich der Traum von einem irdischen Himmelreich ebenso hartnäckig über Generationen.

Und dieser Traum trieb – wie wir wissen – immer wieder einmal seine mehr oder weniger verlockenden Blüten. Und nicht selten gediehen daraus dann früher oder später ganz und gar ungeniessbare Früchte.

Nicht von dieser Welt

Einem eher volkstümlichen Verständnis zufolge ist das Himmelreich jener verheissungsvolle Ort, auf den wir uns angesichts der Nöte des irdischen Jammertales manchmal zu vertrösten pflegen. Dort, so wird gesagt, herrsche dann eitel Sonnenschein. Dort würden alle Sorgen und Nöte ein Ende nehmen. Dereinst und jenseits, aber doch gewiss niemals hier auf Erden! Diese Auffassung scheint eine Mahnung zur Vorsicht zu enthalten. Die Menschen waren sich offenbar schon immer bewusst, dass das Himmelreich nicht von dieser Welt sein kann. Spätestens seit Thomas Morus ist uns der Begriff Utopie geläufig.¹ Als *ou topos* entstammt er dem Griechischen und bedeutet Nicht-Ort. Ein Utopos ist kein Ort im Bereich des Wirklichen. Er ist vielmehr ein Raum des Möglichen, des Vorstellbaren. Das Himmelreich nun gehört einer ganz besonderen Kategorie des Möglichen an. Es steht für ein Ideal, das heisst für Vollkommenheit und Perfektion. Dass Ideale ausschliesslich denkbare Grössen sind, lässt sich im Sinne des Philosophen Platon am Beispiel des Kreises erörtern. Der ideale Kreis nämlich ist nirgends zu finden. Die Kreise, die wir real wahrnehmen können, sind samt und sonders ungenaue Abbilder des gedachten, idealen Kreises, des Kreises an sich.² Sollten wir uns also vermessen, trotz dieser Hinweise ein Ideal als solches in die Realität umsetzen zu versuchen, so droht Schreckliches! Die Geschichte hat es mehrfach erwiesen, sind doch alle allzu enthusiastischen Realisierungsversuche vermeintlich idealer Gesellschaftskonzepte mehr oder weniger kläglich gescheitert. Das ideale Himmelreich mutierte dabei nicht selten zur realen Hölle. Lassen wir also vielleicht doch besser die Finger von solchen Versuchen?

Irdische Annäherungen

Eine weitaus unverfänglichere Umsetzung dieser urmenschlichen Sehnsucht besteht darin, gewisse Orte und Gegenden schlicht als *Himmelreich* zu bezeichnen. Tatsächlich finden sich vielerorts solche Flurnamen. Insbe-

sondere Deutschland ist reich an *Himmelreichen*. Stolze sechzehn Orte und neun Berge und Hügel werden da etwa genannt. Ein besonders interessanter Fall ist ein Weiler namens *Himmelreich* in der Gemeinde *Kirchzarten* im Hochschwarzwald. Dort fänden sich wunderbare Wanderwege auf den Höhen beidseits des *Höllentals*. Und mit der *Höllentalbahn* könne man von *Hinterzarten* bequem zurück zum Ausgangspunkt, dem *Himmelreich*, fahren! Selbst einige Gasthöfe und Hotels zieren sich mit diesem hehren Namen. Für uns Luzernerinnen und Luzerner gibt es ganz in der Nähe ein solches, nämlich an der *Schattenbergstrasse* in *Kriens*. – Wie Ruedi Meier in seinem Text aufzeigt, treffen sich auch dort Himmel und Hölle, mitsamt Schlund. Das irdische Himmelreich scheint selbst als Flurname niemals ganz ohne Höllenbezug zu haben zu sein.

Das Himmelreich als Raum des Möglichen

Man kann also nach *Himmelreich* wandern, man kann dort logieren und speisen. Aber das ist nichts im Vergleich dazu, dort tatsächlich zu wohnen! Nicht bloss für eine Nacht oder allenfalls für ein Wochenende. Nein, man hat dort seinen Wohnsitz. Im *Himmelreich* selbst! Das *Himmelreich 3* ist durchaus ein Ort mit gesellschaftlichen Idealen, ein guter Ort zum Wohnen und Leben. Und sollten auch da allenfalls ab und zu doch ein paar Schatten auftauchen, so ist vielleicht der Hinweis von Italo Calvino aus seinen *Unsichtbaren Städten* zu beherzigen: Es sei – sogar inmitten der Hölle! – das Augenmerk stets auf das Nicht-Höllische zu richten.³ Das ist vielleicht die wahre Bedeutung der Idee des Himmelreiches: Uns immer wieder als Raum des Möglichen über das schiere Gegebene hinauzuweisen.

Heidi Pfäffli, Philosophin

¹ Vgl. Thomas Morus: Utopia. Ein wahrhaft goldenes und ebenso heilsames wie erheiterndes Büchlein über den besten Staatszustand und über die neue Insel Utopia, aus dem Lateinischen übersetzt von C. Woyte (1519), Leipzig 1979.

² Vgl. Platon: Politeia, 509c–511c.

³ Vgl. Italo Calvino: Die unsichtbaren Städte. München 1977, S. 176.



Eine gute Nachricht – es gibt nicht nur ein Himmelrich!

Es gibt Orts- und Strassenbezeichnungen, die uns wenig sagen. Etwa, wenn Personen den Namen stiften: Wer war Dufour, nach dem die Strasse benannt ist, oder Anna Neumann, die der Gasse ihren Namen gegeben hat? Funktionsbezeichnungen hingegen, wie Bahnhofs-, Neustadtstrasse oder Mühlenplatz sind eher klar. Der Name «Himmelrich» kommt da etwas auffälliger daher.

Er wirkt aus der Zeit gefallen. So einzigartig ist er aber nicht. In der Region Luzern erscheint er im Telefonbuch mehrfach als Familienname. Dann thront über Kriens das Hotel Himmelrich. Unterhalb gibt es nicht nur den Schatzenberg, nein, auch den Höllhof und den Schlund. Brrr ..., der Fantasie stehen nun Himmel und Hölle offen ... Am Beispiel Kriens macht die geografische Erklärung wohl Sinn: Oben – im Himmelrich – ist es hell und sonnig, die Sicht weit. Und gegen unten wird es immer schattiger, dunkler, fast wie im Schlund der Hölle. Der Blick aber geht hinauf zum Licht des Sonnenbergs und des Himmelrichs.

Das Himmelrich im Obergrund

Und das Stadtluzerner Himmelrich? Die Flurbezeichnung ist ab 1763 nachgewiesen als «zum hölzernen Himmelrich». Das ist keine von biblischer Bescheidenheit geprägte Himmelsvorstellung, sondern beschreibt das aus Holz erbaute, mächtige Herrschaftshaus. Nachdem die aus Stein gefertigte und heute noch bestehende Villa mit Parkanlage errichtet wurde, fiel das «hölzern» 1772 folgerichtig weg. Nun hiess das Anwesen Himmelrich oder gar Himmelreich.

Vor 1750 wurde vom «Hof und Gut im Oberen Grund» gesprochen. Diese Bezeichnung hat sich trotz der Etikette Himmelrich gehalten. Die Obergrundstrasse durchquert heute das gleichnamige Quartier. Und wo ein Obergrund, ist der Untergrund nicht weit. «Mindere Vorstadt», «Kleinitalien», «Little Chicago» wurde das Quartier entlang der heutigen Basel- und unteren Bernstrasse früher betitelt. Da ist es wieder, das Oben und Unten. Aber diesmal gesellschaftlich, sozial, politisch. Hier die Patriziervilla Himmelrich, dort das feuchte Schattenloch der sogenannten Hintersassen im Ancien Régime, später der Buezer der Industrialisierung und der ersten Zuwanderung.

Die abl auf der Himmelrichmatte

Das explosive Wachstum der Stadt um 1900, der Generalstreik 1918 und die Wohnungsnot vor und nach dem ersten Weltkrieg bewirkten eine dynamische Entwicklung. Gesunder und bezahlbarer Wohnraum für Arbeiter/-innenfamilien, für kleine und mittlere Angestellte und Beamte wurde zur allgemein akzeptierten politischen Forderung.

Über die «Himmelrichmatte» wurden verschiedene Bebauungspläne gelegt und mit der Entwicklung begonnen. Es war dann ausgerechnet eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, unsere abl, die zwischen 1925 und 1934 fast 500 Wohnungen aus dem Boden stampfte, von Himmelrich 1 bis Himmelrich 3. Für damalige Verhältnisse alles erstklassige Wohnungen, bezahlbar und gesund, fast etwas himmlisch.

Vom Blockrand über den Zeilenbau zum Blockrand

Die städtebauliche Entwicklung des Himmelrich dauerte und veränderte sich im Laufe der Jahrzehnte. Die ersten Vorstellungen um 1900 orientierten sich konsequent am System des Blockrands mit Hof.¹ Dies wirkte geradezu eintönig. Zudem gab es auch Bestrebungen, die Villa stärker zu inszenieren und vor allem den Park für die Wohnqualität besser zu nutzen.² Teile dieser Vorstellungen wurden realisiert, wie im Himmelrich 1 und ganz konsequent im Himmelrich 2. Für die dritte abl-Etappe 1931/34 wurde der Bebauungsplan komplett überarbeitet. Nicht mehr der Blockrand war wegleitend, sondern der Zeilenbau.³

Und heute? Die erste Etappe des Neubaus Himmelrich 3 geht zurück auf das ursprüngliche Vorhaben, ein Blockrand mit einem grosszügigen Hof. Die zweite Etappe – im Moment in Realisierung – wird wieder eine markante Zeile. Das Ziel ist ein irdisches Himmelrich, wo es den Menschen gefällt und sie sich wohl fühlen.

Ruedi Meier, Historiker und ehemaliger abl-Präsident

^{1/2/3} Die erwähnten Darstellungen sind auf unserer Webseite unter abl.ch/historisches in hoher Auflösung einsehbar.

Lektüre-Hinweis: «Das «Himmelrich» und der Obergrund» von André Meyer, Innerschweizer Schatztruhe 20, hrsg. Jost Schumacher, Luzern 2017.



Schwestern in aller Welt gehören zu seinem Himmelreich

Er gehört mit seiner Familie zu den Erstmietern des Himmelrich 3. In seinem Job in der Entwicklungszusammenarbeit ist Dominik Wicki bestrebt, mindestens ein klein wenig Himmelreich auf die Erde zu bringen.

Wer mit Dominik Wicki über Himmlisches spricht, bekommt differenzierte Antworten. Der 37-jährige Seetaler kennt sich aus, arbeitet er doch in der Entwicklungszusammenarbeit für die St.-Anna-Stiftung und die Schwesterngemeinschaft in Luzern, Indien und Ostafrika. Und er wohnt mit seiner Familie im Himmelrich 3.

Seine Laufbahn war klassisch, die Karriere vorgezeichnet: Er studierte Wirtschaft und arbeitete für ein internationales Unternehmen im Marketing. «Wie meine Kollegen stand auch ich am Morgen auf, um noch mehr Maschinen zu verkaufen», sagt Wicki. Bald einmal stellte er sich die Sinnfrage. Nach über sechs Jahren wechselte er zur wohl-tätigen Stiftung des Unternehmens und verbrachte ein Jahr auf den Philippinen.

Kein geistlicher Auftrag

Die Arbeit in Südostasien öffnete ihm in vielerlei Hinsicht die Augen. Ausserdem lernte er seine heutige Frau kennen, mit der er eine gut einjährige Tochter hat – auch das ein Himmelreich, selbstverständlich, und bestimmt das Umfassendste für den umtriebigen, lebenswürdigen, rührigen Mann. «Mit der Arbeit und den Begegnungen auf den Philippinen bin ich neugierig geworden», sagt Wicki, der sich zusehends mehr für Entwicklungszusammenarbeit zu interessieren begann.

Er absolvierte schliesslich noch ein Masterstudium in Public- und NPO-Management und bekam einen Job bei der St.-Anna-Stiftung, die das Erbe der St.-Anna-Schwestern verwaltet und deren soziale Werke in die Zukunft führt. Er lacht: «Ich habe keinen geistlichen Auftrag. Ich bin aber dankbar, dass ich mit Schwestern zusammenarbeiten darf, denn ihr Beitrag für das Gemeinwohl ist riesig.» Als Fachperson habe er eine Aussensicht, und er sei bestrebt, gemeinsam mit den Schwestern das Religiöse auf den Boden der Realitäten zu holen. Was dann dem Himmel auf Erden entspräche.

Dem eigenen Himmel nahe sein

Egal, welchen Hintergrund ein Mensch hat, wie nahe er bei Gott und dem Himmelreich ist, die Mission St. Anna unterstützt vor allem in Indien und Ostafrika, wie Wicki nicht ohne Stolz sagt. Der Fachmann in Sachen Entwicklungszusammenarbeit bezeichnet sich als spirituell. An die

christlichen Prinzipien glaubt er: «Die zehn Gebote sind für mich bedeutende Grundwerte des Zusammenlebens.» Er ist ein positiv denkender Mensch mit viel Realitätssinn. Gleichberechtigung ist Wicki ein grosses Anliegen. Allerdings sei es eine Illusion, Ungleichheiten für immer zu beseitigen.

Neben der Familie bezeichnet Wicki den Austausch mit den St.-Anna-Schwestern als sein persönliches Himmelreich: «Das ist extrem wertvoll. Viele Schwestern haben ihre Berufung gefunden und sind ungemein engagiert in ihrer Arbeit.» Wenn man sich so stark auf die Arbeit fokussieren könne, sei das sehr beeindruckend. Er könne viel von den Schwestern lernen, und das sei bereichernd. Für die Schwestern bedeute der Himmel, ihr eigenes Leben hintanzustellen und für andere da zu sein. Wicki ist überzeugt: «Leute werden interessant, wenn sie ihrem eigenen Himmel nahe sind.»

Anspruchsvoll und eine grosse Chance

Zum gebauten Himmelrich, wo er wohnt, äussert er sich ebenso offen und überlegt. Seine Idee sei es nicht gewesen, hierher zu ziehen, vielmehr jene seiner philippinischen Frau, die sich unterdessen zugunsten der Gemeinschaft engagiert. «Offenbar gibt es viele Leute, die sich Gedanken machen übers Leben, sonst hätten sie nicht eine solche Lebensform wie bei dieser abl-Siedlung gewählt», sagt Wicki.

Am Eröffnungsfest des Himmelrich 3 lernte er viele Leute – sprich Nachbarinnen und Nachbarn – kennen. «Jeder und jede muss sich innerhalb der neuen Siedlung eine Identität aufbauen», analysiert Wicki, der kommunikativ und zugänglich ist. Ausserdem müsse dem Himmelrich 3 «Leben gegeben werden». Das sei anspruchsvoll, aber auch eine grosse Chance. Wicki ist Teil der Mobilitätsgruppe und ist gewillt, sich dort einzubringen.

Sandra Baumeler





Organisation per 31.12.

Vorstand

Egger Andermatt Marlise, Präsidentin
Durrer Dominik, Vizepräsident
Jenni Jurt Priska
Markmiller Patrick
Müller Thomas
Roelli Bruno
Zünd-Bienz Dorothea

Geschäftsprüfungskommission

Blum Claude, Obmann
Richiger Urs
Ulmann Martina
Wicki Roger

Revisionsgesellschaft

BDO AG, Luzern

Fachausschüsse:

Mitglieder & Wohnen

Brügger Barbara
Müller Thomas, Roelli Bruno

Finanzen (Personal, ICT)

von Wyl Daniela, Buob Martin
Egger Andermatt Marlise, Durrer Dominik,
Zünd-Bienz Dorothea

Bau & Entwicklung

Bucher Peter
Jenni Jurt Priska, Markmiller Patrick,
Müller Thomas

Soziales & Genossenschaftskultur

Brügger Barbara
Egger Andermatt Marlise, Roelli Bruno

Kommunikation

Zraggen Benno, Buob Martin
Egger Andermatt Marlise

Geschäftsstelle

Amstutz Jörg
Bachmann Yvonne
Barmettler Jennifer
Brügger Barbara, Mitglied Geschäftsleitung
Brunner Sven
Bucher Peter, Mitglied Geschäftsleitung
Buob Martin, Geschäftsleiter
Burri Katrin
Dahinden-Stalder Jost
Gasser Nico
Gasser Roland
Gut Fabian
Hodel Pascal
Hordos Sigi
Ineichen Pius
Isaak Raymond

Kirchhofer Rico
Krähenbühl Samuel
Meier Patrick
Meier Sandra
Meier Beni
Müller-Bammert Marcel
Ronner Priska
Ruckstuhl-Niederberger Monika
Schelbert Kim
Schneider Monika
Schüepp Corinne
Scodeller Eduard
Steiger Daniela
Studer Franz
Vainio Mika
van Weezenbeek Bart
von Wyl Daniela, Mitglied Geschäftsleitung
Wartenweiler Chantal
Wismer-Scheuber Rita
Zraggen Benno
Ziegler Norbert
Zürcher Claudia
Auszubildende/Praktikum
Häfliger Michael, Maler EBA
Kuhn Jolanda, Fachfrau Betriebsunterhalt EFZ
Lauber Claude, Kaufmann EFZ
Duss Gabriel, Praktikant Soziokultur

Zu den Bildern

Titelbild: Fast fertig – bald hüpfen Louis und Carla von der «Höll» zum «Himmel».

Seite 5: Genossenschaftliches Zusammenleben in der Neubausiedlung Himmelrich 3.

Seite 35: Erkennt Sterngucker Matteo von der Dachterrasse aus die Marsmenschen beim Picknicken?

Seite 37: Der Blick vom Himmelrich 3 ins Reich der Sterne.

Seite 39: Die 1772 erbaute Himmelrich-Villa war im Besitz der Patrizierfamilie Schumacher, später der gutbürgerlichen Familie Bühler.

Seite 41: Das ganz eigene Himmelreich auf Erden: Dominik Wicki mit Frau Cher und Tochter Ava.

Seite 42: Eine Insel, ein Floss auf hoher See, ein Raumschiff im Weltall – nichts ist für Zoe beim Spielen auf Erden unmöglich.

Impressum

Redaktion

Kim Schelbert, Benno Zraggen

Thema-Texte

Sandra Baumeler, Heidi Pfäffli, Ruedi Meier

Fotografie

Franca Pedrazzetti, Luzern

Infografik

C2F, Luzern

Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

Druck

UD Medien, Luzern

Auflage

11'800 Exemplare

Herausgeberin

allgemeine baugenossenschaft luzern abl

Bundesstrasse 16, 6003 Luzern

041 227 29 29; info@abl.ch, abl.ch

Luzern, April 2020

