

abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 1 · Januar 2020 · 93. Jahrgang



IN DIESER AUSGABE

Wie es der abl finanziell geht, S. 3 ■ Was die abl und Kakteen gemeinsam haben, S. 6 ■
Welche Fachkompetenzen die abl sucht, S. 9

Marlise Egger Andermatt, Präsidentin abl

EIN JA ZU MEHR ZAHLBAREN WOHNUNGEN



Die Zeichen im neuen Jahr stehen gut für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Zahlreiche Projekte sind in Luzern in Diskussion, in Planung oder in der Umsetzung. Dabei führen Kooperationen vermehrt zum Ziel, die verfügbaren Areale für mehr zahlbare Wohnungen zu nutzen und ein vielfältiges genossenschaftliches Wohnungsangebot für verschiedene Lebensstile, Wohnbedürfnisse und Haushaltsbudgets zu gestalten.

Genau dieses Ziel verfolgt die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen», die am 9. Februar 2020 zur Abstimmung kommt und die schweizweite Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verlangt (siehe Seite 10). Verschiedene Instrumente und Massnahmen sollen in der Bundesverfassung verankert werden, um die Chancen der Genossenschaften für Baurechte zu verbessern. Mit ihrem gemeinnützigen Ansatz jenseits von Spekulation stehen die gemeinnützigen Wohnbauträger dafür ein, den Anteil preisgünstiger Wohnungen langfristig zu erhöhen.

Luzern erlebt dank des entsprechenden Volkswillens in den letzten Jahren eine grosse Dynamik in Sachen gemeinnütziger Wohnbau. Im Controllingbericht «Wohnraumpolitik III» zog der Stadtrat eine erste positive Bilanz. Vier Schlüsselareale sind im Baurecht vergeben, darunter an der oberen Bernstrasse und an der Industriestrasse mit Beteiligung der abl. Die Verantwortlichen der Stadtbehörden sind optimistisch, bis 2037 einen Anteil von 16 Prozent an gemeinnützigen Wohnungen zu erreichen – gemeinsam mit den Genossenschaften als wichtigen Partnern.

Die Genossenschaften und damit die abl brauchen gute Rahmenbedingungen. Bei jedem Projekt ist das Ringen um zahlbare Wohnungen nicht ganz einfach, weil die zwar guten, aber preistreibenden energie- und sozialpolitischen Auflagen mit den Baurechten verknüpft werden. Das Thema preisgünstiger Wohnungsbau beschäftigt die abl mehr denn je. Finanzstrategische Überlegungen sind gefragt, um neben einem hohen Kostenbewusstsein die verfügbaren Mittel gezielt in die Erneuerung und in zahlbare Wohnungen zu investieren (siehe S. 4, Budget).

*Zum Titelbild: Erneuerung, Wachstum, ... Höhenflug. Die Aussichten in die neue Dekade stimmen zuversichtlich ...
Illustration Titelseite Tino Küng, Foto diese Seite Stefano Schröter*



Text Martin Buob, Geschäftsleiter abl, Illustration Tino Küng

ERNEUERUNGSSTRATEGIE ZEIGT WIRKUNG

Die abl hat auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine solide Basis. Diese Position der Stärke soll gefestigt werden, damit unsere Genossenschaft Herausforderungen weiterhin mit gesunden Finanzen in Angriff nehmen kann.

Die abl ist 2019 mehr gewachsen als in vorangegangenen Jahren. Ende Jahr verzeichnete unsere Genossenschaft bald 12'500 Mitglieder. Dank dieses Zuwachses ist das Eigenkapital auf 89 Millionen Franken gestiegen. Das sind gute Voraussetzungen, um neue Projekte auch aus Eigenmitteln mitfinanzieren zu können.

Unsere Wohnungen sind attraktiv und beliebt, das Interesse an den Erneuerungs- und Ersatzneuprojekten ist sehr gross. Diese anhaltend gute Ausgangslage wollen wir weiterhin nutzen, um für die langfristige Zukunft unserer Genossenschaft zu sorgen.

Die Erneuerungsstrategie der abl und die damit verbundenen Investitionen aus den vergangenen Jahren zeigen ihre Wirkung. Das Budget 2020 (siehe Tabelle S. 5) gibt einen Einblick. Dank des ausserordentlichen Einsatzes unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind unsere Wohnungen vollvermietet.

Nicht zuletzt haben auch die neu gebauten Wohnungen im Himmelrich und im Maihof zu Mehr-

einnahmen von rund drei Millionen Franken beigetragen. Dem gegenübergestellt ist ein etwas höherer Liegenschaftsaufwand zu verzeichnen; darin ist auch die Einlage in den Erneuerungsfonds enthalten. Diese Äufnung des Erneuerungsfonds ist wichtig, damit unsere Siedlungen langfristig in einem guten Zustand bleiben und genügend Mittel für die Sanierungen vorhanden sind. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, die Mietzinsentwicklung tief halten zu können.

Auch die abl benötigt für die Finanzierung ihrer Immobilien Kredite. Die Geschäftsstelle nutzt die aktuell guten Rahmenbedingungen auf dem Finanzmarkt, um für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre Planungssicherheit zu haben und ihre Kapitalkosten zu senken. Die Verantwortlichen der abl freuen sich auf die Zukunft. Viel ist erreicht, einiges ist in der Pipeline und weitere Chancen werden wir konsequent packen und umsetzen.

BUDGET 2020

	Budget 2020	Budget 2019
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	35'857'400	32'868'000
Leerstand/Mietzinsverlust	-538'000	-465'000
Übriger Ertrag	331'000	230'000
Nettoerlös aus Leistungen	35'650'400	32'633'000
Aufwand Liegenschaften	-11'507'500	-10'455'232
Personalaufwand	-4'897'000	-4'865'440
Verwaltung	-971'290	-1'281'442
Kommunikation, Genossenschaftskultur	-686'500	-755'000
Fahrzeug- und Maschinenaufwand	-74'000	-69'000
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	17'514'110	15'206'886
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-8'553'100	-7'291'548
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	8'961'010	7'915'338
Finanzergebnis	-4'544'700	-4'916'277
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	4'416'310	2'999'061
Steuern	-736'000	-367'000
Ausserordentlicher Aufwand	0	-800'000
Jahresergebnis	3'680'310	1'832'061

Zahlbaren Wohnraum nachhaltig sicherstellen

red. Der Fachausschuss Finanzen hat auf strategischer Ebene das Thema «Wohnraumentwicklung und zahlbare Mietzinsen» diskutiert. Die abl analysiert und überprüft im Rahmen ihrer Erneuerungsstrategie in einem sinnvollen Rhythmus ihr Immobilienportfolio, um dieses für künftige Generationen zu erhalten – nicht zu früh, auch nicht zu spät, wo möglich sanft sanieren und wo nötig und sinnvoll erweitern oder durch Neubauten ersetzen.

Damit diese Erneuerungen die abl-Mieterinnen und -Mieter in Zukunft nicht zu stark belasten, gibt es für die Finanzierung unserer Projekte heute verschiedene Chancen, um für die Zukunft vorzusorgen: Zum einen kann die abl weiter ihre Kapitalkosten senken und die Verzinsung der Gelder mehr dem aktuellen Markt angleichen. Sie kann ihr Eigenkapital

aufbauen, indem sie einen Teil der Wertschöpfung für kommende Generationen zurückbehält. Geld, das sie in neue Projekte reinvestieren will. So wird sie als verlässliche Partnerin bei der Fremdkapitalbeschaffung wahrgenommen. Sie will zudem in guten Zeiten mit tiefen Zinsen am Kapitalmarkt den Erneuerungsfonds stärken, damit in Zukunft ein Teil der Mietzinsanpassungen nach einer Sanierung aus diesem Fonds finanziert werden kann.

Die abl ist in der komfortablen Lage, dass ihre Wohnungen vollvermietet sind. Was aus diesen Einnahmen am Ende des Jahres übrigbleibt, will sie vermehrt für preiswertes Wohnen nutzen und für künftige Generationen sparen – ganz im Sinne des Leitsatzes «die abl ist gemeinnützig».



Generalversammlung 2020

Gemäss Art. 25, Abs. 4 der abl-Statuten teilen wir Ihnen mit, dass die nächste ordentliche Generalversammlung am Montag, 18. Mai 2020 im Forum 1 der Messe Luzern stattfindet. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind herzlich eingeladen, daran teilzunehmen. Der Vorstand unterbreitet Ihnen in der April-Ausgabe des abl-magazins die aus-

föhrliche Traktandenliste und die notwendigen Detailinformationen.

Anträge aus den Reihen der Mitglieder, die in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen (Artikel 24 a bis q der Statuten), sind spätestens bis Montag, 6. April 2020 zuhanden des Vorstands schriftlich einzureichen (Artikel 25, Abs. 4 der Statuten).



Priska Ronner mit einem Teil ihrer stacheligen Freunde.

Text Rahel Lüönd, Foto Stefano Schröter

«ES IST SO WICHTIG, WIE MAN KOMMUNIZIERT»

Was haben Kakteen und die abl gemeinsam? Priska Ronner hat sie in ihr Herz geschlossen. Die neue Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung überrascht nicht nur mit ihrer aussergewöhnlichen Leidenschaft, sondern auch mit ihrer herzlichen Art.

Sie ist ein bisschen nervös, wie sie sagt, aber man merkt es ihr nicht an. Priskas fröhliches Lachen steckt sofort an und wir sind bereits in ein reges Gespräch verwickelt, als sie sich mit Kaffee und Wasser an den Cafeteriatisch der abl-Geschäftsstelle setzt. Obwohl sie erst 32 Jahre alt ist, strahlt Priska eine gewisse Reife aus. Kein Wunder: Sie hat schon viel erlebt.

Beginnen wir vor ungefähr zwölf Jahren. Früh hatte Priska ihr Flair für die Entwicklung von Räumen entdeckt, weshalb sie ein Bachelorstudium in Raum- und Stadtplanung absolvierte. Priska merkte aber bald, dass sie ihre Umwelt aktiver mitgestalten möchte, als nur hinter dem Schreibtisch Zonenpläne zu zeichnen.

So schnupperte sie vor neun Jahren zum ersten Mal Genossenschaftsluft. Als Projektassistentin Immobilienbewirtschaftung beim Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz merkte sie, wie dynamisch diese Szene ist: «Unsere Mitglieder waren innovativ, nah bei den Menschen und nachhaltig – das hat mich beeindruckt.»

Als Gärtnerin gearbeitet

Nach einem Abstecher in den Bereich der Umweltkommunikation machte sich die «Wahluzernerin mit Schwyzer Migrationshintergrund», wie sie lachend anmerkt, gemeinsam mit ihrem Partner selbstständig. In

dem Gartenunternehmen legte sie nebst Büroarbeiten und Beratung auch gerne mal selbst Hand an: «Ich habe einen grünen Daumen», sagt sie. Und eine grosse Leidenschaft für bestimmte Pflanzen dazu. Zum Geburtstag gönnt sich Priska jeweils einen Ausflug in die Sukkulentensammlung nach Zürich und kauft sich ein neues Exemplar. Auf ihrem Balkon könne man sich im Sommer zwar nicht mehr umdrehen, aber das mache nichts. Ihre Lieblinge müssen ja auch ihren Platz haben. Ausserdem geht sie sowieso lieber ins Yoga oder in die Natur, um herunterzufahren – anstatt auf dem Balkon Däumchen zu drehen.

Parallel zum Gartenunternehmen trat Priska gemeinsam mit ihren beiden Brüdern ein familiäres Erbe an: Sie übernahmen die drei Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Siebnen. Als Bewirtschafterin und Verwaltungsratspräsidentin musste Priska Verantwortung tragen, in schwierigen Situationen schnelle Entscheidungen treffen und diese effizient umsetzen. Da hat sie zum ersten Mal gemerkt: «Das liegt mir total.»

Erfolg mit Blindbewerbung

So kam es, dass sie den SVIT-Zertifikatskurs zur Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung absolvierte und sich bei der abl blindbewarb. Der Kreis zur Genossenschaft schloss sich also im letzten Sommer wieder. Aber auch abgesehen davon hat Priska das Gefühl, ihren Weg nun gefunden zu haben: «Hier kann ich etwas bewegen und weiss am Abend, was ich gemacht habe. Auch die Arbeit der abl als Ganzes finde ich toll: Sie sorgt dafür, dass die Stadt durchmischt bleibt.» Sie will deshalb auf dieser Schiene weiterfahren und strebt in ein paar Jahren den Fachausweis an.

Während des Gesprächs blickt Priska immer mal wieder auf, wenn jemand durch die Cafeteria spaziert, und lässt den einen oder anderen Spruch fallen. Mehr als einmal lachen wir lauthals. «Die Stimmung ist mir enorm wichtig», sagt Priska Ronner, «den Humor sollte man auch in turbulenten Zeiten nie verlieren.» Dass sie die dafür nötige Lockerheit, aber auch ganz

viel Verständnis für die abl-Mitglieder hat, hat die 32-Jährige in den ersten Monaten hier bewiesen, war sie doch ein Mitglied vom Mängelbehebungsteam.

Freut sich auf Kontakt

Nun, da es langsam etwas ruhiger wird und Priska sich auch anderen Siedlungen annehmen kann, freut sie sich vor allem auf den Kontakt mit den Menschen. Dass Wohnen etwas ganz Persönliches ist, hat sie am eigenen Leib erfahren. Ihrem Partner und ihr wurde vor einem Jahr ganz unverhofft und ohne mündliche Ankündigung die Wohnung im Bruchquartier gekündigt. Die beiden haben zwar in der Nähe eine gute Alternative gefunden, aber der fahle Nachgeschmack und eine Erkenntnis sind geblieben: «Es ist so wichtig, wie man kommuniziert und mit welcher Haltung man den Menschen begegnet.» In der Immobilienbewirtschaftung bei der abl möchte sie die Mitglieder deshalb immer ernst nehmen sowie diese bei Umbrüchen und Wendepunkten im Leben begleiten.

Nach Feierabend ist Priska öfter in den Gassen von Luzern unterwegs. Da kommt es vor, dass von der anderen Strassenseite jemand rüberwinkt, dem sie mal eine Wohnung gezeigt hat. In diesen Momenten freut sie sich, winkt zurück und weiss: Sie ist angekommen.



Hier noch im Rohbau – in wenigen Monaten bezugsbereit: lichtdurchflutete Alterswohnung im Lindenpark.

Wohnen mit Dienstleistungen in Kriens – jetzt bewerben

bz. Ab Mitte April 2020 sind die Wohnungen mit Dienstleistungen der Genossenschaft Wohnen im Alter Kriens (GWAK) im «Lindenpark» mitten in Kriens bezugsbereit. Sie sind abl-Mitglied, über 60 Jahre alt, wohnhaft in Kriens und haben (künftig) Bedarf an Dienstleistungen beim Wohnen? Dann bewerben Sie sich jetzt für eine der Wohnungen. Das Anmeldeverfahren läuft. Alle Informationen zur Vermietung und der Vergabe der Wohnungen sind zu finden unter www.gwak.ch. Lesen Sie hierzu auch den Artikel zum Projekt in der November-Ausgabe 2019.

Die GWAK

Als Mitglieder der Genossenschaft Wohnen im Alter Kriens (GWAK) beteiligen sich an diesem Projekt die Genossenschaften Allgemeine Baugenossenschaft Kriens (ABK), Liberale Baugenossenschaft Kriens (LBK), allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), Familienbaugenossenschaft Kriens (FBK) sowie die Spitex Kriens, die Stadt Kriens, die Stiftung von WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften und weitere lokale Institutionen aus dem sozialen beziehungsweise gemeinnützigen Bereich.



An der Bernstrasse dauerts noch

ks. An der oberen Bernstrasse werden zurzeit die ehemaligen städtischen Liegenschaften auf Gebäudeschadstoffe geprüft, damit voraussichtlich im Frühling mit dem fachgerechten Rückbau begonnen werden

kann. Die Bewilligung für den Gestaltungsplan hat die abl erhalten. Das Baubewilligungsverfahren läuft nach wie vor. Die Zwischennutzung der oberen Bernstrasse ist seit Mitte Dezember 2019 abgeschlossen.



Im abl-Vorstand gibts eine Vakanz. Priska Jenni Jurt (Zweite v.l.) hört auf.

Architektin oder Architekt für den Vorstand gesucht

Der abl-Vorstand sucht eine Architektin/einen Architekten ETH/FH für die Nachfolge von Priska Jenni Jurt. Sie beendet wegen der Amtszeitbeschränkung nach zwölf Jahren ihr grosses Engagement im Vorstand. Die Wahl erfolgt an der Generalversammlung am 18. Mai 2020.

Die abl entwickelt sich dynamisch und ist mit verschiedenen Grossprojekten unterwegs: im Himmelrich, Maihof, mit der Baugenossenschaft Matt an der Bernstrasse sowie in der Kooperation Industriestrasse und als Partnerin bei der ewl Areal AG. Visionäre und innovative Kräfte sind auf der strategischen Ebene gefordert. Nachhaltigkeit, Siedlungsentwicklung nach innen, Neubauprojekte mit neuen genossenschaftlichen Wohnformen – vermehrt in Kooperationen – prägen die abl-Zukunft.

Für das Engagement im Vorstand Ressort «Architektur und Entwicklung» sowie in Projektorganisationen suchen wir eine Frau oder einen Mann mit folgende Kernkompetenzen:

- Ganzheitlicher Blick auf die Entwicklung der abl
- Strategisches Denken
- Ausgeprägtes Interesse für den gemeinnützigen Wohnungsbau
- Gesellschaftlich offene Haltung im Sinne des Leitbilds der abl
- Kenntnis der lokalen und regionalen Wohnraumentwicklung
- Hohe Sozial- und Kommunikationskompetenz
- Motivation und Freude an Teamarbeit

Mit besonderem Fokus auf:

- Architektur und Städtebau
- Genossenschaftliche Siedlungs- und Wohnraumentwicklung
- Neue Wohnformen

Sie gestalten in Projektorganisationen und Jurys unsere interessanten Bauvorhaben aus strategischer Sicht mit und begleiten die Planungs- und Bauphasen bis hin zu Kunst am Bau beratend.

Interessierte melden ihre Kandidatur bis 7. Februar 2020 an. Bewerbungsdossier mit Motivation, Lebenslauf und beruflichem Hintergrund bitte per E-Mail an: Marlise Egger Andermatt, Präsidentin, m.egger_andermatt@abl.ch

Der Vorstand wird aus der Reihe der Bewerberinnen und Bewerber einen Wahlvorschlag zuhanden der 96. Generalversammlung vom 18. Mai 2020 unterbreiten.



Text Benno Zraggen, Fotos zvg

JEDE ZEHNTE NEUBAUWOHNUNG SOLL GEMEINNÜTZIG WERDEN

Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» will den Anteil an preisgünstigem Wohnraum schweizweit erhöhen. Die abl empfiehlt, die Initiative vom 9. Februar 2020 anzunehmen.

In den Städten und Agglomerationen ist der Wohnungsmarkt nach wie vor angespannt. Die andauernde Wohnungsknappheit hat dazu geführt, dass gesamtschweizerisch zwischen 2005 und 2016 trotz sinkendem Referenzzinssatz die Mietpreise um rund 30 Prozent angestiegen sind.¹ Gemeinnützige Bauträger bieten hier eine sinnvolle Lösung: Ihre Wohnungen sind der Spekulation entzogen und damit auf lange Zeit preisgünstig.

Eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlichte Studie zeigt zudem auf, dass das gemeinnützige Wohnungsangebot an zentralen Lagen mit hohen Mietpreisen um bis zu einem Viertel

tiefer ist.² Dadurch schaffen Genossenschaften gerade an zentralen urbanen Lagen neuen Wohnraum, der auch für den Mittelstand zahlbar ist. Die Studie kommt ausserdem zur Erkenntnis, dass die gemeinnützigen Wohnungen an Standorten mit hohem Aufwertungsdruck die soziale Durchmischung fördern und ermöglichen, dass die ansässige Bevölkerung in Quartieren bleiben kann.

Vorkaufsrechte für Genossenschaften

Die vom Mieterinnen- und Mieterverband lancierte Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» will, dass gesamtschweizerisch mindestens jede zehnte neu ge-

¹ Angebotspreisindizes gemäss Wüest Partner: Die Indizes sind abrufbar unter www.wuestpartner.com > Daten > Indizes.

² Sotomo (2017): Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen. Die Studie ist abrufbar unter www.bwo.admin.ch > Wohnungsmarkt > Studien und Publikationen «Wohnungsmarkt».



So werben die Initianten für ihre Anliegen.

baute Wohnung künftig im Eigentum gemeinnütziger Bauträger ist. Zu diesem Zweck sollen im Artikel 108 der Bundesverfassung verschiedene Massnahmen und Instrumente verankert werden.

Kantone und Gemeinden sollen zum einen für geeignete Grundstücke ein Vorkaufsrecht für Genossenschaften einführen können. Der Bund soll zum anderen den Kantonen und Gemeinden für die Areale des Bundes oder bundesnaher Betriebe (zum Beispiel SBB-Areale) ein Vorkaufsrecht gewähren, damit dort gemeinnützige Wohnungen entstehen. Die öffentliche Hand soll ausserdem mit geeigneten Vorkehrungen bei Sanierungen dafür sorgen, dass preisgünstiger Wohn-

raum erhalten bleibt. Die Initiantinnen und Initianten reagieren mit ihrer Initiative auf die Marktentwicklung der letzten Jahre.

Der Bundesrat sagt Nein

Der Bundesrat stellt in seiner Botschaft zur Initiative klar, dass die von der Initiative geforderten Markteingriffe weder nötig noch realistisch sind. Diese würden den Bund und die Kantone finanziell zu stark belasten.

Der Bundesrat empfiehlt die Volksinitiative zur Ablehnung. Er sieht jedoch ein, dass es für verschiedene Bevölkerungsgruppen schwierig bleibt, eine angemessene und finanziell tragbare Wohnung zu finden.



Deshalb hat er entschieden, die Ablehnung mit einem Rahmenkredit im Umfang von 250 Millionen Franken zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verbinden. Damit soll der gemeinnützige Wohnungsbau seinen aktuellen Marktanteil längerfristig halten können. Dieser Bundesbeschluss tritt in Kraft, falls die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» von Volk und Ständen abgelehnt wird.

Die abl sagt Ja

Die abl empfiehlt die Initiative zur Annahme. Ein Ja stärkt die gemeinnützigen Wohnbauträger und sorgt schweizweit für mehr Wohnungen, die nicht gewinnorientiert vermietet und langfristig preisgünstig werden. Projekte, die lebendige Wohnmodelle realisieren wollen, eine soziale Durchmischung und ein nachbarschaftliches Zusammenleben begünstigen, werden so besser unterstützt.

«Mehr bezahlbare Wohnungen»

Die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» wurde vom Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz lanciert. Im Initiativkomitee sind weiter der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB), die SP Schweiz, die Grüne Partei Schweiz sowie der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz vertreten. Die Initiative wird von einer breiten Allianz von Verbänden und Institutionen unterstützt, darunter Studierenden- und Seniorenvereinigungen, Casafair (früher Hausverein), AvenirSocial (Berufsverband Soziale Arbeit Schweiz) und die Heilsarmee Schweiz.

Weitere Infos

- www.diebestewohnform.ch
(Kampagnenwebseite)
- bezahlbare-wohnungen.ch
(Webseite des Initiativkomitees)
- www.bwo.admin.ch
(Bundesamt für Wohnungswesen)



HÖCHSTENS 25 PROZENT FÜR DIE MIETE

Drei Fragen an Louis Schelbert, Präsident der Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Louis Schelbert, was bedeutet für Sie zahlbares Wohnen?

«Preisgünstig» und «bezahlbar» sind keine messerscharfen Begriffe. Als Faustregel kann gelten, dass die Mietzinsbelastung im Bereich von 20 bis 25 Prozent des Haushalteinkommens liegt. So kann bei einem Einkommen von 12'000 Franken pro Monat eine teurere Wohnung als bezahlbar gelten als bei einem Lohn von 4'000 oder 5'000 Franken. Will ein Bauträger zahlbare Wohnungen realisieren, ist wichtig, dass auch das Land oder bestehende Gebäude preisgünstig erworben werden können. Deshalb verlangt die Initiative Vorkaufsrechte für Kantone und Gemeinden. So können Wohnungen langfristig preisgünstig bleiben.

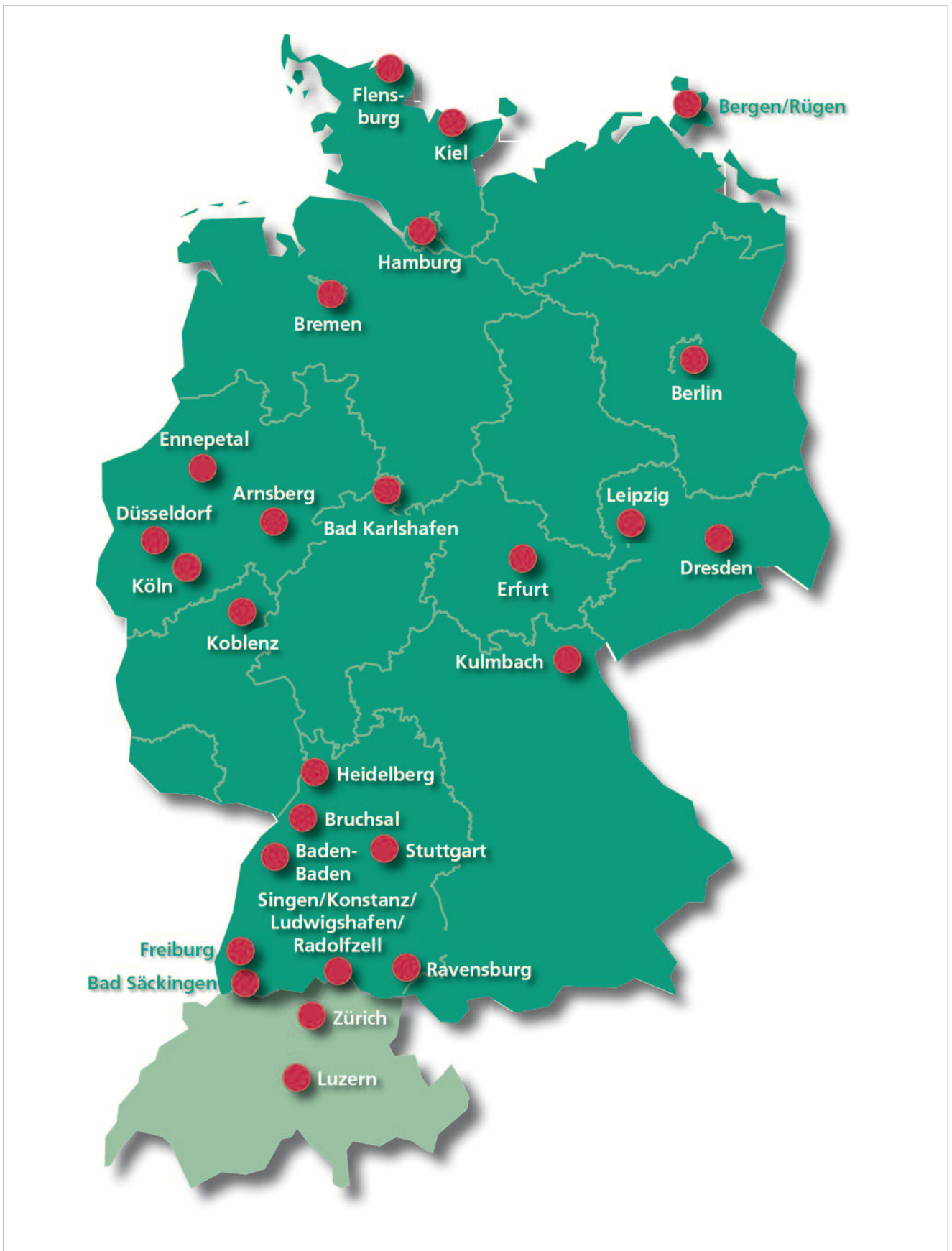
Ist bei einem Ja zur Initiative der Fonds de Roulement gefährdet?

Keineswegs. Die Annahme der Initiative würde bedeuten, dass die Schweizer Bevölkerung den gemeinnützigen Wohnungsbau viel stärker fördern will,

als dies heute der Fall ist. Dafür bräuchte es auch mehr Mittel für den Fonds. Für den Bund wäre dies ein gutes Geschäft: Die Fonds-de-Roulement-Kredite sind ja verzinslich und rückzahlbar. Der Zinsertrag fliesst in die Bundeskasse. Im Übrigen würde der gemeinnützige Wohnungsbau mit raumplanerischen Massnahmen gestärkt, welche die öffentliche Hand ebenfalls nicht belasten.

Reicht bei einem Nein die zusätzliche Aufstockung des Fonds de Roulement, um zahlbares Wohnen angemessen zu fördern?

Die zusätzliche Aufstockung ist nötig, aber sie reicht nicht aus. Mit ihr kann nur die bisherige Förderung von rund 1'500 Wohnungen pro Jahr weitergeführt werden. So lässt sich aber der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtbestand nicht halten und schon gar nicht steigern. Bedarf und Nachfrage sind viel höher. Offizielle Zahlen des Bundesamts für Wohnungswesen zeigen, dass 20 Prozent der Bevölkerung im Wohnen unterversorgt sind. Den Ausweg zeigt die Volksinitiative: Mit ihr lässt sich der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus namhaft steigern.



Ferien in Gästewohnungen geniessen

Die abl ist Mitglied des GäWoRing, einer Kooperation von Wohnbaugenossenschaften aus Deutschland und der Schweiz. Mittlerweile sind im GäWoRing 26 Wohnbaugenossenschaften vertreten. abl-Mitglieder können zu günstigen Konditionen eine möblierte und bestens ausgestattete Gästewohnung in verschiede-

nen deutschen und Schweizer Städten buchen und Ferien geniessen. Dieser magazin-Ausgabe ist die aktualisierte GäWoRing-Broschüre 2020 beigelegt. Weitere Informationen finden Sie auch auf der neuen Webseite des GäWoRing gaeworing.de oder auf abl.ch/ferien.



Das erste aha-Festival stiess auf reges Interesse. Im Südpol lässt es sich auch in diesem Jahr bequem den Referentinnen und Referenten zuhören.

Text Christoph Fellmann, Foto Franca Pedrazzetti

EIN FESTIVAL DES WISSENS

Zum zweiten Mal findet am 24. und 25. Januar 2020 in Luzern das aha-Festival statt. Es vermittelt Forschung und Wissen an ein Nicht-Fachpublikum.

Zum Beispiel die Börse. Die meisten Menschen wissen zwar, dass an der Börse mit Aktien und anderen Finanzprodukten gehandelt wird, aber wie diese Geschäfte genau funktionieren und welche Auswirkungen der Finanzmarkt auf ihr Leben hat – das können die wenigsten einschätzen. Heike Buchter kann das. Und darum ist die Wall-Street-Journalistin und Buchautorin zu Gast am aha-Festival am 24./25. Januar 2020 in Luzern. Sie ist eine von 18 Referentinnen und Referenten, die auf den vier Bühnen des Kulturzentrums Südpol über ihr Fachgebiet oder über ihre Forschung sprechen.

Das aha-Festival für Wissen fand im Januar 2019 erstmals statt und war auf Anhieb ein grosser Publikumserfolg. Die Idee des Festivals ist es, Forschung und Wissen niederschwellig an ein neugieriges Nicht-Fach-

publikum zu vermitteln. Das aha ist also kein Kongress, an dem Fachleute unter sich sind, sondern ein Happening, das sich an alle richtet, die sich über aktuelle Fragen aus Gesellschaft, Politik und Wirtschaft gerne Gedanken machen. So spricht am diesjährigen aha-Festival die Netzforscherin Katrin Fritsch darüber, wie sich Algorithmen kontrollieren lassen. Der Oxford-Professor Stein Ringen erklärt, welche Ziele der chinesische Staat in Europa verfolgt. Weitere Themen am Festival sind der Klimawandel, die Kolonisierung des Weltraums und der Tourismus. Schliesslich geht die Soziologin Eva Illouz der Frage nach, wer eigentlich das Konzept der romantischen Liebe erfunden hat.

Das aha-Festival findet am 24./25. Januar 2020 im Südpol Luzern statt. Programm, Infos und Vorverkauf: www.aha-festival.ch

Tickets gewinnen

Das aha-Festival verlost drei Tagespässe für Freitag, 24. Januar (ab 18 Uhr). Schreiben Sie ein E-Mail oder eine Postkarte mit Ihrer Adresse und dem Stichwort

«Heureka» an kultur@abl.ch oder an allgemeine baugenossenschaft luzern, Bundesstrasse 16, 6003 Luzern. Einsendeschluss: Mittwoch, 22. Januar 2020

Die Gewinnerinnen und Gewinner der letzten Verlosung

Eva Banz, Luzern; Markus Schmid, Luzern; Madeleine Schmid-Wiget, Horw

BEFRISTETE WOHNUNGEN

Bitte beachten Sie, dass die abl befristet ausgeschriebene Wohnungen nur in begründeten Fällen an Familien vermietet. Bei Fragen steht die Geschäftsstelle gerne zur Verfügung.

PER 1. MÄRZ 2020

- 1 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – STOLLBERGHALDE 8, LUZERN
1. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 59 m²
monatlicher Mietzins CHF 717 plus CHF 210 NK, ohne Lift
Bezug früher möglich
- 2 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – STOLLBERGHALDE 10, LUZERN
Erdgeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 76 m²
monatlicher Mietzins CHF 648 plus CHF 210 NK, ohne Lift
ohne Balkon

PER 1. APRIL 2020

- 3 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – STOLLBERGHALDE 6, LUZERN
2. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 59 m²
monatlicher Mietzins CHF 553 plus CHF 170 NK, ohne Lift
- 4 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 17, LUZERN
Erdgeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 66 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'070 plus CHF 170 NK, inkl. Lift
ohne Balkon
- 5 **3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENHÖHE 8, LUZERN
Erdgeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 62 m²
monatlicher Mietzins CHF 985 plus CHF 160 NK, ohne Lift
mit Sitzplatz
- 6 **3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 21, LUZERN
1. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 80 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'308 plus CHF 210 NK, inkl. Lift
- 7 **3.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – JUNGFRAUWEG 1, LUZERN
3. Obergeschoss, Netto-Wohnfläche ca. 74 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'622 plus CHF 160 NK, ohne Lift
grosse Terrasse
- 8 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – HIRTENHOFSTRASSE 23, LUZERN
6. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 74 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'290 plus CHF 170 NK, inkl. Lift
- 9 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – BUNDESSTRASSE 22, LUZERN
5. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'294 plus CHF 210 NK, inkl. Lift
- 10 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – EIGERWEG 6, LUZERN
1. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 87 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'346 plus CHF 160 NK, ohne Lift

PER 1. MAI 2020

- 11 2-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFMATTE 13, LUZERN
3. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 52 m²
monatlicher Mietzins CHF 615 plus CHF 180 NK, ohne Lift
- 12 4-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENSTRASSE 13, LUZERN
Erdgeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 75 m²
monatlicher Mietzins CHF 832 plus CHF 180 NK, ohne Lift
- 13 4-ZIMMER-WOHNUNG** – BREITENLACHENSTRASSE 17, LUZERN
2. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 77 m²
monatlicher Mietzins CHF 988 plus CHF 170 NK, ohne Lift
- 14 4-ZIMMER-WOHNUNG** – MÖNCHWEG 5, LUZERN
2. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 90 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'316 plus CHF 220 NK, ohne Lift
- 15 4-ZIMMER-WOHNUNG** – EIGERWEG 1, LUZERN
Erdgeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 86 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'323 plus CHF 190 NK, ohne Lift
mit Sitzplatz
- 16 4-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFMATTE 12, LUZERN
1. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 75 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'338 plus CHF 180 NK, ohne Lift
- 17 5.5-ZIMMER-WOHNUNG** – WERKHOFSTRASSE 5, LUZERN
6. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 124 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'388 plus CHF 222 NK, inkl. Lift
grosse Terrasse, zusätzliche Nasszelle

PER 1. JUNI 2020

- 18 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 18, KRIENS
3. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 100 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'745 plus CHF 210 NK, inkl. Lift
zusätzliche Nasszelle

ANMELDEFRIST UND ONLINE-BEWERBUNGEN

Bewerbungen können bis spätestens **Donnerstag, 23. Januar 2020**, 16.30 Uhr online unter meine.abl.ch eingereicht werden. Die für das Login benötigte Mitgliedernummer finden Sie auf der letzten Seite des magazins bei der aufgedruckten Adresse. Bewerberinnen und Bewerber ohne Internetanschluss können ein Wohnungsbewerbungsformular am Schalter beziehen.

BENACHRICHTIGUNG PER E-MAIL

Alle Bewerberinnen und Bewerber, die eine E-Mail-Adresse hinterlegt haben, werden ausschliesslich per E-Mail über den Stand der Bewerbungen benachrichtigt. Wir bitten Sie, nach Anmeldeschluss Ihr E-Mail-Postfach (inklusive Spam-Ordner) regelmässig zu prüfen.

DEPOSITENKASSE

Langfristige Anlagen werden zu folgenden Konditionen verzinst:

Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	0.250 %
3 Jahre	0.250 %
4 Jahre	0.500 %
5 Jahre	0.750 %
6 Jahre	1.000 %
7 Jahre	1.000 %
8 Jahre	1.000 %

Kurzfristige Anlagen werden zu 0.100% verzinst.

AGENDA

abl-Senioren- und -Seniorinnen-Wandern
entfällt im Januar und Februar

SO, 9.2.2020
Abstimmung

Abstimmungssonntag
Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»

MO, 18.5.2020
Forum 1, Messe Luzern

96. abl-Generalversammlung
Die offizielle Einladung an die Mitglieder erfolgt auf dem Postweg.

FAMILIÄRES

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

Heinz Glückler, Eigerweg 6, im 83. Lebensjahr

Verena Dörig, Studhaldenhöhe 8, im 95. Lebensjahr

Fortunato Minniti, Margritenweg 3, im 69. Lebensjahr

Pia Aregger, vormals Spannortstrasse 4, im 91. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

LEBEN UND WOHNEN IM JANUAR

Tino Küng



Die Wahl der Wildkatze zum Tier des Jahres 2020¹ kommt just richtig, um die territorialen Gelüste der Ratte in Grenzen zu halten. Andererseits hilft möglicherweise das handwerkliche Geschick des chinesischen Nagers mit seinem Element Metall², um das Aussterben der Wildkatze³ zu verhindern.

¹ Seit 1998 kürt Pro Natura jährlich ein «Tier des Jahres»; in diesem Jahr die Europäische Wildkatze.

² Im chinesischen Horoskop beginnt am Samstag, 25. Januar das Jahr der Metallratte.

³ Fachleute warnen vor der Vermischung von Wild- und Hauskatzen, wenn freilaufende Hauskatzen nicht kastriert sind.

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Gruppe Kommunikation abl; Redaktion

Sandra Baumeler (bas), Tino KÜng (tk), Kim Schelbert (ks),
Chantal Wartenweiler (cw), Benno Zraggen (bz)

Weitere Textbeiträge von

Martin Buob (abl), Marlise Egger Andermatt (abl),
Christoph Fellmann, Rahel Lüönd

Gestaltung

Tino KÜng

Druck

UD Medien, Luzern

Auflage

7'500 Exemplare

Verlag/Herausgeberin

abl

Bundesstrasse 16

6003 Luzern

E-Mail: info@abl.ch

Internet: www.abl.ch

Telefon: 041 227 29 29

Depositenkasse abl

E-Mail: depositenkasse@abl.ch

Telefon: 041 227 29 39

Schalteröffnungszeiten

MO–DO, 8.30–12 / 13.30–16.30 Uhr

FR, 8.30–12 / 13.30–16 Uhr

Sozialberatung

E-Mail: beratungsstelle@abl.ch

Bundesstrasse 16, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 37



Der Abonnementspreis ist im Mitglieder- oder Genossenschaftsbeitrag enthalten.

Das abl-magazin erscheint monatlich.

Redaktionsschluss der nächsten Ausgabe: 31. Januar 2020