

abl 

allgemeine baugenossenschaft luzern

GESCHÄFTSBERICHT 2017



Mehrjahresentwicklung auf einen Blick

GENOSSENSCHAFT		2017	2016	2015	2014	2013
Mitgliederanzahl	Pers.	11'435	11'001	10'613	10'342	9'937
Zunahme im Berichtsjahr	Pers.	434	388	271	405	317
Genossenschaftskapital	CHF	75'901'150	70'242'750	63'921'650	58'709'800	52'381'450
Zunahme im Berichtsjahr	CHF	5'658'400	6'321'100	5'211'850	6'328'350	7'373'750
LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG		2017	2016	2015	2014	2013
Mietzinsertrag	CHF	29'852'706	29'988'049	29'971'878	30'650'859	30'212'767
Cash Flow aus Betriebstätigkeit	CHF	11'527'089	15'211'874	10'218'271	8'155'032	8'161'032
Investitionsvolumen	CHF	22'458'781	28'042'920	20'495'895	24'300'075	12'855'796
Unterhaltsaufwand (2017 ohne Löhne FM)	CHF	9'482'454	12'794'484	13'006'430	13'007'036	12'442'024
Unterhalt in % Mietzinsertrag	%	31.76	42.7	43.4	42.4	41.2
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.38	0.66	1.68	1.16	1.18
Anzahl Liegenschaften (per 31.12.)	Anz.	238	238	233	245	245
Anzahl Wohnungen (per 31.12.)	Anz.	1'975	1'976	1'952	2099	2099
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anz.	3'486	3'482	3'525	3772	3772
Wohnungswechsel	Anz.	208	235	274	243	283
Durchschnittl. Wohnungsbelegung	Pers.	2.28	2.14	2.13	2.10	2.11
Durchschnittl. Mietertrag pro 3-Zimmer-Wohnung	CHF	1'023	1'008	1'019	995	975
Durchschnittl. Mietertrag pro 4-Zimmer-Wohnung	CHF	1'276	1'249	1'270	1'266	1'250
DEPOSITENKASSE		2017	2016	2015	2014	2013
Anzahl Konten	Anz.	4'607	4'706	4'737	4'765	4'715
Anlagebetrag kurzfristig	CHF	52'393'482	48'090'242	38'308'944	32'608'385	35'184'431
Anlagebetrag langfristig	CHF	143'125'500	135'267'500	138'580'500	133'687'500	116'915'500
Anteil Depositenkasse an Fremdfinanzierung	%	58.00	57.01	55.00	51.26	49.39
Durchschnittl. Zinssatz Depositenkasse	%	1.18	1.20	1.48	1.57	1.74
Durchschnittl. Zinssatz Hypotheken	%	2.20	2.14	2.37	2.64	3.01
Durchschnittl. Zinssatz Institutionelle Kredite	%	0.40	0.47	0.49	1.62	–
Durchschnittl. Laufzeit der Anlagen mit fester Dauer DK	Jahre	5.52	3.75	3.10	2.93	2.78
Durchschnittl. Fremdverschuldung Hyp, DK, Inst.	%	1.52	1.53	1.78	2.04	2.36
Referenzzinssatz (BWO)	%	1.50	1.75	1.75	2.00	2.00
VERWENDUNG DES MIETFRANKENS		2017	2016	2015	2014	2013
Zinsaufwand	%	16.90	22.59	23.42	25.79	27.35
Unterhalt/Reparaturen	%	41.30	42.41	43.19	42.22	41.05
Unkosten	%	0.80	5.24	4.43	4.03	4.45
Verwaltung	%	14.90	8.40	7.50	7.16	5.80
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	1.30	2.36	2.42	3.31	3.29
Genossenschaftskulturfonds	%	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	23.80	19.01	19.04	17.50	18.06

Mit der Umstellung der Verwaltungssoftware wurde der Kontenplan der abl den aktuellen Gegebenheiten der Branche angepasst. Dies führt zu einem teilweise erschwerten Vergleich mit den Darstellungen der finanziellen Ergebnisse aus der Vergangenheit.

Geschäftsbericht 2017

Überblick	
Mehrjahresentwicklung auf einen Blick	2
Editorial	
Hallo Nachbarin!	5
Gedanken des Präsidenten	
Ereignisreich!	6
Bericht des Geschäftsleiters	
Die abl macht den nächsten Schritt	8
Lagebericht	17
Jahresrechnung 2017	
Bilanz per 31.12.2017	18
Erfolgsrechnung	19
Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung	19
Geldflussrechnung	20
Anhang zur Jahresrechnung	21
Ausweis der abl-Fonds	30
Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung	32
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	33
Liegenschaften / Wohnungen	
Liegenschaftenbestand per 31.12.2017	36
Gebäudewerte pro Siedlung	37
Mietzinsertrag	38
Liegenschaften der abl	39
Organisation	42
Impressum	43



Hallo Nachbarin!

Eine Menge Zahlen und Vergleiche, eine Menge Text, eine Menge Tabellen, die Fachleute mühelos lesen und verstehen können: Geschäftsberichte sind in der Regel schwer verdauliche Kost, selbst dann, wenn Gewinne ausgewiesen werden können. Rechenschaft ablegen ist freilich eine Verpflichtung. Schliesslich müssen Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter wissen, was mit Ihrem Geld geschieht.

Quasi um der Inseln innerhalb der «Zahlenmeere» willen hat sich die abl auf die Fahne geschrieben, ihre Geschäftsberichte jeweils etwas anders aufzubereiten. Im Zentrum stehen vor allem «abl-Menschen». So geschehen auch im vergangenen Jahr, im Geschäftsbericht 2016. Ist Ihnen etwas aufgefallen? Die «abl-Menschen» waren allesamt Männer. Von verschiedenen Seiten darauf angesprochen entschied sich die Redaktion, im Geschäftsbericht 2017 ausschliesslich weibliche «abl-Menschen» zu porträtieren – und sagt diesmal: «Hallo Nachbarin!»

Wir haben Genossenschafterinnen und Mieterinnen porträtiert, die ihre besondere Geschichte erzählen. Die Bloggerin, die ihre Mutterzeit zur Erfolgsgeschichte gemacht hat. Die Sozialpädagogin, die eine Auszeit macht und sich für eine gute Quartierentwicklung engagiert. Die Tierkennerin, die ihre Lebensgestaltung einen Hauch mutiger angegangen ist. Die Musikerin, die über alle Grenzen hinausschaut und Musik zum Atmen braucht. Und unsere Fotografin, die sich zur Aufgabe gestellt hat, einmal vor statt hinter die Kamera zu stehen.

Tauchen Sie ein, in verschiedene (Lebens-)Geschichten. Ist Ihnen dies zu bunt, halten Sie sich an die Tabellen. Auch unsere Zahlen zeigen Ihnen, dass die abl eine freudige Sache ist.

Benno Zraggen

Ereignisreich!

Wie in der Dezember-Nummer 2017 des abl-magazins detailliert ausgeführt, war das Jahr 2017 für unsere abl ein aussergewöhnliches. Aussergewöhnlich wegen der Fülle der Projekte. Zu erwähnen sind der Übergang in der Leitung von Bruno Koch zu Martin Buob, die Personalwechsel auf der Geschäftsstelle und die sich erfolgreich entwickelnden Bauprojekte: Arealentwicklungen auf beiden Seiten der Industriestrasse (Kooperation und ewl-Grundstück), abgeschlossener Wettbewerb an der Bernstrasse, Spatenstich der Genossenschaft Wohnen im Alter Kriens GWAK, Abschluss der Erneuerung des Weinberglis, gut angelaufene Sanierung und Erneuerung im Maihof und erfreuliche Baufortschritte im Himmelrich.

Mehr als Unterkunft

Unsere Genossenschaft stellt den Anspruch, nicht nur guten Wohnraum anzubieten, sondern auch Wohnqualität. In diesem Zusammenhang ist auf verschiedene Projekte der Sozio- oder Genossenschaftskultur hinzuweisen. Von besonderer Wichtigkeit ist die Einrichtung des von der Generalversammlung 2017 bewilligten Fonds, der mit einem Prozent der Mietzinseinnahmen pro Jahr gespiesen wird und verschiedenste soziale und kulturelle Aktivitäten ermöglicht.

Ein Anliegen, das uns laufend fordert, ist die genutzte Wohnfläche pro Person. Die Statutenrevision der Generalversammlung 2017 ermöglicht der Geschäftsstelle nun, in Fällen von unternutzten Wohnungen mit den Mieterinnen und Mietern das Gespräch aufzunehmen. Dabei geht es nicht um Zwang oder Kündigung, sondern um das gemeinsame Suchen von Lösungen.

Und nicht zu vergessen die Mietzinsfrage. Wir bemühen uns um faire Mieten. Wir wollen keinen Luxus, weder bei den Erneuerungen noch bei den Neubauten. Da geht es um vernünftige Wohnflächen und einen entsprechenden Ausbaustandard. Aber wir wollen Qualität, nicht dass nach Abschluss der Arbeiten schon bald wieder Reparaturen anstehen.

Das Modell der Kostenmiete wollen wir aktualisieren und transparenter machen. Dabei ist die Nachhaltigkeit, die im letzten Geschäftsbericht 2016 im Zentrum meiner Ausführungen stand, für die abl wegleitend. Konkret heisst dies die Berücksichtigung des oben skizzierten Rahmens. Weiter heisst dies aber auch, genügend Abschreibungen zu tätigen und Erneuerungsreserven zu bilden. Genaueres wird unser aktualisiertes Kostenmietemodell zeigen. Die Rechnung des

vergangenen Geschäftsjahres 2017 berücksichtigt bereits zusätzliche solche Massnahmen, lineare Abschreibungen nach Gebäude- oder Siedlungsalter und zusätzliche Reservebildung. Die moderate Zinssituation hilft bei der Umstellung auf diese Politik der zusätzlichen Nachhaltigkeit.

Gute Organisation

Die abl ist – um es etwas salopp zu formulieren – ein grosser Laden. Dies fordert hohe Professionalität der Geschäftsstelle und der Gremien. Neudeutsch wird dies auch als Grundsätze im Bereich Compliance oder Governance bezeichnet. So hat der Vorstand die Ansprüche an die Vorstandsmitglieder aktualisiert. Es geht dabei um verschiedene fachliche Qualifikationsbereiche und um allgemeine Anforderungen an die Persönlichkeit. Die Vorstandsfunktionen werden in aller Regel ausgeschrieben. Neu soll eine Amtszeitbeschränkung von zwölf Jahren mit einer Ausnahmeregelung sowohl für Kontinuität als auch für Wechsel sorgen. Über diesen Antrag – von Vorstand und Geschäftsprüfungskommission GPK gemeinsam erarbeitet – werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der Generalversammlung 2018 entscheiden.

Wird zu viel gebaut?

Ein Thema, das vermehrt diskutiert wird, ist die Frage des Überangebots an Wohnungen. In der Tat wurde in den letzten Jahren viel gebaut und wird es heute noch. Aber dies ist auch nötig. Der Mangel an Wohnraum war in den letzten Jahren derart gross, dass das Mietzinsniveau massiv über der allgemeinen Teuerung liegt. Vor diesem Hintergrund ist es nur positiv, dass das Wohnangebot nun dämpfend auf die Entwicklung der Mieten wirkt.

Die abl mit ihrem Wohnungsangebot im mittleren bis günstigen Preissegment und meistens an zentralen Lagen spürt von diesem Nachfragerückgang nichts. Unsere Wohnungen sind weiterhin heiss begehrt. Wir verfolgen darum unsere Strategie des kontrollierten Wachstums und der stetigen Erneuerung mit moderater Verdichtung weiter. Allerdings sind für das Jahr 2018 keine neuen Projekte angedacht. Und wenn im Jahre 2019 die ersten 170 Wohnungen von Himmelrich 3 zur Verfügung stehen, wird das Tempo der Vermietung ein Fingerzeig sein, so oder so.

Ruedi Meier, Präsident



Die abl macht den nächsten Schritt

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter können stolz auf ihre abl sein. Dies war in der Vergangenheit so und soll auch in Zukunft so sein.

Das Geschäftsjahr 2017 hat einige Veränderungen auf der Geschäftsstelle mit sich gebracht. Im Zuge des Geschäftsleiterwechsels bestand die Chance, die gesamten Geschäftstätigkeiten zu überprüfen und die beste Lösung für die Zukunft zu finden. In intensivem Austausch mit dem Vorstand wurden Veränderungen umsichtig geplant und umgesetzt.

Die baulichen Tätigkeiten der abl haben ein Ausmass erreicht wie selten zuvor. Neben dem laufenden Unterhalt wurden Umbauten fertiggestellt und auch neu gestartet, wachsen Neubauten in die Höhe, wurden Projektwettbewerbe abgeschlossen, andere sind mitten in der Durchführung. Neu für die abl ist, dass sie mehrere dieser Projekte in Kooperation mit anderen Genossenschaften umsetzt.

Sanierungen und Erneuerungsbauten – Weinbergli / Obermaihof

Die Neuordnung des Quartiers beim Weinbergli ist eine Erfolgsgeschichte, die vor der vorläufigen Vollendung steht. Die letzten Sanierungsarbeiten an den Häusern standen Ende 2017 kurz vor dem Abschluss. Die meisten Wohnungen konnten bereits bezogen werden. Die Mieterinnen und Mieter schätzen die gute Wohnlage und die schönen Wohnungen. Besichtigungen von externen Gruppen stellen der abl ein sehr gutes Zeugnis für die Gesamtüberbauung aus.

An der Urabstimmung wurde im Frühling das Projekt Gesamterneuerung und Ersatzneubauten Obermaihof mit grosser Mehrheit gutgeheissen. In der Zwischenzeit sind die Arbeiten im Gang. Die anspruchsvollen Sanierungsarbeiten an den bestehenden Häusern zeigen imposante Bilder von «aufgerissenen» Häusern. Es braucht eine gute Vorstellungskraft, um den künftigen Wohnraum erkennen zu können. Wir sind überzeugt, dass auch diese Siedlung eine Erfolgsgeschichte wird.

Himmelrich 3

Das Grossprojekt Himmelrich 3 wandelte sich 2017 von der Baugrube zum imposanten Hochbau. An der Bundesstrasse ist bereits die volle Bauhöhe erreicht, man kann die Dimension des gesamten Blockrands immer besser erkennen. Das Himmelrich 3 fordert alle Beteiligten der abl sehr: Von der Bauleitung über die Vorbereitung der Vermietung bis hin zur Genossenschaftskultur und Kommunikation. Die Geschäftsstelle spürt die grosse Erwartung, die die Genossenschafterinnen und Genossenschaf-

ter, aber auch die Stadt, die Gewerbetreibenden und viele andere Interessierte an die Neubausiedlung stellen, und tut alles, um diese zu erfüllen. Dies mit Zuversicht, weil die Qualität, der Terminplan und die Kosten des Projekts im Lot sind. Die Vermietung der Ladenlokale im Erdgeschoss ist angelaufen und auf gutem Weg. Die Vermietung der rund 180 Wohnungen startet im Sommer 2018.

Neue Siedlung – Obere Bernstrasse

Nach einer langen Vorbereitungszeit auf politischer Ebene konnte die abl 2017 gemeinsam mit der BG Matt einen Architekturwettbewerb durchführen. Das Siegerprojekt «Forever Young» der Architekten Luca Selva wird von allen Beteiligten als sehr gelungen bezeichnet. Der Präsentation des Wettbewerbs haben viele interessierte Mitglieder der abl beigewohnt. Den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern wird das Projekt im Herbst 2018 an einer ausserordentlichen Generalversammlung vorgestellt. Der Antrag für das Bauvorhaben erfolgt daraufhin zuhanden der Urabstimmung.

Angelaufene Wettbewerbe

Im Gebiet beidseits der Industriestrasse wurden 2017 zwei grosse Architekturwettbewerbe gestartet. Jener der Kooperation Industriestrasse ist die Fortsetzung von intensiven Diskussionen mit der Stadt, die in einem Baurecht gründeten. Der Wettbewerb befindet sich in der zweiten Phase, bei dem es schwerpunktmässig um Fragen wie Städtebau und Gebäudetypologie geht. 2018 wird eine halböffentliche Jurierung durchgeführt.

Der zweite Wettbewerb läuft auf dem Areal der ewl Energie Wasser Luzern, wo mitunter ein substanzieller Anteil an gemeinnützigen Wohnungen realisiert werden soll. Auf Anfrage der ewl und der Stadt Luzern hat sich die abl nach eingehenden Diskussionen bereit erklärt, beim Projekt einzusteigen und ihren Beitrag zur Entwicklung in Luzern zu leisten. 2017 wurde eine zweiteilige Gesamtleistungsstudie gestartet. Der städtebauliche Teil dieses Wettbewerbs konnte abgeschlossen werden. Die zweite Wettbewerbsphase läuft und wird Anfang 2019 mit der Jurierung abgeschlossen.

Genossenschaftskulturfonds

An der Generalversammlung 2017 hat die abl den Genossenschaftskulturfonds beschlossen. Die Erarbeitung der Grundlagen für die richtige Umsetzung des Gedankens konnte 2017 weitgehend abgeschlossen werden. Bereits konnten verschiedene Projekte und Ideen aus dem Fonds unterstützt werden. Die Zuständigen der abl neh-

men ihre Verantwortung gegenüber der Genossenschaft wahr und legen grossen Wert darauf, diesen Fonds zum vorgesehenen Nutzen der abl einzusetzen.

Organisation der Geschäftsstelle

Mit dem Geschäftsleiterwechsel wurde die gesamte Organisation der Geschäftsstelle durchleuchtet. Die Geschäftsleitung hat verschiedene Organisationsmodelle erarbeitet und geprüft. Das vom Vorstand bewilligte Modell führte zu einigen Veränderungen auf der Geschäftsstelle.

Die Geschäftsleitung setzt sich nebst dem Geschäftsleiter aus drei Bereichsverantwortlichen zusammen. Den Bereich Bau und Entwicklung leitet Peter Bucher, den Bereich Mitglieder und Wohnen leitet Barbara Brügger und den Bereich Finanzen, ICT und Personal Daniela von Wyl. Weiter gibt es zwei Stabsstellen, die eine für Soziales und Genossenschaftskultur, die andere für Kommunikation.

An der aktuellen Organisation wurden einige Veränderungen in dem Sinne vorgenommen, dass die knappen personellen Ressourcen in der richtigen Qualität und am richtigen Ort eingesetzt werden können. Die kommenden Projekte, von denen einige in Kooperation mit anderen Genossenschaften realisiert werden, werden auch in Zukunft Anpassungen in der Organisation der Geschäftsstelle erfordern.

Verbesserungsprozesse

Seit 1. Januar 2017 ist die neue Verwaltungssoftware Abacus in Betrieb. Die neue Lösung hat von Beginn an weitgehend einwandfrei funktioniert. Wenige Unzulänglichkeiten konnten im Verlaufe des Jahres bereinigt werden. Die abl kann mit dieser Lösung nun auch in anderen Bereichen effizientere und effektivere Prozesse umsetzen. Auch die Digitalisierung ist in diesem Zusammenhang ein Thema. Die Geschäftsstelle nutzt die Möglichkeiten mit Bedacht: Die Realisierung eines digitalen Schadenformulars ist ein erstes Beispiel. Weitere Schritte wird die Geschäftsstelle gut überprüft angehen.

Mit der Beschaffung einer Software für die Steuerung des Immobilienportfolios und des Vertragswesens wurden zwei Verbesserungen aufgegleist, die einen nächsten Entwicklungsschritt der abl darstellen. Sie helfen bei der Steuerung, der langfristigen Planung und auch der Risikoeinschätzung.

Kostenmiete

Das Thema Kostenmiete war 2017 wiederholt in vielen Medien. Die abl erachtet die Kostenmiete als sehr wichtig, da sie eine Basis bildet, die die Genossenschaft prägt.

Dabei werden der Genossenschaftsgedanke und die Gründungsidee substanziell verfolgt. Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben ein Projekt gestartet, das die Kostenmiete von Grund auf analysiert und zu einer optimalen Lösung für die abl führen soll.

Ziele 2018

Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben sich im Herbst 2017 intensiv mit der strategischen Ausrichtung der abl auseinandergesetzt. Es wurde eine umfangreiche Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Genossenschaft vorgenommen. Daraus sind strategische Stossrichtungen und Massnahmen abgeleitet worden, die es in den nächsten Jahren zu verfolgen gilt.

Im Jahr 2018 geht es einerseits um die Festigung der veränderten Organisation und um weitere Optimierungen in den Abläufen. Ebenso sind konkrete Schwerpunkte wie die Arbeiten zur Kostenmiete, die Einführung der Software für das Immobilienportfolio oder die Überprüfung der Organisation der Informatik Thema.

Ein wichtiger Punkt für die Geschäftsstelle ist die Kundenorientierung. Sie ist im täglichen Betrieb ein zentrales Element. Die Mitarbeitenden der abl arbeiten gerne für die Genossenschaft und wollen dies im Sinne der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler – sprich der Kundinnen und Kunden – tun. Dies gelingt in vielen Teilen gut. Es gibt aber sicherlich auch Bereiche mit Verbesserungspotenzial. Das Ziel ist, diese zu orten und zu verbessern. Es geht nicht zuletzt auch darum, den tagtäglichen Spagat zwischen Einzelinteressen und dem Interesse der ganzen abl besser machen zu können.

Martin Buob, Geschäftsleiter





Das kleine Paradies

Fabienne Aregger (32), Sozialpädagogin

Sonnenstrahlen leuchten durch das Fenster und fallen auf den Strauss mit Frühlingszweigen, der in einer grossen Vase auf dem Holztisch steht. «Sie kommen aus dem Garten», sagt Fabienne Aregger. Seit fünf Jahren lebt sie in der 4-Zimmer-Wohnung im ersten Stock, gemeinsam mit Kater Don Juan und einer Kollegin. Das Haus Nummer 78 hat eine rosarote Fassade, steht etwas zurückversetzt an der Bernstrasse und ist innen wie aussen unglaublich charismatisch. «Es ist ein kleines Paradies. Ich liebe alte Häuser wie dieses, sie haben bereits eine lange Geschichte und strahlen das auch aus», sagt die 32-Jährige und betont, dass sie niemals in einem Neubau leben möchte. Genau das wird hier jedoch entstehen: Das dreistöckige Haus wird abgerissen, es ist Teil der abl-Überbauung, die in den nächsten Jahren entstehen wird. Fabienne Aregger wird das kleine Paradies mit den schiefen Böden und charmanten Ecken also verlieren. «Darüber bin ich natürlich nicht glücklich», sagt sie und trotzdem ist sie den Plänen rund um die Bernstrasse wohlgesinnt. Jedenfalls seit sie die Genossenschaft abl und ihre Macher näher kennengelernt hat. «Die pflanzen nicht einfach einen riesigen «Klotz» hin, sondern beziehen Quartier und Leute mit ein. Das Engagement, das sie dabei an den Tag legen, ist beeindruckend.» Zwar müsse sie gedanklich den Spagat machen: Am liebsten würde sie ja das Alte erhalten und doch sehe sie auch das Positive an der Neugestaltung.

Die frischgebackene Genossenschafterin hat sich von den Ideen der abl-Arealentwicklung anstecken lassen, insbesondere jenen der Zwischennutzung: Im obersten Stock wird eine Wohnmöglichkeit für Künstlerinnen und Musiker, die ein befristetes Engagement an einem Festival haben, oder Gäste von Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn geschaffen. Und Fabienne Aregger wird Wohnung und Leute betreuen. «Das ist eine super Sache! Es ist schön, wenn die Bernstrasse 78 auch weiterhin ein lebendiges Haus bleibt.» Die Aufgabe passt gut zu ihr: Der gelernten Sozialpädagogin ist der Umgang mit Menschen vertraut und wichtig. Zurzeit macht sie eine mehrmonatige Pause in ihrem angestammten Beruf, darum liegt ein Engagement für die abl auch zeitlich drin. Obschon es da noch ganz viele andere Interessen gibt: Fabienne Aregger geht gerne auf Reisen, engagiert sich als Freiwillige für minderjährige Asylsuchende, unternimmt gerne etwas mit ihren Gotten-Kindern, setzt sich bei Regenwetter hinter die Nähmaschine und diesen Sommer wird sie ausserdem hinter dem Tresen der Buvette-Bar auf dem Inseli stehen. «Und dann ist auch noch der Garten ...», sagt sie und schaut aus dem Fenster hinunter zu den Beeten, die bereits umgestochen sind und die demnächst bepflanzt werden. Wie oft wohl noch? Vermutlich ist es dieses Jahr nicht das letzte Mal.

Text Christine Weber (wortundohr.ch, Luzern)





Blindschleichen brauchen ungedüngte Wiesen

Ursula Luternauer (54), Exportfachfrau

Auf dem Küchentisch stehen gelbes Rössler-Geschirr, ein Laptop, Schreibzeug, eine Bürolampe und ein Foto aus alten Zeiten. Ursula Luternauer sitzt am Lieblingsort ihrer Wohnung und erinnert sich an den Tandem-Gleit-schirmflug, den sie beim letztjährigen magazin-Sommer-wettbewerb gewonnen hat. Sie strahlt und erzählt vom Start an einem Freitag, dem 13., der erst beim zweiten Anlauf klappte, dem schönen Flug, der richtig lange gedauert hat. «Der Flug war eine wunderbare Erfahrung. Ich habe die Nacht darauf sogar geträumt, dass ich bis weit in die Nacht fliegen wollte. Doch der Flugbegleiter war davon nicht wirklich begeistert», lacht Ursula Luternauer. Ganz schön mutig. «Ach, ich bin nicht mutiger als andere. Vielleicht unterscheidet sich das, was ich in meinem Leben mache, manchmal ein bisschen von dem, was andere tun. Ansonsten bin ich wahnsinnig normal.»

Daraufhin zückt Ursula Luternauer eine Liste mit Dingen, die aus ihrer Sicht den kleinen Unterschied ausmachen. Dank Nobelpreisliteratur hat sie ihre Affinität zum asiatischen Raum entdeckt. Die Kultur hat sie so sehr fasziniert, dass sie 1987 für ein Jahr nach Japan reiste, um Japanisch zu lernen. Ab 2003 erfüllte sie sich ihren Jugendtraum und bereiste China. Ende 2007 schloss sie das Studium zum Bachelor of Arts in Chinese Language ab. Zwischen Ihren Chinaaufenthalten arbeitete sie temporär für die abl als Baustellenaufseherin beim Bau der Siedlung Tribschenstadt. Ursula Luternauer spricht insgesamt sieben Sprachen, die meisten davon sehr gut. Leider braucht sie heute nur noch Französisch im Beruf, trotz Ausbildung zur Exportfachfrau.

Ursula Luternauer ist auf dem städtischen Bauernhof im Unterlöchli aufgewachsen. Ihre Naturverbundenheit führt zu weiteren, mutigen Episoden auf der oben genannten Liste. Zum Beispiel jene der Hornissenkönigin, die sich auf ihrer Terrasse eingeknistet hatte. «Es gelang mir, sie mit einem Trick lebend einzufangen, um sie anschliessend im Bus weit weg zu bringen. Die Hornisse ist, kaum freigelassen, wie ein Pfeil in Richtung nach Hause losgeflogen. Auf meiner Terrasse aufgetaucht ist sie jedoch nicht mehr und auch die bereits ausfliegenden Arbeiterinnen wurden nie mehr gesehen», sagt sie und erzählt, dass sie daheim auf dem Bauernhof Imkerin war und wisse, dass Bienen aus einer gewissen Entfernung nicht mehr nach Hause finden. «Also dachte ich mir, dass dies auch bei Hornissen der Fall ist.»

Auch Tieren in Not hilft Ursula Luternauer gerne. Erdkröten, die sich im Keller verirren, bringt sie zurück ins Freie. Oder Blindschleichen, die sie auf Trottoir oder Strasse antrifft, siedelt sie auf die Luzerner Allmend um. «Blindschleichen brauchen ungedüngte Wiesen», sagt sie mit ernster Stimme und fügt lachend an: «Ich sehe Tiere häufig besser als andere Menschen.»

Text Benno Zraggen





Mit einem fokussierten Blick auf die Welt

Franca Pedrazzetti (41), Fotografin

Sie redet, wie sie fotografiert – fokussiert und bildhaft. Franca Pedrazzetti bewegt sich in einem temporeichen Leben – als freischaffende Fotografin, mit einem ebenfalls freischaffenden Mann, dem Fotografen Beat Brechbühl, und ihren sechsjährigen Zwillingen Carla und Louis. Sie ist es gewohnt, Leben und Arbeit frei in einen Fluss zu bringen. Die Tagesstruktur sei erst mit den Zwillingen gekommen, lacht sie. An Abwechslung fehlt es ihr jedenfalls nicht und es stört sie auch nicht, «im Flug zu organisieren», wie sie es nennt, wenn Kinder, Fototermine und mehr zu koordinieren sind. Was sie zur Fotografie gebracht hat, ist die Neugier: «Ich bin sehr neugierig und grundsätzlich an Menschen interessiert!», was erklärt, warum sie sich der Porträtfotografie und den Reportagen verschrieben hat. Eindrückliche Fotos einer Reportage über Obdachlose in Bukarest etwa zeigen, dass sie den Zugang zu diesen Menschen gefunden hat.

Schon als Zwanzigjährige ist sie allein durch Südamerika gereist. Später arbeitete sie dann längere Zeit in Nicaragua, machte Reportagen. «Ja, im Herzen bin ich eine Abenteurerin», bestätigt sie. Unvoreingenommen geht sie auf Menschen zu, ob auf ihren Reisen oder im Luzerner Umfeld. Sie macht keinen Unterschied, ob sie eine Politikerin, einen bekannten Schauspieler oder einen Unbekannten fotografiert; sie will Menschen zeigen, wie sie sind. Sich Zeit nehmen, ist ihr wichtig – und verbunden bleiben mit dem Leben. So versucht sie zwischendurch innezuhalten, Erlebtes sich setzen zu lassen. Das ist gar nicht so einfach im Alltag und manchmal gelingt es eben beim Wäsche zusammenlegen.

Franca Pedrazzetti ist seit Kurzem Mitglied bei der abl, mit der sie schon lange verbunden ist. «Weil es einfach Sinn macht und ich bei der abl ein gutes Gefühl habe. Es ist wichtig, dass alle gut wohnen können.» Und wer wisse schon, wann sie mal eine abl-Wohnung brauchen würden, lacht sie. Derzeit pendelt sie zwischen Familienwohnung an der Berglistrasse und Atelier an der Vom-mattstrasse – «extrem überschaulich, unser Leben hier in Luzern!» Für eine Abenteurerin schon.

Marlise Egger Andermatt



LAGEBERICHT

Darstellung des Geschäftsergebnisses

Mit der Umstellung der Verwaltungssoftware Bovax auf Abacus wurde der Kontenplan der abl den aktuellen Gegebenheiten der Branche angepasst. Dies führt zu einem teilweise erschwerten Vergleich mit den Darstellungen des finanziellen Ergebnisses aus der Vergangenheit. Die Abfolge der im vorliegenden Geschäftsbericht dargestellten Kennwerte gilt auch für die kommenden Jahre.

Geschäftsverlauf

Die bauliche Entwicklung lässt sich in zwei grosse Blöcke teilen. Der erste beinhaltet die laufenden baulichen Aktivitäten mit den Baustellen Himmelrich, Weinbergli und Maihof. Die Erstellung dieser Bauten verläuft optimal, innerhalb der Termine und geplanten Kosten. Die abl hat 2017 insgesamt CHF 22.5 Mio. in die Zukunft der bestehenden Siedlungen investiert.

Den zweiten Block der baulichen Aktivitäten bilden die kommenden Projekte. Die Planung für die Neubausiedlung an der Bernstrasse und die Wettbewerbsarbeiten für die Areale ewl und Industriestrasse laufen kooperativ und in guter Qualität. Diese Projekte können einen wesentlichen Beitrag für die Zukunft gemäss den Leitsätzen der abl leisten.

Der Betrieb der bestehenden Liegenschaften erfolgte im Rahmen der vergangenen Jahre ohne nennenswerte Veränderungen.

Der Mietzinsvertrag der abl bewegte sich 2017 wieder auf erfreulichen rund CHF 30 Mio. Darin berücksichtigt sind die Mietzinsausfälle, die durch die Sanierung und Neuerstellung von Liegenschaften entstehen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Wohnungen der abl voll vermietet sind. Vorübergehende Leerstände entstehen durch Mieterwechsel und im Bereich der Parkierung.

Das Eigenkapital der abl konnte 2017 nochmals um nahezu CHF 5 Mio. gesteigert werden und beträgt neu rund CHF 76 Mio. Der Steigerung liegen primär mehr Genossenschaftskapital und die Erhöhung der Reserven zugrunde. Der Finanzaufwand konnte erneut etwas reduziert werden. Er beträgt neu knapp CHF 5 Mio.

Die abl hat sich entschieden, die Abschreibungen künftig linear auf die Restnutzungsdauer vorzunehmen. Diese Veränderung wurde mit dem Abschluss 2017 umgesetzt. Im gleichen Zug werden die bisherigen Rückstellungen für Grossreparaturen neu im Erneuerungsfonds geführt. Der abl-Vorstand hat entschieden, dass der Erneuerungsfonds deutlich angehoben wird, damit die Auswirkungen auf die Mietzinsen bei künftigen Sanierungen reduziert werden können und das notwendige finanzielle Polster für qualitativ gute Liegenschaften der abl gegeben ist. Neu in der Rechnung aufgeführt ist der an der Generalversammlung 2017 bewilligte Genossenschaftskultur-fonds.

Die Bilanzsumme der abl betrug 2017 nahezu CHF 450 Mio. Dies bedeutet eine Ausdehnung der Bilanz um rund CHF 25 Mio.

Die Zahl der Mitarbeitenden (ohne Hilfspersonal und Hausbetreuende) lag im Jahresdurchschnitt bei 34 Vollzeitstellen.

Im Geschäftsjahr 2017 hat die abl den Organisationsprozess move formal abgeschlossen. Sie tat dies mit einem Schlussbericht und einer ausführlichen Besprechung anlässlich des Seminars des Vorstands und der Geschäftsleitung.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Die abl hat eine Risikobeurteilung durch ihr internes Kontrollsystem (IKS) vorgenommen. Die Durchführung dieser Kontrolle brachte keine neuen Risiken zutage, der Umgang mit bestehenden konnte weiter optimiert werden. Zusätzlich wurde für die neuen Projekte eine vorsorgliche Risikolandkarte erarbeitet und gepflegt.

Zukunftsaussichten

Die Zukunftsaussichten der abl sind erfreulich. Die aktuelle Vollvermietung der Wohnungen sollte auch in Zukunft bestehen bleiben. Die Nachfrage nach dem preiswerten Wohnraum der abl ist unverändert hoch. Das erneuerte Weinbergli und die erste Etappe der Gesamt-erneuerung und Ersatzneubauten im Maihof sind wichtige Schritte zur Aktualisierung des Immobilienportfolios der abl.

Von zentraler Bedeutung für die abl wird die Fertigstellung der Siedlung Himmelrich 3 sein. Ab Spätsommer 2019 werden die Wohnungen der Blockrandbebauung bezugsbereit sein. Anzeichen für eine gute Vermietbarkeit sind mehr als vorhanden.

Das Projekt Bernstrasse entwickelt sich ebenfalls erfreulich und wird den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern im Herbst dieses Jahres an einer ausserordentlichen Generalversammlung vorgestellt. Der Antrag für das Bauvorhaben erfolgt daraufhin zuhanden der Urabstimmung.

Das Projekt auf dem ewl-Areal – in Zusammenarbeit mit der ewl und der Stadt Luzern – befindet sich in der Wettbewerbsphase. Der Wettbewerb wird Ende 2018 abgeschlossen sein und Anfang 2019 juriert werden. Es besteht die Absicht, für dieses Projekt eine AG mit drei gleichberechtigten Partnern zu gründen.

Das Projekt auf dem Areal der Industriestrasse als Teil der «Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband» befindet sich ebenfalls in der Wettbewerbsphase. Erste Resultate werden Mitte Mai 2018 erwartet.

Die Geschäftsstelle wird 2018 im Bereich des Vertragswesens eine Software einsetzen, um allfällige Risiken früh erkennbar zu machen.

Das gesamte Immobilienportfolio der abl wird 2018 in ein Portfoliotool integriert. Dies mit dem Ziel, die Immobilien-Strategie der abl transparent aufzeigen zu können und die bauliche und finanzielle Planung auf lange Sicht einfacher und präziser vornehmen zu können.

Hin- und hergerissen zwischen Altem und Neuem. Fabienne Aregger engagiert sich an der Bernstrasse.

Bilanz per 31.12.2017

		2017		2016	
		CHF		CHF	
AKTIVEN					
Flüssige Mittel		13'189'514	3%	8'717'596	2%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	1'429'581	0%	838'828	0%
Übrige kurzfristige Forderungen		15'911	0%	–	0%
Warenvorräte		101'494	0%	217'289	0%
Heiz- und Nebenkosten (Aktiven)	2.2	8'555'041	2%	–	0%
Aktive Rechnungsabgrenzung		0	0%	69'756	0%
Total Umlaufvermögen		23'291'541	5%	9'843'469	2%
Finanzanlagen	2.3	14'837'730	3%	14'357'630	3%
Mobile Sachanlagen		185'778	0%	–	0%
Liegenschaften	2.4	360'106'550	80%	395'524'153	94%
Liegenschaften im Bau	2.5	51'107'030	11%	–	0%
Immaterielle Werte		449'923	0%	473'232	0%
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital		0	0%	1'400	0%
Total Anlagevermögen		426'687'010	95%	410'356'416	98%
Total AKTIVEN		449'978'551	100%	420'199'885	100%
PASSIVEN					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'448'589	1%	3'249'956	1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		84'972'582	19%	80'605'342	19%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		817'521	0%	801'518	0%
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)		8'945'965	2%	–	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		634'840	0%	605'169	0%
Total kurzfristiges Fremdkapital	2.6	98'819'496	22%	85'261'984	20%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		253'605'400	56%	246'055'500	59%
Erneuerungsfonds		16'503'628	4%	–	0%
abl-Fonds		1'358'472	0%	–	0%
Rückstellungen		200'000	0%	15'133'977	4%
Total langfristiges Fremdkapital	2.7	271'667'500	60%	261'189'477	62%
Total Fremdkapital		370'486'997	82%	346'451'461	82%
Genossenschaftskapital	2.8	75'901'150	17%	70'242'750	17%
Gesetzliche Gewinnreserven		1'939'235	0%	1'856'791	0%
Jahresgewinn		1'651'169	0%	1'648'881	0%
Total Eigenkapital		79'491'554	18%	73'748'424	18%
Total PASSIVEN		449'978'551	100%	420'199'885	100%

Mit der Umstellung der Verwaltungssoftware wurde der Kontenplan der abl den aktuellen Gegebenheiten der Branche angepasst. Dies führt zu einem teilweise erschwerten Vergleich mit den Darstellungen der finanziellen Ergebnisse aus der Vergangenheit.

Erfolgsrechnung 2017

		2017 CHF		2016 CHF	
Mietzinseinnahmen		30'269'991	101 %	29'988'049	100 %
Leerstand		-417'285	-1 %	-	0 %
Übrige Erträge	3.1	274'662	1 %	43'154	0 %
Erlösminderungen		-28'578	0 %	-	0 %
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		30'098'790	100 %	30'031'202	100 %
Liegenschaftsaufwand	3.2	-9'482'454	-32 %	-12'794'484	-43 %
Sachversicherungen	3.2	0	0 %	-320'696	-1 %
Personalaufwand	3.3	-5'373'703	-18 %	-	0 %
Verwaltungsaufwand	3.3	-1'650'315	-5 %	-4'158'443	-14 %
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-60'203	0 %	-	0 %
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		13'532'115	45 %	12'757'580	42 %
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	3.4	-6'756'800	-22 %	-5'651'849	-19 %
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		6'775'315	23 %	7'105'731	24 %
Finanzaufwand	3.5	-4'950'504	-16 %	-5'248'498	-17 %
Finanzertrag	3.6	136'893	0 %	119'836	0 %
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		1'961'703	7 %	1'977'069	7 %
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	4.1	-128'928	0 %	-	0 %
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	4.2	129'855	0 %	17'820	0 %
Jahresergebnis vor Steuern		1'962'629	7 %	1'994'889	7 %
Direkte Steuern		-311'460	-1 %	-346'007	-1 %
Jahresgewinn		1'651'169	5 %	1'648'882	5 %

Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung

	2017 CHF	2016 CHF
Jahresgewinn	1'651'169	1'648'882
Gesetzliche Gewinnreserven (gem. OR 860)	-92'061	-82'444
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1'559'108	-1'566'438
2.25 % freies Anteilscheinkapital		
1.25 % Pflichtanteilscheinkapital		

Geldflussrechnung

	2017 CHF	2016 CHF
Jahresgewinn	1'651'169	1'648'882
Abschreibungen und WB auf Positionen des Anlagevermögens	6'756'800	5'651'849
Ausserordentliche Wertberichtigung (WB) DK-Konten abl und Wertschriften	-23'121	0
Veränderung abl-Fonds	81'631	39'733
Veränderung Rückstellungen, Erneuerungsfonds (WB)	2'846'492	6'309'875
Cash Flow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	11'312'971	13'650'339
Ab-/(Zu)nahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-509'593	-217'749
Ab-/(Zu)nahme kurzfristige Forderungen	52'116	0
Ab-/(Zu)nahme Warenvorräte	22'758	-31'774
Ab-/(Zu)nahme aktive HK/NK	-4'179'627	0
Ab-/(Zu)nahme aktive Rechnungsabgrenzung	29'946	-32'529
(Ab-)/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89'256	2'088'142
(Ab-)/Zunahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	16'002	-84'534
(Ab-)/Zunahme passive HK/NK	4'466'101	0
(Ab-)/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	227'159	-160'021
Veränderung Nettoumlaufvermögen	214'118	1'561'534
Cash Flow aus Betriebstätigkeit	11'527'089	15'211'873
Investitionen in Liegenschaften	-13'568'703	-30'932'920
Investitionen in Liegenschaften im Bau	-8'890'078	0
Investitionen in mobile Sachanlagen	-16'412	-86'298
Investitionen in Finanzanlagen	-899'000	-9'389'000
Investitionen immaterielle Werte	-138'979	-357'092
Desinvestition Finanzanlagen	440'000	0
Desinvestition Sachanlagen	7'500	0
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-23'065'673	-40'765'311
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten	0	5'024'198
Veränderung Depositenkasse	12'161'240	0
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Bankkredite/egw	-244'100	0
Zunahme Genossenschaftskapital	5'659'800	6'324'300
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1'566'438	-1'436'524
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	16'010'502	9'911'974
Veränderung der flüssigen Mittel	4'471'917	-15'641'464
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	8'717'596	24'359'060
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	13'189'514	8'717'596
Veränderung der flüssigen Mittel	4'471'917	-15'641'464

Die Veränderungen (Wertberichtigungen) der Liegenschaften im Bau sind 2017 bei den Investitionen ausgewiesen.

Anhang zur Jahresrechnung

1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Mit der Umstellung der Verwaltungssoftware wurde der Kontenplan der abl den aktuellen Gegebenheiten der Branche angepasst. Dies führt zu einem teilweise erschwerten Vergleich mit den Darstellungen der finanziellen Ergebnisse aus der Vergangenheit.

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Grundlage. 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, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen. Auf dem Debitorenbestand werden pauschale Wertberichtigungen von 3% vorgenommen.

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 an Dritte.

Mobile Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich den betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertverminderungen. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die mobilen Sachanlagen werden zwischen 3 und 8 Jahren linear abgeschrieben. Die Aktivierungsgrenze 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. Ab dem Jahr 2017 erfolgen die Abschreibungen der Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie der Parkierungen aufgrund einer Schätzungsänderung auf die berechnete Restnutzungsdauer. Der Restwert wird planmässig linear über die neu festgelegte Dauer abgeschrieben. Die Landwerte werden zum historischen Kaufpreis ausgewiesen (Ausnahme: Landaufwertung Hi3, 1. Etappe) und nicht abgeschrieben. Photovoltaik-Anlagen werden nach Fertigstellung aktiviert und linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

Liegenschaften im Bau

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

Aktivierete Eigenleistungen

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

Anhang zur Jahresrechnung

1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Fortsetzung)

Immaterielle Werte

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

Unterhalt Liegenschaften

Die abl richtet sich bei der Unterscheidung Instandhaltung - Instandsetzung an die Richtlinien der Dienststelle Immobilien des Kantons Luzern. Werterhaltende Investitionen werden periodengerecht der laufenden Rechnung belastet. Wertvermehrende Sanierungen ganzer Gebäude werden als Unteranlagen in den Siedlungen erfasst 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

Gemäss Vorstandsbeschluss soll jährlich ein Betrag von ca. 1% des Anlagewertes der Liegenschaften in einen Erneuerungsfonds eingelegt werden. Sobald der Bestand des Erneuerungsfonds den Betrag von rund CHF 50 Mio. erreicht hat (Stand 2017), kann auf weitere Einlagen verzichtet werden. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für Instandsetzung belastet. Laufender Unterhalt ist aus der laufenden Rechnung zu finanzieren.

Anteilscheinkapital

Das Anteilscheinkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Der Nominalwert eines Anteilscheins beträgt CHF 50. Jedes Mitglied hat ein Minimum von 20 Anteilscheinen zu beziehen bzw. CHF 1'000 als Anteilscheinkapital zu zeichnen. Zusätzliche Pflichtkapitalanteile 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.

Anhang zur Jahresrechnung

2 Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	2017 CHF	2016 CHF
2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Mietforderungen ggü. Genossenschafter/-innen	1'426'120	784'014
Übrige Forderungen	3'461	54'814
Total	1'429'581	838'828
2.2 Heiz- und Nebenkosten		
Aufgelaufene Kosten der Abrechnungsperiode 2016 und 2017	8'555'041	4'375'414
Vereinnahmte Akontozahlungen	8'945'965	4'479'864
ggü. Genossenschafter/-innen	-390'924	-104'450
Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung vom Vorjahr ist aufgrund der Software-Umstellung im Januar 2018 erstellt worden. Deshalb ist diese Position im 2017 doppelt so hoch.		
2.3 Finanzanlagen		
Reussegg Holding AG, Luzern (vormals UD Print)	45'000	45'000
Logis Suisse AG, Baden	3'655'530	3'655'530
Anteilscheine verschiedener Wohnbaugenossenschaften	1'943'200	1'023'100
Wertschriften	5'643'730	4'723'630
Darlehen WBG St. Gallen	200'000	200'000
Darlehen Neubad Luzern	75'000	125'000
Die Pension	300'000	550'000
Wohnwerk Luzern	1'945'000	1'945'000
GWI Luzern	2'593'000	2'593'000
LBG Sternmatt Tribtschen	840'000	980'000
Darlehen	5'953'000	6'393'000
Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung	3'241'000	3'241'000
Übrige Finanzanlagen	3'241'000	3'241'000
Total Finanzanlagen	14'837'730	14'357'630
2.4 Liegenschaften		
Bebaute Grundstücke	28'259'187	–
Wohn- und Geschäftshäuser	312'323'817	–
Parkierungen	18'954'414	–
Photovoltaik	569'132	–
Total Liegenschaften	360'106'550	353'028'023

Anhang zur Jahresrechnung

2 Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	2017 CHF	2016 CHF
2.5 Liegenschaften im Bau		
OMA 1 Gesamtprojekt Maihof	4'625'492	2'600'245
Sanierung Maihofmatte 10 – 16	3'478	5'275'581
Obere Bernstrasse Planung	815'076	–
Sanierung Weinbergli 1	15'394	5'645'248
Ersatzneubau Himmelrich 3	44'449'164	28'134'459
OMA Sanierung und Erweiterung	1'018'108	–
Industriestrasse KIL	45'971	–
Sanierung Sagenmattstrasse 7	0	4'020'370
Übrige Baukonten (Saldo < 1 Mio. CHF)	0	1'041'048
Abgrenzung Baukonten (Unterhalt und bereits aktivierte Kosten)	0	-4'500'000
Photovoltaik	134'346	–
Total Liegenschaften im Bau	51'107'030	42'216'951
 Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'448'589	3'249'956
Hypotheken und Darlehen mit Restlaufzeit <12 Monate	10'000'000	7'000'000
Depositenkasse kurzfristige Anlagen	52'393'482	48'090'242
Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	22'415'000	25'271'000
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten mit Restlaufzeit <12 Mte.	164'100	244'100
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	84'972'582	80'605'342
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	788'635	800'701
Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter/-innen	28'886	817
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	817'521	801'518
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)	8'945'965	0
Passive Rechnungsabgrenzung	634'840	605'169
2.6 Total kurzfristiges Fremdkapital	98'819'496	85'261'984

Anhang zur Jahresrechnung

2 Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

	2017 CHF	2016 CHF
Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	116'910'000	119'910'000
Depositenkasse Anlagen langfristig (2 – 8 Jahre)	120'710'500	109'996'500
Hypotheken und Darlehen durch Institute	15'984'900	16'149'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	253'605'400	246'055'500
Rückstellungen Gross-Reparaturen	0	13'526'494
Interne Umbuchung Gross-Reparaturen auf Erneuerungsfonds	13'503'628	–
Einlage Erneuerungsfonds	3'000'000	–
Erneuerungsfonds (Rückstellungen)	16'503'628	13'526'494
abl-Fonds (siehe Liste Seite 30)	1'358'472	1'276'841
Rückstellungen Baukonten	0	330'642
Rückstellungen Ferien und Überzeit	200'000	–
Rückstellungen	200'000	330'642
2.7 Total langfristiges Fremdkapital	271'667'500	261'189'477
Total Fremdkapital	370'486'997	346'451'461
Fälligkeit verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb von 1 – 5 Jahren (2016 nur langfr.)	214'070'482	120'157'500
Fällig nach 5 Jahren (2016 nur langfr.)	124'507'500	125'898'000
2.8 Genossenschaftskapital		
Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	11'001	10'613
Abnahme/Zunahme	434	388
Anzahl Mitglieder am Jahresende	11'435	11'001
Pflichtanteilscheinkapital am Jahresanfang	7'522'700	7'456'500
Abnahme/Zunahme	9'400	66'200
Pflichtanteilscheinkapital am Jahresende	7'532'100	7'522'700
Freies Anteilscheinkapital am Jahresanfang	62'720'050	56'465'150
Abnahme/Zunahme	5'649'000	6'254'900
Freies Anteilscheinkapital am Jahresende	68'369'050	62'720'050
Genossenschaftskapital	75'901'150	70'242'750
Nicht einbezahltes Pflichtanteilscheinkapital	0	-1'400
Genossenschaftskapital netto	75'901'150	70'241'350

Anhang zur Jahresrechnung

3 Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

	2017 CHF	2016 CHF
3.1 Übrige Erträge		
Verkauf Energie Photovoltaik	38'959	40'307
Ertrag aus Weiterverrechnung an Mieter	71'338	–
Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	27'099	–
Diverse Erträge (inkl. Einmalvergütungen KEV Swissgrid)	137'266	2'847
Total übrige Erträge	274'662	43'154
3.2 Unterhalt und Reparaturen		
Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-2'640'697	-3'247'799
Einlagen Erneuerungsfonds (RST Grossreparaturen)	-3'000'000	-3'801'903
Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-2'828'701	-4'901'386
Umgebung (Total Unterhalt und Reparaturen)	0	-843'396 -12'794'484
Versicherungen/sonstiger Aufwand (Sachversicherungen)	-479'749	-320'696
Baurechtszinsen	-533'307	–
Total Liegenschaftsaufwand	-9'482'454	
<p>Die Gebäudeversicherung und die Baurechtszinsen werden neu 2017 im Liegenschaftsaufwand aufgeführt. (Im Vorjahr finden sich diese unter Bewirtschaftung resp. unter Finanzaufwand.) Die Bezeichnungen vom Vorjahr sind in Klammern aufgeführt.</p>		
3.3 Personalaufwand und Verwaltung		
Personalaufwand (2016 nur Verwaltung)	–	-2'024'086
Lohnaufwand Geschäftsstelle und Facility Management	-4'620'311	
Entschädigung VS/GPK	-166'315	
Sozialleistungen	-1'003'966	
Personalnebenkosten	-316'643	
Aktivierte Personalkosten (Bau und HK/NK)	733'532	
Total Personalaufwand	-5'373'703	
Beratung, Revision und Vorstand	-184'545	-501'169
Kommunikation und Anlässe	-316'663	-539'933
Raumaufwand	-174'604	-225'352
Verwaltungsaufwand (Büroaufwand)	-430'681	-318'094
Übriger Betriebsaufwand	-241'122	-549'810
Zuweisung Genossenschaftskultur	-302'700	–
Total Verwaltungsaufwand	-1'650'315	-4'158'443

Der Personalaufwand für Facility Management wurde 2016 im Unterhalt Liegenschaften ausgewiesen.
Total Personalaufwand gemäss Anhang GB 2016 betrug CHF 5.16 Mio.

Anhang zur Jahresrechnung

3 Erläuterungen zu Positionen der Erfolgsrechnung

	2017 CHF	2016 CHF
3.4 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen Sachanlagen	-103'810	-135'552
Abschreibungen Liegenschaften	-6'490'176	-5'516'297
Abschreibungen immaterielle Werte	-162'814	–
Total Abschreibungen	-6'756'800	-5'651'849
Finanzerfolg		
3.5 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-2'707'336	-2'928'227
Zinsaufwand Depositenkasse	-2'227'314	-2'287'684
Baurechtszinsen	–	-501'292
Aktivierte Bauzinsen	–	528'254
Sonstiger Finanzaufwand	-15'854	-59'549
Total Finanzaufwand	-4'950'504	-5'248'498
3.6 Finanzertrag		
Finanzertrag	1'094	119'836
Wertschriftenertrag	112'681	–
Zinsertrag Darlehen	23'117	–
Total Finanzertrag	136'893	119'836

4 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

4.1 Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand		
Nebenkosten zu Lasten abl aufgrund falscher Perioden-zuteilungen in den Vorjahren	-128'928	0
Übriger ausserordentlicher Aufwand	0	0
Total ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	-128'928	0
4.2 Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag		
Wertberichtigung Wertschriften	21'100	0
Sair Group Abschlagzahlungen	25'781	0
Ertrag aus kumulierten Abschreibungen aufgrund Verkauf Sachanlagen	1'497	17'820
Bereinigung abl-Konten Depositenkasse	890	0
Entschädigungen Versicherungen	70'000	0
Entschädigung Stadt Luzern	10'000	0
Anteil Kooperation Industriestrasse an Versicherungen abl	588	0
Total ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	129'855	17'820

Anhang zur Jahresrechnung

5 Sonstige Angaben

	2017 CHF	2016 CHF
5.1 Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen.	201'538	9'054
5.2 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	410'352'532	394'861'565
Errichtete Grundpfandrechte	330'593'000	330'593'000
Schuldbriefe lastend auf Banken und Institutionen	239'005'000	
Schuldbriefe lastend auf DK	90'778'000	
Schuldbriefe lastend auf Stadt Luzern	810'000	
Effektive Hypothekarschulden	143'059'000	
Effektive Depositenkassen-Anlagen	195'518'982	
5.3 Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswert)	485'653'000	483'174'000
Mobilien	480'000	480'000
5.4 Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	50'009	32'400
Honorar für andere Dienstleistungen	0	48'831
5.5 Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen		
Entschädigungen	166'315	198'320
Spesen, Seminar, Klausuren, übriger Aufwand VS/GPK	16'724	
5.6 Anzahl Vollzeitstellen und Personalaufwand		
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12. (2016 inkl. Hilfspersonal im Stundenlohn)	34	41
5.7 Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft für GWI (Garantie OR 111)	650'000	650'000
Zusicherung Stiftung Contenti (Vorfinanzierung Innenausbau Hi3)	2'000'000	2'000'000

Anhang zur Jahresrechnung

5 Sonstige Angaben

5.8 Baurechtsverträge

Tribtschenstadt

Laufzeit bis 2091; jährlicher Baurechtszins CHF 396'600

Hergiswil Steg

Laufzeit bis 2090; jährlicher Baurechtszins 2018: CHF 52'110; 2019: CHF 60'795;
danach Referenzzinssatz x Basis-Landwert

Hergiswil Mülibach

Laufzeit bis 2071; jährlicher Baurechtszins 2018 CHF 32'950; 2019 CHF 38'442;
danach Referenzzinssatz x Basis-Landwert

Stadt Luzern; Bernstrasse

Laufzeit bis 2095; jährlicher Baurechtszins CHF 80'000 (bis Abbruch resp. Baubeginn);
CHF 27'500 während Bauphase, ab 1. Mietbezug wieder CHF 82'000 (ab 2030 Anpassung alle 10 Jahre)

Ausweis der abl-Fonds 2017

	CHF	CHF
Genossenschaftskulturfonds		
Bestand am 1. Januar		–
Zuweisung	302'700	
Entnahmen	112'735	
Bestand am 31. Dezember		189'965
Reparaturenfonds		
Bestand am 1. Januar		1
Bestand am 31. Dezember		1
Unterstützungsfonds		
Bestand am 1. Januar		491'240
Zuweisung	130	
Entnahmen	10'492	
Bestand am 31. Dezember		480'878
Versicherungsfonds		
Bestand am 1. Januar		396'494
Zuweisung	–	
Entnahmen	–	
Bestand am 31. Dezember		396'494
Zinsausgleichsfonds		
Bestand am 1. Januar		257'675
Zuweisung	–	
Entnahmen	13'426	
Bestand am 31. Dezember		244'249
Personalvorsorgefonds		
Bestand am 1. Januar		131'432
Zuweisung	–	
Entnahmen	84'546	
Bestand am 31. Dezember		46'886
Bestand abl-Fonds am 31. Dezember		1'358'472
Bestand Fonds am 1. Januar		1'276'841
Zunahme des Fondsvermögens 2017		81'631





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 (abgebildet auf den Seiten 18 bis 29) für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstandes

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2017 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 Vorstandes 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, 6. März 2018

BDO AG

Bruno Purtschert

Christian Frölicher

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Zugelassener Revisionsexperte

GPK abl
Dominik Durrer
Claude Blum
Martina Ulmann
Roger Wicki

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

an die Generalversammlung 2017 der allgemeinen baugenossenschaft luzern

Die grundsätzlichen Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission (GPK) der abl sind in Art. 34 der Statuten aufgezeigt. 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 wurde korrekt abgefasst und die Wiedergabe der Abstimmungsergebnisse stimmt mit den stichprobemässig konsultierten Audioaufnahmen und mit den Notizen der GPK überein.
- Die GPK ist für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der abl die Anlaufstelle, wenn diese sich von der abl ungerecht behandelt oder ungenügend informiert fühlen. Die GPK stellt fest, dass sich Vorstand- und Geschäftsleitung im letzten Jahr unter anderem fundiert mit den Themen Kostenmiete und Wohnungszuteilung auseinandergesetzt haben.
- Gestützt auf Protokolle und Dokumentationen des Vorstands und der Geschäftsstelle sowie auf Gespräche mit dem Präsidenten, dem Geschäftsführer, dem Vorstand und Mitarbeitenden der abl, verfolgt die GPK die Veränderungsprozesse in den Gremien der abl aufmerksam. Mit den in die Wege geleiteten Veränderungen wurde aus Sicht der GPK ein erfolgreicher Übergang in der Geschäftsleitung der abl gestartet. Diesen Weg gilt es konsequent weiterzugehen.
- Verschiedene weitere Geschäfte des Vorstands und der Geschäftsleitung wurden auf Grundlage der Sitzungsprotokolle näher beurteilt. Den verantwortlichen Personen wurden bei Bedarf Detailfragen gestellt. Dabei durfte die GPK sachlich begründete Antworten entgegennehmen.
- Die GPK stellt fest, dass für Entscheide mit grosser Tragweite oder hohen finanziellen Auswirkungen die Geschäfte in den Gremien der abl ausreichend vorbereitet und dokumentiert werden. Damit können die zuständigen Gremien der abl gut basierte Entscheide im Sinne der Genossenschaft treffen.

Empfehlung GPK:

Die GPK empfiehlt Vorstand und Generalversammlung der abl, Prinzipien und Instrumenten von Good Governance das gebührende Gewicht zu geben. Die abl in ihrer heutigen Grösse und mit weiteren anstehenden wichtigen Projekten stellt hohe Anforderungen an Professionalität und Integrität. Anpassungen in Reglementen und Statuten der abl sind zu prüfen und voranzutreiben. Stichworte sind: Amtszeitbeschränkung, Amtsdauer, Unabhängigkeit, Unvereinbarkeiten, Mandatsvergaben.

Die Geschäftsprüfungskommission der abl

Dominik Durrer (Obmann)

Claude Blum

Martina Ulmann

Roger Wicki



Luzern, 25. März 2018





Plankton im Blogger-Meer

Anne Estermann (35), Bloggerin und YouTube-Mama; «annesleben.ch»

«Hallo zusammen. Ich hoffe, es geht euch gut und herzlich willkommen zu einem neuen Video ...» Anne Estermann sitzt am Pult im Familienzimmer ihrer ab-Wohnung vor der Kamera und zeichnet einen neuen Beitrag für ihren YouTube-Channel «Annes Leben» auf. Freundlich, ruhig, mit angenehmer Stimme, fließend und druckreif erzählt sie von den Erlebnissen mit ihrer Familie und weiteren Themen. Das Zimmer ist liebevoll eingerichtet und in schlichtem Stil gehalten. An den Wänden hängen Bilder und Accessoires zum Thema Meer. «Dieses Foto beispielsweise zeigt den Strand von Binz auf der Insel Rügen. Es bedeutet mir viel, weil es von meinem Grossvater aufgenommen wurde. Unweit von diesem Strand an der Ostsee habe ich meine ersten Kindheitsjahre verbracht.»

Anne Estermann ist bekannt als «die erste YouTube-Mama der Schweiz». Sie ist Bloggerin, Buchautorin und als ausgebildete Radiomoderatorin durfte sie schon die eine oder andere bekannte Musikband interviewen. «Eine der bekanntesten war wohl die Heavy-Metal-Band Motörhead», sagt sie und fügt lachend an: «Auch die bisher letzte, ich war damals bereits im neunten Monat schwanger.» Anne Estermann liebt es, wie sie selber sagt, zu kommunizieren und zu schreiben. Sie hat neben den Aktivitäten im digitalen Netz bereits einen Roman publiziert, ist an einem zweiten dran und in Kürze erscheint auch ein Kinderbuch. «Es ist die Abenteuer-geschichte eines Mädchens, das bei einem Waldspaziergang Figuren aus der Schweizer Sagenwelt trifft.» Aber das ist bei Weitem noch nicht alles. Einen weiteren Roman oder einen Gedichtband herauszugeben, steht ebenfalls auf ihrer Wunschliste.

Auf die Idee mit dem YouTube-Channel kam Anne Estermann mit der Geburt ihrer Tochter Laney: «Ich überlegte mir, was ich neben dem Muttersein machen kann, wenn ich erst einmal zu Hause bin. Da kam mir die Idee mit den Web-Videos und später auch – weil ich eine gewisse Affinität zum Schreiben habe – mit dem Blog.» Seit fünf Jahren berichtet sie über Themen wie Familienleben, Mutter- und Frausein, Freizeitaktivitäten, über ganz Alltägliches oder das Leben in der Schweiz als eingewanderte Deutsche. Inzwischen hat Anne Estermann einen solch hohen Bekanntheitsgrad erreicht, dass Firmen ihr Produkte zum Testen zustellen. Berühmt will sie sich aber nicht nennen. «Ich bin trotz allem nur ein Plankton im Blogger-Meer.» Auch den Begriff «Influencerin» mag sie nicht. «Das ist mir viel zu negativ. Ich will authentisch bleiben und teste nur, was zu mir passt. Ich mache, was ich liebe.»

Text Benno Zraggen

Liegenschaftsbestand per 31.12.2017

Siedlung	Baujahr/ Erwerbsjahr	Sanierung	Woh- nungen	Lokale	Garagen E-Halle	Park- plätze	Zweirad- Plätze
Himmelrich 1	1925 – 1926	2009 – 2012	133	8	0	0	17
Himmelrich 2	1927 – 1929	2006 – 2008	117	4	0	0	0
Himmelrich 3	1931 – 1934	2016 – 2022	66	2	56	0	8
Breitenlachen 1	1931 – 1935	2004 – 2007	119	9	179	0	36
Breitenlachen 2	1931 – 1937	2004 – 2007	156	1	19	0	23
Breitenlachen 3	1953	2004 – 2007	8	0	0	0	0
Weinbergli 1	1936 – 1948	2012 – 2018	103	0	0	0	0
Weinbergli 2	1935 – 1936	2007 – 2008	90	5	42	14	0
Weinbergli 3	1987		6	0	0	0	0
Weinbergli 4	2010 – 2012		36	0	42	0	6
Spannort	1947	2008 – 2009	67	4	0	20	8
Obermaihof 1	1948	2016 – 2024	138	2	0	0	0
Obermaihof 2	1960		31	0	0	0	0
Obermaihof 3	2000		12	0	99	1	19
Studhalden 1	1957		90	1	0	22	14
Studhalden 2	1963	2008 – 2009	45	0	23	4	14
Studhalden 3	1964	2011	28	0	17	0	0
Studhalden 4	1967	2010 – 2011	65	1	26	7	15
Studhalden 5	1974	2012 – 2013	62	0	59	5	18
Studhalden 6	1981	2014 – 2015	38	0	25	5	9
Studhalden 7	1983		21	1	8	10	0
Untergrund 1	1928 – 1929		49	0	0	23	0
Untergrund 2	1930		24	0	0	0	0
Untergrund 3	1933 / 1953		3	0	0	0	0
Untergrund 4	1932 / 2010		8	0	0	4	1
Untergrund 5	1965 / 2015		1	9	0	13	0
Untergrund 6	2016		22	4	2	10	0
Hochrüti	1953 / 1998		8	0	0	1	0
Tribschenstadt	2006		85	11	83	3	8
Brunnmatt	1970	2013 – 2015	84	0	78	0	32
Mittlerhus	1990 – 1995		140	1	137	0	27
Grünauring	1962 / 1992		34	5	20	21	0
Schachenweid	1994		24	0	25	8	4
Bürgenweg NW	1992 / 2012		40	1	39	0	9
Mülibach NW	2015		22	0	0	24	0
Gesamttotal			1'975	69	979	195	268

Gebäudewerte pro Siedlung 2017

Siedlung	Buchwert	Anlagekosten	Errichtete Grundpfände	Katasterschätzung	Gebäudeversicherung
Himmelrich 1	30'474'702	35'689'901	25'000'000	45'345'100	25'354'000
Himmelrich 2	23'630'700	29'113'209	15'000'000	33'321'900	28'352'000
Himmelrich 3	2'185'158	4'844'775	23'450'000	33'335'600	12'436'000
Breitenlachen 1	18'865'030	24'025'794	28'570'000	30'391'200	31'094'000
Breitenlachen 2	20'642'080	26'676'357	22'510'000	37'343'700	37'245'000
Breitenlachen 3	430'673	616'799	340'000	1'268'300	1'377'000
Weinbergli 1	26'482'124	29'456'440	6'767'000	24'652'500	25'499'000
Weinbergli 2	8'597'561	10'821'971	7'400'000	14'827'600	14'766'000
Weinbergli 3	912'757	1'312'054	1'500'000	1'817'900	1'570'000
Weinbergli 4	17'161'769	18'715'332	15'000'000	19'609'400	13'122'000
Spannort	8'793'678	11'061'622	6'600'000	15'315'800	12'854'000
Obermaihof 1	8'192'980	11'866'172	15'070'000	20'465'900	23'094'000
Obermaihof 2	1'665'560	2'380'773	2'700'000	5'003'200	5'520'000
Obermaihof 3	2'845'859	3'553'403	6'000'000	7'912'300	3'227'000
Studhalden 1	4'470'541	6'660'966	10'800'000	15'100'000	16'712'000
Studhalden 2	5'563'723	7'072'683	4'300'000	10'315'100	8'337'000
Studhalden 3	3'441'507	4'447'251	2'600'000	5'732'900	6'468'000
Studhalden 4	7'615'298	10'351'005	7'780'000	15'229'400	15'096'000
Studhalden 5	10'636'983	13'198'582	7'800'000	12'983'200	12'181'000
Studhalden 6	7'979'209	9'641'830	5'500'000	9'855'100	8'885'000
Studhalden 7	3'522'720	5'075'564	2'500'000	4'443'400	4'047'000
Untergrund 1	1'067'724	1'908'063	3'750'000	5'190'900	6'595'000
Untergrund 2	473'297	910'868	1'880'000	2'639'700	3'980'000
Untergrund 3	110'725	195'860	100'000	452'700	613'000
Untergrund 4	551'952	816'699	500'000	1'075'700	1'305'000
Untergrund 5	6'529'381	7'353'021	5'300'000	–	14'635'000
Untergrund 6	–	–	–	–	4'409'000
Hochrüti	1'032'220	1'357'370	1'400'000	1'800'800	1'392'000
Tribschenstadt	29'710'773	35'147'335	29'600'000	34'936'400	29'810'000
Brunnmatt	6'094'723	8'582'912	12'000'000	16'136'700	15'257'000
Mittlerhus	24'514'971	35'608'109	33'540'000	47'774'900	33'601'000
Grünauring	5'734'350	8'299'666	7'400'000	7'153'200	8'245'000
Schachenweid	5'658'180	8'382'370	5'320'000	8'951'100	6'878'000
Bürgenweg NW	5'929'836	6'572'621	12'616'000	–	8'250'000
Mülibach NW	10'805'072	11'250'260	–	8'343'000	9'010'000
TOTAL	312'323'816	392'967'638	330'593'000	498'724'600	451'216'000
Autoeinstellhallen usw.	18'954'412	24'008'029	–	7'980'100	34'437'000
Photovoltaik	569'132	687'415	–	–	–
Wald, Strassen, Bauland	–	–	–	1'736'200	–
Total	331'847'360	417'663'082	330'593'000	508'440'900	485'653'000

Mietzins ertrag 2017

Siedlung	Total 2017	Subventionen	Durchschnittsmiete netto 31.12.2017	
			3.5-Zimmer	4.5-Zimmer
Himmelrich 1	2'182'656		1'181	1'454
Himmelrich 2	1'818'785		1'069	1'323
Himmelrich 3	729'294		695	827
Breitenlachen 1	2'115'013		1'160	1'349
Breitenlachen 2	2'227'542		1'090	1'243
Breitenlachen 3	76'020		0	862
Weinbergli 1	1'536'405		1'348	1'746
Weinbergli 2	1'012'489		835	1'026
Weinbergli 3	104'767		0	1'481
Weinbergli 4	972'160		2'066	2'466
Spannort	901'106		996	1'147
Obermaihof 1	1'124'402		725	848
Obermaihof 2	276'505		693	829
Obermaihof 3	302'278		1'271	1'528
Studhalden 1	863'196		762	828
Studhalden 2	616'230		1'015	1'202
Studhalden 3	410'376	1'200	950	1'187
Studhalden 4	975'157		1'014	1'239
Studhalden 5	1'034'513		1'281	1'602
Studhalden 6	728'761		1'210	1'681
Studhalden 7	303'626		1'038	1'069
Untergrund 1	340'097		531	640
Untergrund 2	170'298		547	667
Untergrund 3	29'892		788	916
Untergrund 4	79'742		796	906
Untergrund 5	495'672		0	1'300
Untergrund 6	183'982		608	781
Hochrüti	101'304		1'055	0
Tribschenstadt	2'309'212		1'458	1'852
Brunnmatt	1'018'802		955	1'071
Mittlerhus	2'677'720	25'227	1'361	1'662
Grünauring	501'759		955	1'198
Schachenweid	478'313		1'300	1'571
Bürgenweg NW	621'664	20'676	0	1'410
Mülibach NW	528'783		1'878	2'127
Zwischenvermietung	4'186			
Total	29'852'706			

Parkierungen sind ab 2017 den Siedlungen zugeordnet.

Liegenschaften der abl

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





«Eigentlich wollte ich über Musik reden»

Franziska Staubli (31), Musikerin in Weiterbildung

Café des Amis, ein beliebter Treffpunkt, wie es viele in Zürich gibt. Stimmen mischen sich mit Gastrogeräuschen, der Duft von frisch gebrautem Kaffee liegt in der Luft. «Entschuldigung, ich bin noch etwas verpeilt», sagt Franziska Staubli. In der Tat, sie wirkt fahrig und müde. Der Grund: Sie ist mitten in der Abschlussphase für ein Buchprojekt, das sie im Rahmen ihres Master-Studiums «Transdisziplinarität in den Künsten» realisiert. In wenigen Tagen geht die Publikation mit eigenen Liedtexten in Druck. Dass sich in solchen Phasen die Arbeitszeiten vermehrt in die Abend- und Nachtstunden verschieben, versteht sich von selbst.

Franziska Staubli hat ursprünglich an der Jazzschule in Lausanne E-Gitarre studiert. Sie ist Musikerin mit Leib und Seele und spricht über die Freuden des Musikerinnendaseins. Aber auch über die Leiden. Konkret über die Benachteiligung von Frauen im Musikbusiness, einer Männerdomäne. Als Mitglied des Vereins HELVETIAROCKT, einer schweizweiten Koordinationsstelle für Musikerinnen, engagiert sie sich für diese Themen und organisiert mit einer Cellistin den sogenannten «Female Bandworkshop» in Luzern. «Der Workshop ist für Mädchen und junge Frauen, die einmal in einer Band spielen möchten und bisher keine oder nur wenige Erfahrungen gemacht haben», sagt sie und betont, dass allgemein Schlagzeugerinnen sehr gesucht seien.

«Aber eigentlich wollte ich über Musik reden», sagt Franziska Staubli. «Musik ist für mich wie atmen, ich kann ohne sie nicht sein. Sie verlässt mich nicht, egal, wie viel ich spiele, wie viel Geld ich damit verdiene oder wie viel Anerkennung ich dafür bekomme.» Als Tagelöhnerin der Musikindustrie, wie sie sich nennt, übernimmt sie zurzeit ausschliesslich Engagements, die ihr gefallen. Zum Beispiel in Theaterstücken, in denen sie die Musik mitentwickeln und umsetzen darf. Oder momentan hilft sie einer Kollegin, Liedtexte zu schreiben. «Ich bin ein grosser Songwriting-Fan und habe so viele verschiedene Ideen und Interessen, die passen nicht auf eine einzige Bandidentität. Deshalb gefällt mir mein Studium so gut, weil ich über die Grenzen der Musik hinausschauen und verschiedene Disziplinen miteinander verbinden kann.» So musiziert, komponiert und schreibt Franziska Staubli in verschiedensten Projekten, mit unterschiedlichen Bands – und ganz selten mal in der grossen Gemeinschaftsküche ihrer 30-Personen-WG, in einem Wohnhaus mit acht Wohnungen, mitten in Zürich.

Text Benno Zraggen

ORGANISATION PER 31.12.2017

Gremien

Vorstand

Meier Ruedi, Präsident
Baumann Hans-Urs
Egger Andermatt Marlise, Vizepräsidentin
Jenni Jurt Priska
Markmiller Patrick
Vonesch Daniel
Zünd-Bienz Dorothea

Geschäftsprüfungskommission

Durrer Dominik, Obmann
Blum Claude
Ulmann Martina
Wicki Roger

Revisionsgesellschaft

BDO AG Luzern

Fachausschüsse

Fachausschuss Mieter/-innen und Unterhalt

Brügger Barbara
Baumann Hans-Urs
Vonesch Daniel

Fachausschuss Finanzen und Services

Buob Martin
von Wyl Daniela
Meier Ruedi
Zünd-Bienz Dorothea

Fachausschuss Bau und Entwicklung

Bucher Peter
Jenni Jurt Priska
Markmiller Patrick

Fachausschuss Kommunikation

Zraggen Benno
Buob Martin
Egger Andermatt Marlise
Meier Ruedi

Fachausschuss Genossenschaftskultur

Buob Martin
Turiño Jesús
Egger Andermatt Marlise
Meier Ruedi

Personalvorsorgekommission

Die Personalvorsorgekommission
wurde per 31.12.2017 vom Vorstand aufgelöst.

Verwaltung

Geschäftsstelle

Buob Martin, Geschäftsleiter
Bachmann Yvonne
Barmettler Jennifer
Brügger Barbara, Mitglied Geschäftsleitung
Bucher Peter, Mitglied Geschäftsleitung
Bühler Silvia
Ciprian Alicia, Praktikantin
Dahinden Jost
Emch Carla
Gasser Roland
Halter Silvia
Heller Urs
Kirchhofer Rico
Ruckstuhl-Niederberger Monika
Schaller Christoph, Praktikant
Scodeller Eduard
Stampfli Stefan
Studer Franz
Turiño Jesús
Vainio Mika
von Wyl Daniela, Mitglied Geschäftsleitung
Zraggen Benno
Ziegler Norbert
Zürcher Claudia

Malerteam

Müller Marcel, Leiter Malerei
Hordos Sigi, Meier Patrick, Schneider Monika,
Schüepf Corinne, Tallarico Pino

Serviceteam

Amstutz Jörg, Brunner Sven, Isaak Raymond,
Thürig Peter, van Weezenbeek Bart

Gärtner

Meier Beni

Auszubildende

Kuhn Philipp

Depositenkasse abl

Kirchhofer Rico
Telefon: 041 227 29 11
Postkonto: 60-3666-8
E-Mail: depositenkasse@abl.ch

Beratungsstelle für Soziales und Genossenschaftskultur

Turiño Jesús, Sozialarbeiter
Emch Carla, Soziokulturelle Animatorin
Telefon: 041 227 29 36 @
E-Mail: beratungsstelle@abl.ch



Impressum

Redaktion

Benno Zraggen, Martin Buob

Thematische

Marlise Egger Andermatt

Christine Weber

Benno Zraggen

Fotos

Franca Pedrazzetti, Luzern

Visuelle Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

Druck

UD Medien AG, Luzern

Auflage

11'700 Exemplare

Herausgeberin

abl – allgemeine baugenossenschaft luzern

Claridenstrasse 1, Postfach 2131, 6002 Luzern

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

Luzern, April 2018



