

**abl** <sup>®</sup>

allgemeine baugenossenschaft luzern

# GESCHÄFTSBERICHT 2013



## Das Geschäftsjahr auf einen Blick

		2013	Vorjahr
<b>Liegenschaftsverwaltung</b>			
Mietzinsertrag	Franken	30'212'767	29'362'065
Cashflow	Franken	6'871'353	8'627'648
Investitionsvolumen	Franken	12'855'796	25'692'852
Unterhaltsaufwand	Franken	12'442'024	11'298'055
Subventionsvolumen öffentliche	Franken	220'178	338'895
Subventionsvolumen interne	Franken	20'845	45'103
Abschreibungssatz	%	1.50	1.50
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.18	1.57
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	244	244
Anzahl Wohnungen	Anzahl	2'099	2'097
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anzahl	3'772	3'755
Wohnungswechsel	Anzahl	283	293
Durchschnittl. Wohnungsbelegung	Personen	2.11	2.08
Durchschnittl. Bewerbungen pro ausgeschr. Wohnung	Anzahl	15	11
Durchschnittl. Mietertrag pro 3-Zimmer-Wohnung	Franken	975	952
Durchschnittl. Mietertrag pro 4-Zimmer-Wohnung	Franken	1'250	1'253
<b>Genossenschaft</b>			
Mitgliederanzahl	Personen	9'937	9'620
Zunahme im Berichtsjahr	Personen	317	416
Genossenschaftskapital	Franken	52'381'450	45'007'700
Zunahme im Berichtsjahr	Franken	7'373'750	8'135'850
<b>Darlehenskasse</b>			
Darlehenskonti	Anzahl	4'715	4'698
Darlehensbetrag kurzfristig	Franken	35'184'431	32'659'546
Darlehensbetrag langfristig	Franken	116'915'500	123'008'500
Anteil des Darlehensbetrags am gesamten Fremdkapital	%	43.30	45.28
Durchschnittszinssatz Darlehenskasse	%	1.74	2.01
Durchschnittszinssatz Hypotheken	%	3.01	3.19
Durchschnittliche Laufzeit	Jahre	5.17	3.29
Durchschnittszinssatz Fremdverschuldung Hyp, DK, SVW	%	2.36	2.55
Referenzzinssatz (BWO)	%	2.00	2.25
<b>Verwendung des Mietfrankens</b>			
Zinsaufwand	%	27.35	30.44
Unterhalt/Reparaturen	%	41.05	38.34
Unkosten	%	4.45	3.34
Verwaltung	%	5.80	5.89
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	3.29	3.16
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	18.06	18.83

### Fazit 2013

Einmal mehr überdurchschnittlich ist die Zunahme um netto 317 auf 9'937 Mitglieder per Ende Berichtsjahr. Das Eigenkapital hat sich dadurch auf über CHF 55.2 Millionen entwickelt, was 15.25% der Bilanzsumme entspricht. Der Rückgang bei der Darlehenskasse um rund CHF 2.5 Millionen kommt der definierten Finanz- und Finanzierungsstrategie entgegen.

Die Einnahmen entsprechen genau den budgetierten Zahlen. Beim Aufwand wurden die Passivzinsen deutlich unterschritten, ebenso durch die etwas spätere Umsetzung der Organisationsstruktur die budgetierten Verwaltungskosten. Dadurch sind Rückstellungen für Grossreparaturen von über CHF 2 Millionen möglich geworden. Diese Rückstellungen belaufen sich heute auf rund 2.0% der steuerlich möglichen 5.0% des Buchwerts.

## Geschäftsbericht 2013

<b>Überblick</b>	
Das Geschäftsjahr auf einen Blick	2
<b>Editorial</b>	
Unaufhaltsame Entwicklung	5
<b>Bericht des Präsidenten</b>	
Sorgfältig dran bleiben!	6
<b>Thema</b>	
Einen heben – auf neun Jahrzehnte und mehr	8
<b>Bauliches</b>	
Renovation und Unterhalt / Neubau	17
<b>Planung</b>	
Himmelrich 3	18
Obere Bernstrasse	18
Obermaihof	18
<b>Jahresrechnung 2013</b>	
Bilanz per 31.12.2013	20
Erfolgsrechnung 2013	21
Antrag zur Gewinnverwendung	21
Mittelflussrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung 2013	23
Bericht zur Finanzlage	23
Ausweis der Fonds	24
Vergleich der Bilanzen 2009–2013	25
Vergleich der Erfolgsrechnungen 2009–2013	25
Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung	26
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	27
<b>Darlehenskasse abl</b>	
Bilanz per 31.12.2013	30
Erfolgsrechnung 2013	30
Bericht der Revisionsstelle der Darlehenskasse	31
<b>Liegenschaften / Wohnungen</b>	
Liegenschaftenbestand per 31. Dezember 2013	32
Gebäudewerte pro Siedlung	33
Mietzins ertrag	34
Liegenschaften der abl	35
Organisation	38
Impressum	39



## Unaufhaltsame Entwicklung

Am 23. Mai 1924 wurde die abl gegründet. Heute, 90 Jahre später, ist vieles anders. Logisch, klar, ist man versucht zu sagen. Ob durch den Lauf der Zeit allerdings alles besser geworden ist, sei mal dahingestellt. Aber können Sie sich vorstellen, heutzutage noch vom Herbst bis in den Frühling im Keller Kohlebriketts zu holen, um damit Ihre Wohnung zu heizen? Oder Öl für den Ölofen? Und erinnern Sie sich an den Geruch, wenn dieses mit Meta-Anzündwürfeln entfacht wurde? Oder können Sie sich vorstellen, nach der Heizperiode jeweils die Vorfenster auszuhängen und diese für ein halbes Jahr im Estrich zu lagern? Wie wärs wohl, wenn Sie «auf der Etage» das WC mit anderen teilen müssten und im Haus den Telefonanschluss? Sie hätten keinen Kühlschrank, dafür ein erbärmlich klingendes Radio? Das sind alles Dinge, die früher selbstverständlich waren und die heute undenkbar sind. Bequemlichkeiten in der Handhabung, die derzeit zu Recht reklamiert würden, stünden sie nicht zur Verfügung. Trotzdem: In einzelnen Siedlungen wurde vor Jahrzehnten der Einbau der Zentralheizungen abgelehnt, ebenso der Einbau von Liften in Liegenschaften mit mehr als vier Etagen. Widerstand gab es auch gegen andere Annehmlichkeiten, die wir heute keinesfalls mehr missen möchten.

Durch die veränderten Anforderungen beim Wohnen kommt in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiterhin viel Neues und anderes auf die abl zu. Alleine der Anspruch auf mehr Wohnfläche pro Person ist zusammen mit der stetigen Zunahme der Wohnbevölkerung eine beträchtliche Herausforderung. Der Flächenbedarf hat sich dadurch bereits in den vergangenen Jahrzehnten deutlich erhöht. Auch wenn heute, vor allem bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern, diesbezüglich ein Umdenken stattfindet, sind knapp 60m<sup>2</sup> bei Dreizimmerwohnungen und vor allem 80m<sup>2</sup> bei Vierzimmerwohnungen für Familien mit Kindern halt einfach zu wenig. Und über solcherlei Wohnungen verfügt die abl in ihrem Angebot noch immer mehrheitlich und in grossem Mass.

Stehen umfassende Erneuerungen in diesen meist in den Dreissiger- und Vierzigerjahren des letzten Jahrhunderts erbauten Liegenschaften an, kommen wir nicht umhin, die aktuellen Anforderungen und Ansprüche an attraktiven Wohnraum in die Planung einfließen zu lassen. Dies kann einschneidende Massnahmen zur Folge haben, vor allem, wenn beispielsweise Siedlungen

wie Himmelrich 3 aus ökonomischen, ökologischen und in diesem Fall nicht zuletzt aus statischen Gründen neu gebaut werden müssen. Hierbei ist Fakt, dass 240 preisgünstigste Wohnungen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Dies ist bedauerlich, muss aber immer im Zusammenhang mit der Notwendigkeit der Erneuerung, der möglichen massvollen Verdichtung und vor allem auch im Kontext zum Erhalt der beiden Siedlungen Himmelrich 1 und 2 mit heute weiterhin über 250 preisgünstigen und modernen Wohnungen gesehen werden. Gleiches gilt im Übrigen auch für die Siedlung Obermaihof, wo Erhalt, Erneuerung und Neubau adäquat die statutarisch festgelegten Ziele der abl verfolgen und so ein breites Angebot an preisgünstigem und zahlbarem Wohnraum ermöglichen.

Sorgfältiger Umgang mit dem kostbaren Gut «Wohnen» ist für die allermeisten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften eine Selbstverständlichkeit. Jahrelange Denk- und Planungsprozesse gehen der Realisation von Renovations-, Um- und Neubauprojekten voran. Zwar geht es um die Erneuerung von Wohnraum; im Mittelpunkt stehen aber immer auch die gegenwärtigen und zukünftigen Mieterinnen und Mieter. Denn diese sind einesteils betroffen vom Lärm und Dreck bei Renovationen, vom befristeten Wechsel in andere Wohnungen, wenn sie in die erneuerten zurückkehren wollen, oder vom definitiven Auszug, wenn ihre Wohnung einem Neubau weichen muss. Zum anderen sollen sie sich in den renovierten oder neuen Wohnungen genauso, wenn nicht gar noch mehr, zu Hause fühlen wie bislang. Nicht unwesentlich dabei ist, dass auch die Mieten weiterhin zahlbar bleiben. Die abl ist sich der damit verbundenen Fragen und Problemstellungen bewusst. Mit möglichst frühzeitiger, transparenter Information, auch auf der Stufe Einzelgespräche, sucht sie verantwortungsbewusst gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern nach Lösungen und bietet möglichst unkompliziert Hilfe an.

Die Entwicklung in allen Lebensbereichen schreitet fortwährend voran. Dabei kann man durchaus der Meinung sein, für einen selber als davon Betroffenen seien einzelne Schritte unnötig oder verfrüht. Als Genossenschafterinnen und Genossenschafter stehen wir aber in der Mitverantwortung und müssen die Zukunft im Auge behalten. Denn der Fortschritt ist unaufhaltsam.

*Bruno Koch, Geschäftsleiter*

### Sorgfältig dran bleiben!

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Es macht natürlich Freude, wenn ich als Präsident Positives berichten kann, und dies trifft auf das Geschäftsjahr 2013 zu. Es lässt sich mit den drei Begriffen «ereignisreich», «dynamisch» und «erfolgreich» charakterisieren.

**Ereignisreich** war das Jahr darum, weil mit der neuen Bau- und Zonenordnung BZO im Sommer und mit der Verabschiedung der Wohnpolitik der Stadt Luzern im Herbst gleich zwei entscheidende Grundlagen der Stadt für die zukünftige Strategie unserer abl festgelegt worden sind.

Wichtig ist die BZO-Grundlage, die Verdichtungen und eine bessere Ausnutzung zulässt. Dies ist für die Genossenschaften wichtig. Ältere Bebauungen können attraktiv erneuert und moderne Siedlungen neu erstellt werden, und zwar so, dass bezahlbare Mieten resultieren.

Wichtig ist aber auch, dass die Stadt jene stadteigenen Areale bezeichnet hat, die dem gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Da gibt es einige, die für die Zukunft der abl sehr von Interesse sind.

Und wichtig ist auch, dass vor dem Hintergrund der städtischen Wohnstrategie, die in den kommenden 25 Jahren rund 2'500 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen vorsieht, der Zusammenschluss der Wohnbaugenossenschaften im G-Net erweitert und gestärkt worden ist.

**Dynamisch** war das Jahr in mehrfacher Hinsicht. Die Geschäftsstelle konnte personell und fachlich so verstärkt werden, dass wir über gute Strukturen und genügend Fach-Know-how verfügen. 2014 ist nun die Entwicklung der neuen Geschäftsleitung (GL) und der drei Abteilungen gefordert. Dann aber gilt es auch, die Funktion der Kommissionen und die Aufgaben des Vorstands den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Die Projekte «Am Mülibach» in Hergiswil und Himmelrich 3 in Luzern konnten gut vorangebracht werden. Auch das Projekt der Genossenschaft «Wohnen im Alter Kriens – GWAK» gedeiht. Die Sanierungen Weinbergli und Vorderrain laufen termingemäss. Und auch das Projekt Maihof nimmt nun Fahrt auf. Einzig das Projekt an der Bernstrasse – zusammen mit der BG Matt Littau – kommt nicht vom Fleck. Es ist offensichtlich: Die Stadt braucht intern viel Zeit, um die Wohnstrategie nun auch konkret zum Fliegen zu bringen. Die Genossenschaften und wohl auch die Einwohnerschaft wünschen sich hier mehr Dynamik.

**Erfolgreich** war das Jahr vor allem unter zwei Gesichtspunkten. Erstens steht die abl finanziell gut da. Dies hat verschiedene Gründe: Solche, die wir beeinflussen können, beispielsweise eine sorgfältige und nachhaltige Kostenrechnung sowie eine breit abgestützte Finanzstrategie. Es gibt aber auch günstige Umstände, von denen wir zurzeit einfach profitieren, beispielsweise die tiefen Zinsen. Wichtig ist, dass wir weiterhin sorgfältig agieren; das heisst, dass wir die guten Zeiten von heute für die Substanzbildung in zweierlei Hinsicht nutzen: Wir wollen laufend erneuern und wachsen, sprich mehr gemeinnützigen Wohnraum erstellen. Wir wollen aber auch für schlechtere Zeiten gewappnet sein – zum Beispiel, wenn die Zinsen (massiv) steigen.

Und zweitens – zum Schluss – lässt sich eine erfreuliche Gesamtbilanz ziehen. Die abl ist gesund, gedeiht gut und schaut darum optimistisch in die Zukunft. Wir feiern dieses Jahr den 90. Geburtstag. Wir wollen das Werk unserer Eltern und Grosseltern, ja sogar unserer Urgrosseltern zeitgemäss weiterentwickeln und auf ihren Grundlagen aufbauen sowie ihre Erfahrungen nutzen. Unsere Chancen sind gross.

*Ruedi Meier, Präsident*



## Einen heben – auf neun Jahrzehnte und mehr

Unlängst erzählte eine Sozialarbeiterin eine Episode aus dem Leben einer rüstigen und fidelen 95-Jährigen. Die Frau war wegen geringfügiger gesundheitlicher Probleme auf der Suche nach einem Hausarzt. Einen solchen hatte sie offenbar bis dahin nie gebraucht. Als sie schliesslich einen fand und bei ihm in der Sprechstunde war, versorgte dieser die Seniorin mit Medikamenten – auf dass sie 100 Jahre alt werden würde. Die 95-Jährige schlug die Hände über dem Kopf zusammen: «Nein danke, 100-jährig will ich nicht werden.» Sie sah nicht ein, weshalb das erstrebenswert sein sollte. Sie ist nicht verbittert, sondern einfach zufrieden und dankbar für ihr Leben, das sich dem Ende zuneigt.

Ob wir wollen oder nicht: Wir werden immer älter. Die durchschnittliche Lebenserwartung steigt wegen der Fortschritte in Medizin und Technik stetig an. Das fordert die Gesellschaft und damit auch eine Genossenschaft wie die abl. In den abl-Siedlungen wohnen Frauen und Männer, die 90-jährig oder älter sind. Einige von ihnen stehen im Zentrum dieses Geschäftsberichts, denn die abl feiert 2014 ihren 90. Geburtstag. In Wort und Bild werden die alten Damen und Herren mit ihren Hunderten von Lebensjahren gewürdigt. Sie stehen für einmal im Scheinwerferlicht – und das ist mehr als recht so. Alten Menschen gebührt Aufmerksamkeit und Respekt. Wer mit ihnen spricht, erinnert sich an das Wort «Demut». Demut ist nicht in Mode, und das schöne Wort ist in das Reich des passiven Wortschatzes abgeglitten. Die meisten alten Menschen wissen, was Demut ist.

Nicht alle Alten sind rüstig und so gelassen wie die eingangs erwähnte Frau oder so voller Energie und Lebensfreude wie die Mieterin der abl-Siedlung an der Kanonenstrasse (siehe S. 15). Viele ältere und alte Menschen brauchen Betreuung und Pflege. Kaum jemand möchte in einem Betagtenzentrum oder in einem Pflegeheim seinen Lebensabend verbringen. Das Zuhause im vertrauten Umfeld gibt Geborgenheit und hält Erinnerungen wach. Das bedeutet viel Lebensqualität. Die abl arbeitet an Projekten, die es möglich machen, dass auch Betreuungs- und Pflegebedürftige in der Genossenschaftsfamilie leben können. Das sind gute Aussichten. Es stimmt froh, dereinst mit den Alten im himmelreich'schen Treffpunkt-Café zu plaudern und einen zu heben.

*Sandra Baumeler*







## «Ich studiere Menschen»

von Marlise Egger Andermatt

Ja, die Menschenkenntnis steht ihr ins Gesicht geschrieben. Annemarie Bornhauser, die seit gut 50 Jahren bei der abl wohnt, hat eine beeindruckende Gabe des Beobachtens. Und nicht nur das, sie bringt ihre Studien auch in knappen Sätzen auf den Punkt. So wie sie es immer gewohnt war: «Wir sagen geradeheraus, was wir denken», erklärt sie die Philosophie der Bornhausers. 1948 ist die gelernte Säuglingsschwester als junge Frau von Kassel, wo im Krieg alles dem Boden gleich gemacht wurde, in die Schweiz gezogen und hat ihren Mann geheiratet. Eine nicht ganz einfache Zeit auch für die Wohnungssuche. Über das Schreibbüro ihres Mannes kamen sie zur Genossenschaft, schrieb er doch auch für die «Herren der abl». So fanden sie später ihre erste Wohnung an der Himmelrichstrasse. Die Lage war gut für die Velofahrerin und Geschäftsfrau, die an der Sternmattstrasse einen Laden führte, wo über die Jahre ganze Generationen ein- und ausgingen. Ein Laden für fast alles: Papeterieartikel, Mercerie, Dünger, Samen ... und zudem noch als Poststelle fungierend! «Das war mein Geschäft und ich habe nebenher die zwei Söhne grossgezogen.» Der Stolz auf die Selbstständigkeit zu einer Zeit, in der das nicht selbstverständlich war, schwingt beim Erzählen mit. Sie brachte Berufstätigkeit

und Kindererziehung unter einen Hut und hielt in ihrem Laden ein ganzes Quartier zusammen. Das Geschäft von Annemarie Bornhauser war nicht einfach ein Laden, sondern Treffpunkt, Anlaufstelle für Fragen und Sorgen aller Art. In der Not flickte sie auch mal die Hose eines Freundes ihres Sohnes. Eine Psychologin? «Wer weiss», lacht sie. Eine Besserwisserin sei sie aber nicht. In der Nachbarschaft mischt sie sich schon mal ein, wie bei der jungen Frau, die sich mit ihrem Kind im Garten immer absonderte. Heute hilft ihr die junge Ausländerin im Haushalt und die Tochter lernt viel bei Annemarie Bornhauser. Es kommt auch vor, dass sie bei einem Todesfall im Haus für Grabschmuck sammelt. Anteil nehmen will sie. «Mich interessieren die Menschen», sagt sie und bedauert, dass dies nicht allen so gehe. «Es fehlt einfach die Wärme.» Hier ortet sie den Grund für viele soziale Probleme. Es sollte doch jeder für den andern da sein. Das habe die abl vor 90 Jahren begriffen. In der sonnigen Wohnung am Jungfrauweg 4, wo sie seit über zehn Jahren wohnt, ist sie eine gute Gastgeberin mit Stil. Ab und zu treffen sich hier auch die Bornhausers samt Grosskindern und Urenkeln. «Für mich ist es wirklich Heimat!», sagt Annemarie Bornhauser zum Abschied.

*Annemarie Bornhauser (Jg. 1923)*





## «Merci, abl!»

von Benno Zraggen

«Die Genossenschaft ist für mich die beste Wirtschaftsorganisation, die es gibt. Sie ist eine gesunde Firma, die alle Beteiligten – vom Arbeiter bis hin zum kleinsten Kind – zufriedenstellt, ohne dass sich jemand bereichern kann.» Franz Zimmermann sitzt an seinem Wohnzimmertisch, den Ordner mit den allerwichtigsten persönlichen abl-Dokumenten vor sich bereitgestellt. Der bald 95-jährige Vollblut-Gewerkschafter weiss, wovon er spricht. Sein vertieftes Wissen übers Genossenschaftliche hat er in den 50er-Jahren in der Arbeiterschule gelernt. Dieses Gedankengut hat ihn bis heute begleitet.

Wer die abl-Generalversammlungen besucht, kennt die rhetorisch ausgefeilten und prägnanten Reden von Franz Zimmermann: stets mit Lob beginnend, spannt er aufs vergangene Jahr rückblickend den perfekten Bogen. Auch Platz für Tadel, der sich an die Herren und Damen oben auf der Bühne richtet, muss sein. Seine rednerischen Fähigkeiten kommen nicht von ungefähr. Sein Vater war ein klassenbewusster Arbeiter, der das gewerkschaftliche Denken vorlebte. Von den Arbeitern hat er daher gelernt, sich zu wehren. Andere vorzuschieben im Sinne von «Hannemann, geh du voran! Du hast die grössten Stiefel an ...», war ihm stets fremd. Aufgewachsen in Buochs, abseits des Dorfzentrums, hat er in seiner Freizeit zudem sehr viel gelesen. Die Gewerkschaftszeitung, das Arbeiterblatt und die freie Innerschweiz gehörten hierbei zum Lesestoff. Für ihn ist klar: «Das viele Lesen hat mir ein gesundes Selbstvertrauen gegeben.»

Franz Zimmermann ist ein zufriedener abl-Genossenschaftler: «Das Wohnen bei der abl, der gute Zins, die kompetenten Handwerker und dass die Genossenschaft wächst, das alles finde ich sehr gut. Ich möchte, falls möglich, gerne noch ein paar Jahre hier wohnen», sagt er und erzählt von seiner Leidenschaft, der Gartenarbeit und den neuen Nachbarn, die ebenfalls daran interessiert seien und ihn quasi als Lehrmeister engagiert haben. Franz Zimmermann ist ein weltoffener Mensch mit wachem Blick und klarem Geist. Er bringt sich ein in der Gemeinschaft und tritt gerne mit Menschen in Kontakt. Und gerade dort, bei der menschlichen Verbindung liegt seine Hauptkritik an der heutigen abl. «Mit der Grösse ist die menschliche Verbindung etwas verloren gegangen. Ich wünsche der abl deshalb, dass sie zwischenmenschlich wieder näher zusammenrückt. Mit Jesús Turiño scheinen solche Bestrebungen wieder in Gang zu kommen, das stimmt mich zuversichtlich.» Und im selben Atemzug stellt er nochmals klar, dass er voll und ganz hinter der abl steht. «Sollte ich mal von dieser Welt gehen und noch die Gelegenheit haben, etwas zu sagen, dann sage ich: «Merci, abl!»»

*Franz Zimmermann (Jg. 1919)*



## «Es bitzeli schnorre»

von Sandra Baumeler

«abl?, abl?», tönt es über den Vorplatz der Kanonenstrassen-Häuser. Eine kleine, zierliche Frau mit kurzen schwarzen Haaren steht auf dem Balkon. Die in einer Vase eingestellten Forsythien leuchten gelb neben ihr. Sie winkt zufrieden, als sich die Schreibende als «abl» zu erkennen gibt. Beniamina Morson, geborene Dusso, ist 90 Jahre jung – genau wie die abl. Ja, jung. Und nein, es ist nicht in erster Linie ihr Aussehen, das einen nie und nimmer an 90 Lenze denken lässt. Es ist vor allem ihr Temperament, ihre Energie, ihre Unbekümmertheit und ihre Lebensfreude. Nichts von alledem ist verlustig gegangen, auch wenn in den letzten Jahren viele ihrer Lieben gestorben sind. Vor drei Jahren starb ihr Mann, der Maurer, der fast 40 Jahre lang für dieselbe Firma gearbeitet hatte.

«Was, die abl ist auch 90?», fragt Beniamina Morson ungläubig und überlegt kurz. Dann kommts wie aus der Pistole geschossen und von einem lauten Lachen begleitet: «Wir müssen ein Fest zusammen machen!» Zur abl fällt ihr ansonsten nicht viel ein – ausser, dass sie bereits seit 50 Jahren ein Teil von ihr ist. Die Frau, die in Udine im Nordosten Italiens geboren wurde, ist zufrieden mit ihrer Wohnung und mit der Nachbarschaft: «Ich bin offen und rede mit allen.» Man glaubt es ihr aufs Wort. Obwohl, früher, da sei der Kontakt mit den anderen Mieterinnen und Mietern besser gewesen, weil es in dieser abl-Siedlung viel mehr Italiener gegeben habe. Das habe sich verändert. Heute seien es vor allem «Slawi». So nennt Beniamina Morson die Menschen aus dem ehemaligen Jugoslawien, ohne es zu werten. Für sie sind alle Menschen gleich. Mit Landsfrauen und -männern kann sie sich einfach besser unterhalten und «es bitzeli schnorre».

Jeden Tag macht Beniamina Morson, die ehemalige Schneiderin und Haushälterin, ihre Kommissionen. Sie putzt und kocht, Letzteres mit Vorliebe für ihre Enkelkinder, die regelmässig zum Essen kommen. Nonnas «Pasta al forno» ist heiss geliebt. Die 90-Jährige ist ständig in Bewegung und voller Vitalität. Da bräuchte sie eigentlich gar keinen morgendlichen Kaffee, um in die Gänge zu kommen. Trotzdem: Am liebsten mag sie einen Caffè corretto – einen Espresso mit einem Schuss Grappa. Aber nur so viel Schnaps, wie auf einem Kaffeelöffel Platz hat, wie sie betont. Sie winkt vom Balkon aus: «Ciao, ciao, ciao!» Wenn sie 100 Jahre alt werde, müssten der Fotograf und die Schreibende wieder vorbeikommen, sagt Beniamina Morson beim Abschied. Versprochen, cara Beniamina.

*Beniamina Morson (Jg. 1924)*



## Renovation und Unterhalt / Neubau

Die Gesamtanierung Himmelrich 1 konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich beendet werden. Die Wohnungen der vierten und letzten Bauetappe wurden per Mitte Jahr wieder vermietet.

Bei der Grossanierung der Liegenschaften Weinberglistrasse 37–53 in der Siedlung Weinbergli 1 wurde die zweite Bauetappe erfolgreich und planmässig abgeschlossen. Die Wohnungen werden ab Februar 2014 wieder vermietet. An der Generalversammlung vom Mai 2013 wurde auf Antrag des Vorstands der Baukredit für die Gesamtanierung der Liegenschaften Weinberglistrasse 22–34 bewilligt. Die Ausführung der Arbeiten ist in drei Bauetappen ab 2015 geplant.

Mit Abschluss der Bauarbeiten an der Liegenschaft Hirtenhofstrasse 25b konnte die Gesamterneuerung der Siedlung Studhalden 5 erfolgreich und planmässig abgeschlossen werden. Als nächster und vorerst letzter Schritt der Gesamtanierungen in den Siedlungen Studhalden steht nun die Gesamtanierung der Liegenschaften Vorderrainstrasse 15 und 17 an. Die General-

versammlung vom Mai 2013 hat dem Baukredit für die Gesamtanierung dieser Liegenschaften bereits zugestimmt.

In der Siedlung Brunnmatt Kriens wurde bei den Liegenschaften Brunnmattstrasse 24 und 24a die Badsanierung vorgenommen. Diese Arbeiten konnten planmässig abgeschlossen werden. Zusätzlich wurde auch das Flachdach der Liegenschaft Brunnmattstrasse 24a umfassend saniert.

In der Siedlung Kanonen- und Bernstrasse wurde der Heizkessel erneuert.

In der Siedlung Breitenlachen wurden in einer ersten Etappe Fenster erneuert.

Die Generalversammlung hat dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Schützenhausareal in Hergiswil, Nidwalden, zugestimmt. Nach einer intensiven Planungs- und Vorbereitungsphase konnte im November mit den Abbrucharbeiten des Schützenhauses und dem Baugrubenaushub begonnen werden. Der Bezug ist auf Frühjahr 2015 vorgesehen.

### Planung und Zukunft

Die Geschäftsstelle und der Vorstand haben sich mit diversen möglichen zukünftigen Bauprojekten, auch im Zusammenhang mit der städtischen Wohnraumpolitik, auseinandergesetzt. Einige Projekte sind konkreter und andere weniger.

#### Himmelrich 3

Nach der erfolgreichen Durchführung des Projektwettbewerbs im Jahr 2012 stand das abgelaufene Geschäftsjahr nun im Zeichen der Planung, von Abklärungen und Vorbereitungen. Dazu fanden unzählige Sitzungen mit der Projektkommission, der Stadtplanung,

gemeinnützigen Institutionen, Fachplanern und weiteren Beteiligten statt. Anlässlich der Generalversammlung vom Mai 2013 wurde der beantragte Planungskredit gutgeheissen.

#### Obere Bernstrasse

Zusammen mit der Baugenossenschaft Matt wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, welche der Stadtbaukommission zur Stellungnahme vorgelegt wurde. Parallel dazu wurden Verhandlungen für die Übergabe der

städtischen Parzellen durchgeführt. Es konnte keine abschliessende Einigung erzielt werden. Mit der Stadtbaukommission und den politischen Gremien der Stadt sind weitergehende Verhandlungen nötig.

#### Obermaihof

Aufgrund von Besprechungen mit der Stadtbaukommission und der Stadtplanung wurde entschieden, einen Projektwettbewerb auf Einladung durchzuführen. Am gewählten Konzept mit Erneuerung, Anbauten, Ersatzneubauten und Verdichtung der Siedlung Maihof wird festgehalten. Vier Liegenschaften werden innen und aussen umfassend saniert. Bei weiteren sieben bis acht

Liegenschaften sollen nebst Balkon auch Wohnflächenvergrösserungen und mit Aufbauten Attikageschosse geschaffen werden. 13 bis 14 Häuser sollen Ersatzneubauten weichen. Das Wohnungsangebot soll damit um rund 40 Wohnungen erweitert werden. Der Projektwettbewerb wurde per Ende Jahr gestartet. Die Jurierung ist auf Juni 2014 vorgesehen.



## Bilanz per 31.12.2013

	2013		2012	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>17'722'382</b>		<b>17'900'479</b>
Liquide Mittel	10'166'993		10'171'539	
Wertschriften	1'829'630		1'938'630	
Debitoren	683'382		814'059	
Nicht einbez. Genossenschaftskapital	10'600		27'400	
Warenvorräte	246'482		289'276	
Heiz- und Nebenkosten	4'746'228		4'632'768	
Aktive Rechnungsabgrenzung	39'067		26'807	
<b>Anlagevermögen</b>		<b>344'251'585</b>		<b>336'238'901</b>
Liegenschaften	336'876'500		325'660'000	
Liegenschaften im Bau	6'686'670		10'182'726	
Darlehen Luzerner Spielleute	100'000		160'000	
Darlehen WBG Bavariabach	200'000		0	
Darlehen Sphinx Lichttechnik AG	75'000		112'500	
Darlehen Netzwerk Neubad	25'000		0	
Mobilien	288'415		123'675	
<b>Total Aktiven</b>		<b>361'973'967</b>		<b>354'139'380</b>
<b>Passiven</b>				
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>		<b>9'489'164</b>		<b>9'060'244</b>
Kreditoren	2'241'478		1'877'129	
Heiz- und Nebenkosten	4'586'977		4'536'654	
Baukredite	2'125'400		2'369'500	
Passive Rechnungsabgrenzung	535'309		276'961	
<b>Fremdkapital langfristig</b>		<b>297'269'870</b>		<b>297'185'529</b>
Personalvorsorge vorz. Pensionierung	72'855		46'461	
Hypothekarschulden	133'860'000		131'855'000	
Darlehenskasse abl	150'897'155		153'405'435	
Wohnungsbau Steinibach	51'607		51'607	
Rückstellungen und Fonds	12'388'253		11'827'026	
<b>Eigenkapital</b>		<b>55'214'933</b>		<b>47'893'607</b>
Genossenschaftskapital	52'381'450		45'007'700	
Reserven	1'654'006		1'592'302	
Jahresgewinn	1'179'477		1'293'605	
<b>Total Passiven</b>		<b>361'973'967</b>		<b>354'139'380</b>

## Erfolgsrechnung 2013

	2013 CHF	2012 CHF
<b>Ertrag</b>		
Mietzinseinnahmen	30'212'767	29'362'065
Verkauf Energie	12'795	6'811
Übriger Ertrag	74'472	95'474
Ausserordentlicher Ertrag	7'886	4'250
<b>Total Ertrag</b>	<b>30'307'920</b>	<b>29'468'600</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen	4'005'455	4'206'874
Darlehenskasse-Zinsen	2'758'411	3'224'165
Fonds-Zinsen	36'117	31'294
Personalvorsorgekasse-Zinsen	1'394	625
Baurechtszins TribtschenStadt/Bürge Weg	332'496	331'280
Diverse Passivzinsen	37'875	46'340
Steuern	529'779	506'820
Unterhalt/Reparaturen	12'442'024	11'298'055
Sachversicherungen	419'965	374'757
Nicht verteilbare Nebenkosten	48'750	49'660
Abschreibungen	5'231'785	5'101'186
Büro- und Verwaltungskosten	1'756'965	1'735'754
Diverse Unkosten	1'347'427	983'185
Kursverlust	180'000	285'000
<b>Aufwand</b>	<b>29'128'443</b>	<b>28'174'995</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'179'477</b>	<b>1'293'605</b>
	<b>30'307'920</b>	<b>29'468'600</b>

## Antrag zur Gewinnverwendung

	2013 CHF	2012 CHF
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'179'477</b>	<b>1'293'605</b>
Einlage in die Fonds:		
Unterstützungsfonds	-1'826	-909
Zinsausgleichsfonds	0	-100'000
Gesetzl. Reservefonds 5% gem. OR 860	-58'974	-61'704
	-60'800	-162'613
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 2.5% Anteilkapital + 1.5% PAK brutto	1'118'677	1'130'992

## Mittelflussrechnung

### 1. Liquiditätsausweis Fonds Nettoumlaufvermögen

	31.12.13 CHF	31.12.12 CHF	Veränderung CHF
Flüssige Mittel	10'166'993	10'171'539	-4'546
Wertschriften	1'829'630	1'938'630	-109'000
Forderungen	612'973	694'667	-81'694
Übrige Forderungen	5'216'637	5'024'658	191'979
Warenvorräte	246'482	289'276	-42'794
Aktive Rechnungsabgrenzung	39'067	26'807	12'260
./. Lieferantenkreditoren	-2'240'589	-1'875'295	-365'294
./. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-6'241'853	-5'946'441	-295'412
<b>Total Nettoumlaufvermögen</b>	<b>9'629'341</b>	<b>10'323'842</b>	<b>-694'501</b>

### 2. Mittelflussrechnung

#### Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cashflow)

Reingewinn (Verzinsung Genossenschaftskapital)	1'118'677	1'130'992
Zuweisung gesetzliche Reserve	58'974	151'704
Abschreibungen	5'231'558	5'099'038
Bildung von Rückstellungen (Baukonti)	444'994	2'109'897
Nettoveränderung der Fonds	17'150	136'017
<b>Total Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>	<b>6'871'353</b>	<b>8'627'648</b>

#### Mittelfluss aus Investitionstätigkeit

Investitionen Wohnhäuser brutto	16'351'852	35'575'773
Investitionen angefangene Bauten und Renovationen	-3'496'056	-9'882'921
Investitionen übrige Sachanlagen	260'946	59'745
<b>Total Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-13'116'742</b>	<b>-25'752'597</b>

#### Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit

Verzinsung Genossenschaftskapital	-1'118'677	-1'130'992
Erhöhung Genossenschaftskapital	8'823'300	8'913'800
Rückzahlung Genossenschaftskapital	-1'432'750	-799'350
Veränderung Personalvorsorge vorz. Pensionierung	26'394	25'625
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (Hypotheken)	2'005'000	-5'720'000
Veränd. langfrist. Darlehen Dritte (SVW/Wohnen/Steinibach)	-244'100	287'507
Veränderung Darlehen Darlehenskasse	-2'508'279	2'425'427
<b>Total Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5'550'888</b>	<b>4'002'017</b>

#### Total Veränderung Fonds Nettoumlaufvermögen

**-694'501**      **-13'122'931**

## Anhang zur Jahresrechnung 2013

	2013 CHF	2012 CHF
<b>Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen</b>		
Liegenschaften		
– Bilanzwert	343'563'170	335'842'726
– Beanspruchte Kredite	286'882'555	287'629'935
– Pfandsumme	327'950'000	327'950'000
– Katasterwert	459'455'900	458'962'100
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Liegenschaften	482'973'000	479'304'000
Mobilien	480'000	480'000

### Angaben zur Risikobeurteilung

Der Vorstand hat sich an seinem jährlich stattfindenden Seminar im Rahmen des internen Kontrollsystems (IKS) ausführlich mit den möglichen Risiken befasst und dies protokollarisch festgehalten. Ebenso sind verschiedene Organisationsabläufe überprüft worden. Der Vorstand wurde über das Management-Informationssystem (MIS) an den Vorstandssitzungen über alle relevanten Vorfälle und Ereignisse aus den Prozessen Geschäftsleitung/Finanzen, Verwaltung, Bau, Kommunikation und Präsidium informiert.

### Mindestgliederung gemäss OR 663

Die Gliederung Erfolgsrechnung erfolgt aufgrund der internen Berichterstattung.

Die Erfolgsrechnung enthält folgende Aufwände und Erträge, welche gemäss Gesetz separat auszuweisen sind.

Personalaufwand	4'004'233	3'809'550
Finanzertrag	69'972	90'843

## Bericht zur Finanzlage

### Ertrag

Der Ertrag konnte im Berichtsjahr auf 30.3 Millionen Franken gesteigert werden. Der Mehrertrag resultiert aus der Mietzinserhöhung nach Abschluss der Gesamt-sanierung der Siedlung Himmelrich 1, der erstmals ganz-jährigen Vermietung des Neubaus Weinbergli 4 sowie den Mietzinserhöhungen nach Sanierungen im Weinbergli 1 (1. Etappe) und in der Studhalden-Siedlung 5. Die Mietzinsen in der Siedlung Bürgenweg in Hergiswil wurden infolge des Auslaufens der WEG-Subvention verringert. Der Wohnungsleerstand verringerte sich durch die Vollvermietung des Neubaus Weinbergli 4 von 0.75% auf 0.46%. Diese Verringerung hat den vorjährigen Anstieg wieder neutralisiert.

### Aufwand

Dank der günstigen Marktsituation konnten die Kapitalkosten über alle vier Säulen der Finanzierung reduziert werden. Am geringsten fiel der Rückgang im Bereich des Eigenkapitals, das heisst der Anteilscheinkapital-

verzinsung, aus. Grund hierfür war die erneut starke Zunahme des Genossenschaftskapitals um 7.4 Millionen Franken. Nochmals zugenommen im Vergleich zum Vorjahr hat auch die Mitgliederzahl, um 317 auf 9'937!

Im Bereich des Fremdkapitals konnten zum Teil erhebliche Einsparungen getätigt werden. Die Darlehenskasse als 2. Säule der Finanzierung verzeichnete einen Abfluss von Anlagen von 2.3 Millionen Franken. Zusammen mit den insgesamt gesunkenen Zinssätzen für Neuanlagen ergab sich so eine deutliche Verringerung des Zinsaufwandes.

Auch bei den Hypotheken als 3. Säule konnte die abl stark von der aktuellen Zinssituation profitieren und die abgelaufenen Hypotheken neu zu einem halb so hohen Zinssatz wie vorher anlegen. Zur möglichst langfristigen Sicherung des aktuellen Zinsvorteils wurden die neuen Hypotheken über 15 Jahre abgeschlossen.

Der Abfluss aus der Darlehenskasse wurde mit der Eröffnung der 4. Säule im Finanzierungskonzept ausgeglichen. Mit einer Anleihe der Emissionszentrale für

## JAHRESRECHNUNG 2013

gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) über 15 Jahre konnte der Grundstein für die zukünftig intensive Zusammenarbeit gelegt werden.

Die Verwaltungskosten haben sich innerhalb der budgetierten Zahlen entwickelt. Für Vorstand und Kommissionen sind im Berichtsjahr 164'529 Franken (Vorjahr 172'783 Franken) ausgegeben worden. Dies entspricht 0.54% des gesamten Aufwands. Die Ausgaben für Steuern sind leicht gestiegen – die vom Volk beschlossene Aufhebung der Liegenschaftssteuer wird hier künftig Mittel in Höhe von 230'000 Franken freisetzen.

Auch die Unterhaltskosten bewegten sich im budgetierten Rahmen. Die grössten Ausgabenposten waren erwartungsgemäss die Unterhaltsanteile der Sanierungen Weinbergli 1, Studhalden 5 und Brunnmatt.

Die Abschreibungen auf den Immobilien wurden im steuerlich zulässigen Rahmen von 1.5% des Buch-

werts vorgenommen. Die Korrektur der Bewertung der Aktien der UD Print AG auf den Nominalwert führte zu einem Kursverlust von 180'000 Franken.

2013 war für die abl erneut ein äusserst erfreuliches Geschäftsjahr. Durch das günstige Zinsklima konnten auf der einen Seite Kosteneinsparungen erreicht werden. Auf der anderen Seite ist es gelungen, die abl weiterhin als attraktive Anlage für Kapitalgeber zu positionieren. Dadurch war es möglich, mit 2 Millionen Franken einen historisch hohen Betrag für kommende Grossreparaturen zurückzustellen. Damit bekennt sich die abl zu einer langfristig angelegten Finanzstrategie, welche bereits heute für Zeiten mit steigenden Zinsen Vorsorge leistet. Oder wie es George Bernard Shaw sagte: «Was man sparen nennt, heisst nur, einen Handel für die Zukunft abschliessen.»

*Mika Vainio, Leiter Finanzen & Dienste*

## Ausweis der Fonds

	CHF	CHF
<b>Reservefonds</b>		
Bestand am 31.12.2013	1'654'006	
Zuweisung aus Gewinn 2013	58'974	1'712'980
<b>Reparaturfonds</b>		
Bestand am 31.12.2013	1	1
<b>Unterstützungsfonds</b>		
Bestand am 1.1.2013	416'754	
Zuwendungen an Genossenschafter/innen	-3'268	
Auflösung verjährte Zinsguthaben 2008	52	
4.5% Zins im Berichtsjahr	18'609	
Zuweisung aus Gewinn 2013	1'826	433'973
<b>Versicherungsfonds</b>		
Bestand am 1.1.2013	352'280	
3% Zins im Berichtsjahr	10'568	362'848
<b>Zinsausgleichsfonds</b>		
Bestand am 1.1.2013	248'903	
Mietzinssubventionen	-17'577	
3% Zins im Berichtsjahr	6'940	238'266
<b>Gesamtbestand der Fonds</b>		<b>2'748'068</b>
Bestand zu Jahresbeginn		2'671'944
<b>Zunahme des Fondsvermögens</b>		<b>76'124</b>

## Vergleich der Bilanzen 2009–2013

	2009	2010	2011	2012	2013
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>					
Flüssige Mittel	6'964'943	15'555'745	22'718'406	10'171'539	10'166'993
Wertschriften	1'647'200	1'647'200	2'181'630	1'938'630	1'829'630
Debitoren	1'787'524	1'825'611	1'295'171	1'113'959	1'093'982
Aktive Rechnungsabgrenzung	26'526	211'288	49'417	26'807	39'067
Heiz- und Nebenkosten	4'269'116	4'305'709	4'279'879	4'632'768	4'746'228
Warenvorräte	236'066	247'983	265'510	289'276	246'482
Immobilien	287'437'477	301'563'542	315'126'148	335'842'726	343'563'170
Mobilien	340'520	229'840	186'695	123'675	288'415
<b>Total</b>	<b>302'709'372</b>	<b>325'586'918</b>	<b>346'102'857</b>	<b>354'139'380</b>	<b>361'973'967</b>
<b>Passiven</b>					
Eigene Mittel	27'329'550	31'082'150	36'871'850	45'007'700	52'381'450
Reserven	1'364'634	1'404'463	1'448'757	1'592'302	1'654'006
Fremde Mittel, kurzfristige	4'134'462	5'134'947	3'711'250	4'246'629	4'366'878
Heiz- und Nebenkosten	4'238'647	4'287'385	4'345'336	4'536'654	4'586'977
Fremde Mittel, langfristige	129'614'731	139'601'658	137'595'836	131'953'068	133'984'462
Darlehenskasse abl	128'242'565	134'210'903	150'980'008	153'405'435	150'897'155
Rückstellungen und Fonds	6'602'380	8'589'533	9'580'308	11'827'026	12'388'253
Passive Rechnungsabgrenzung	195'263	144'560	343'360	276'961	535'309
Fondseinlagen	190'560	245'440	155'257	162'613	60'800
Verzinsung Genossenschaftskapital	796'580	885'879	1'070'895	1'130'992	1'118'677
<b>Total</b>	<b>302'709'372</b>	<b>325'586'918</b>	<b>346'102'857</b>	<b>354'139'380</b>	<b>361'973'967</b>

## Vergleich der Erfolgsrechnungen 2009–2013

	2009	2010	2011	2012	2013
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>					
Mietzinseinnahmen	25'852'125	26'599'785	27'305'823	29'362'065	30'212'767
Übriger Ertrag	405'257	128'350	76'057	102'285	87'267
Ausserordentlicher Ertrag	0	358'850	317'373	4'250	7'886
<b>Total</b>	<b>26'257'382</b>	<b>27'086'985</b>	<b>27'699'253</b>	<b>29'468'600</b>	<b>30'307'920</b>
<b>Aufwand</b>					
Passivzinsen	8'459'005	8'303'349	8'205'030	7'840'578	7'171'748
Unterhalt der Liegenschaften	8'973'930	9'717'451	10'249'410	11'298'055	12'442'024
Zinsen Genossenschaftskapital	796'580	885'879	1'070'895	1'130'992	1'118'677
Steuern	392'561	465'462	439'545	506'820	529'779
Versicherungen	376'421	279'952	354'767	374'757	419'965
Nicht verteilbare Nebenkosten	58'638	51'454	48'930	49'660	48'750
Büro- und Verwaltungskosten	1'671'914	1'663'993	1'675'334	1'735'754	1'756'965
Diverse Unkosten	838'685	904'712	802'267	983'185	1'347'427
Abschreibungen und Rückst.	4'499'088	4'569'293	4'642'752	5'101'186	5'231'785
Kursverluste	0	0	0	285'000	180'000
Fondseinlagen	190'560	245'440	155'257	162'613	60'800
Ausserordentlicher Aufwand	0	0	55'066	0	0
<b>Total</b>	<b>26'257'382</b>	<b>27'086'985</b>	<b>27'699'253</b>	<b>29'468'600</b>	<b>30'307'920</b>



**KPMG AG**  
**Audit Zentralschweiz**  
 Pilatusstrasse 41  
 CH-6003 Luzern

Telefon +41 58 249 38 38  
 Telefax +41 58 249 38 88  
 Internet www.kpmg.ch

Bericht der Kontrollstelle an die Generalversammlung der

**abl allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), Luzern**

**Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung**

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung der abl allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (abgebildet auf den Seiten 20, 21 und 23), für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahresrechnung ist von einer anderen Kontrollstelle geprüft worden. In ihrem Bericht vom 22. März 2013 hat diese ein uneingeschränktes Prüfungsurteil abgegeben.

*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 Kontrollstelle*

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 2013 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 der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag zur Gewinnverwendung des Jahresgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

  
 Markus Forrer  
 Zugelassener Revisionsexperte  
 Leitender Revisor

  
 Sandro Masciarucci  
 Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 14. April 2014

GPK abl  
Beat Wiget  
Pius Glanzmann (bis Generalversammlung 2013)  
Therese Walser-Spalingner  
Dominik Durrer (ab Generalversammlung 2013)

## Bericht der Geschäftsprüfungskommission

An die  
Generalversammlung 2014 der  
allgemeinen baugenossenschaft luzern

Die Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission (GPK) der abl sind in den Statuten festgehalten. In der Hauptsache umfassen sie die Aufsicht über den richtigen Ablauf der Generalversammlung, die Kontrolle der Arbeit des Vorstandes und der Kommissionen der abl sowie die Überprüfung von Obliegenheiten der Geschäftsstelle.

- Die erstmals von Ruedi Meier geleitete Generalversammlung vom 27. Mai 2013 lief statutengemäss ab. Das Protokoll enthält alle Entscheidungen der Abstimmungen und Wahlen inkl. der Stimmenverhältnisse. Die Angaben decken sich mit den Aufzeichnungen der GPK.
- Die an der Generalversammlung beschlossenen Statutenanpassungen wurden in der neu gedruckten Version wortgetreu umgesetzt. Das Dokument ist im Internet öffentlich zugänglich.
- Die im Vorstand beschlossenen Reglementsanpassungen sind umgesetzt. Die neuen Fassungen können im Internet [www.abl.ch](http://www.abl.ch) nachgelesen werden.
- Da die GPK für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der abl die erste Anlaufstelle ist, wenn sie sich bei der Wohnungszuteilung übergangen oder nicht richtig behandelt fühlen, haben wir uns mit diesem Thema befasst. Fragen von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sind keine an die GPK gestellt worden.
- Auf Basis der Vorgaben der KV-Berufsbildung wurde die Organisation der KV-Ausbildung auf der Geschäftsstelle der abl einer breiten Kontrolle unterzogen. Mängel im Lehrlingswesen der KV-Ausbildung wurden keine erkannt.
- Mehrere Geschäfte des Vorstands und der Kommissionen wurden aufgrund der Sitzungsprotokolle näher überprüft oder den Verantwortlichen Zusatzfragen gestellt. Dabei durfte die GPK professionelle und zeitnahe Antworten entgegennehmen.
- Mit einem IKS (internes Kontrollsystem) überprüft der Vorstand jährlich die grossen Risiken für die abl. Die Einhaltung wird durch die GPK, was Organisation und Abläufe betrifft, und durch die Revisionsgesellschaft für die finanziellen Auswirkungen in abwechselnden Überprüfungen begutachtet.

An einer Sitzung mit dem Präsidenten der abl wurden die zukünftige Aufgabenstellung für die GPK besprochen und einige Geschäfte erläutert. Den detaillierten Bericht 2013 der GPK hat der gesamte Vorstand der abl erhalten und an einer Sitzung diskutiert.

Wir stellen fest, dass die langfristige Planung durch den Vorstand mit Elan vorangetrieben wird. Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle leisten im Tagesgeschäft mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie in den Bauprojekten gute bis sehr gute Arbeit.

Die Geschäftsprüfungskommission der abl  
Beat Wiget (Obmann), Therese Walser-Spalingner, Dominik Durrer

Luzern, 22. Januar 2014

## «Bewegen, bewegen, bewegen!»

von Benno Zgraggen



Teppichklopfen und spielende Kinder im Innenhof, Kuhglocken, von Autolärm keine Spur. Früher dominierten im Himmelrich andere Geräusche: «Ich kann mich noch gut erinnern, wie zu dieser Zeit die Kühe der Himmelrichschür bis an den Rand des Bleichergärtlis kamen. Wir spielten damals oft mit anderen Kindern, draussen war genügend Platz vorhanden.» Elisabeth Schneider blickt gerne auf die Zeit im Himmelrich 1 zurück. Vor rund 88 Jahren, damals zweijährig, war sie mit den Eltern – ihr Vater war Gründungsmitglied der abl – in eine der neu erstellten Wohnungen an der Bleicherstrasse 17 eingezogen. Seit diesem Moment ist die abl Elisabeth Schneiders Zuhause.

In ihrer jetzigen Wohnung an der Claridenstrasse lebt sie dank ihrer Mutter, die den Vater vor Jahren zu einem Umzug der Familie in eine Wohnung mit Zentralheizung gedrängt hatte. «Zuerst lebte ich mit meinen Eltern hier, seit beide gestorben sind, alleine. Ich mag meine Wohnung sehr, vor allem die tolle Aussicht und die Nähe zum Zentrum. Ausserdem ist sie sehr sonnig.» So gerne Elisabeth Schneider zu Hause ist, so oft ist sie draussen in der Natur unterwegs. Bis vor kurzem bot sie für die SAC Seniorenwandergruppe selber Touren an. Heute wandert sie lieber alleine, damit sie ihr eigenes Tempo gehen kann. Mehrmals die Woche macht sie sich

also mit Wanderstöcken auf, in Richtung Sonnenberg oder Eigenthal. Trotz operiertem Kniegelenk geht das gut, ausser beim Abwärtsgehen. Zweimal die Woche trainiert sie zusätzlich im Fitnessstudio – mit 90 Jahren notabene! Elisabeth Schneider lacht: «Mein Hausarzt hat mir gesagt, dass ich mich bewegen, bewegen, bewegen soll. Und es stimmt. Wenn ich seinen Rat nicht befolge, dann merke ich es sofort.»

Nochmals zurück zur Claridenstrasse. Elisabeth Schneider wohnt in einer Wohnung, die für den geplanten Neubau des Himmelrich 3 weichen soll. Bei der Wettbewerbspräsentation war sie deshalb vor Ort und liess sich vom Bauleiter über das weitere Vorgehen informieren. Im Wissen, dass die abl-Geschäftsstelle in derselben Situation ist, lässt sie alles Weitere auf sich zukommen. «Zweimal umziehen kann ich mir nicht vorstellen. Ich bleibe deshalb gerne bis zum Abbruch hier. Falls ich dann im 2018 noch fit genug bin, kann ich mir durchaus vorstellen, in eine neue, kleinere Wohnung im Himmelrich 3 einzuziehen. Schliesslich wird dort ja auch die Spitex eingemietet sein und ihre Dienstleistungen anbieten, für den Fall, dass ich das benötige.» Bis es so weit ist, heisst es aber weiter: «Bewegen, bewegen, bewegen.» Das empfiehlt Elisabeth Schneider auch der abl.

*Elisabeth Schneider (Jg. 1924)*



## DARLEHENSASSE

### Bilanz per 31.12.2013

	2013 CHF	2012 CHF
<b>Aktiven</b>		
Kasse	218	65'553
Post	2'138'553	3'311'532
Debitor abl	150'897'155	153'405'435
Mobilien	1	1
<b>Total Aktiven</b>	<b>153'035'927</b>	<b>156'782'521</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Darlehen	35'184'431	32'659'546
Langfristige Darlehen	116'915'500	123'008'500
Kreditor Verrechnungssteuer	935'996	1'098'880
Kreditor Emissionsabgaben	0	15'595
<b>Total Passiven</b>	<b>153'035'927</b>	<b>156'782'521</b>

### Erfolgsrechnung 2013

	2013 CHF	2012 CHF
<b>Ertrag</b>		
Aktivzinsen	2'758'411	3'224'165
<b>Total Ertrag</b>	<b>2'758'411</b>	<b>3'224'165</b>
<b>Aufwand</b>		
Passivzins kurzfr. Darlehen	251'969	215'195
Passivzins langfr. Darlehen	2'422'087	2'924'425
<b>Total Passivzins</b>	<b>2'674'056</b>	<b>3'139'620</b>
Betriebskosten		
Drucksachen, Büromaterial	5'000	5'000
Porti	4'000	4'000
Postgebühren	355	545
Verwaltungskosten	70'000	70'000
Unterhalt und Wartung EDV	5'000	5'000
<b>Total Betriebskosten</b>	<b>84'355</b>	<b>84'545</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>2'758'411</b>	<b>3'224'165</b>



**KPMG AG**  
**Audit Zentralschweiz**  
 Pilatusstrasse 41  
 CH-6003 Luzern

Telefon +41 58 249 38 38  
 Telefax +41 58 249 38 88  
 Internet www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

## Darlehenskasse der abl allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), Luzern

### Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Darlehenskasse der abl allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung (abgebildet auf Seite 30), für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahresrechnung ist von einer anderen Revisionsstelle geprüft worden. In ihrem Bericht vom 22. März 2013 hat diese ein uneingeschränktes Prüfungsurteil abgegeben.

#### Verantwortung des Vorstandes

Der Vorstand ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften 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 den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und 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 Existenz und 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 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und dem Reglement.

KPMG AG

Markus Forrer  
 Zugelassener Revisionsexperte  
 Leitender Revisor

Sandro Masciarucci  
 Zugelassener Revisionsexperte

Luzern, 14. April 2014

## LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN

### Liegenschaftsbestand per 31. Dezember 2013

	Baujahr / Erwerbsjahr	Wohnungen	Lokale	Buchwert 31.12.2013 nach Abschreibung	
<b>Wohnhäuser</b>					
Himmelrich 1	1925 – 1926	135	7	32'509'000	
Himmelrich 2	1927 – 1929	117	4	25'200'000	
Himmelrich 3	1931 – 1934	235	4	12'829'000	
Breitenlachen 1	1931 – 1935	119	1	19'830'000	
Breitenlachen 2	1931 – 1937	156	1	21'865'000	
Breitenlachen 3	1953	8		465'000	
Hochrüti	1953/1998	8		1'458'000	
Weinbergli 1	1936 – 1948	101		11'286'000	
Weinbergli 2	1935 – 1936	90	2	9'167'000	
Weinbergli 3	1987	6		1'049'000	
Weinbergli 4	2011	36		18'204'000	
Spannort	1947	67	2	9'555'000	
Obermaihof 1	1948	138	2	6'754'000	
Obermaihof 2	1960	31		1'828'000	
Obermaihof 3	1999 – 2000	12		3'047'000	
Studhalden 1	1957	90	1	4'965'000	
Studhalden 2	1963	45		5'885'000	
Studhalden 3	1964	28		3'617'000	
Studhalden 4	1967	65	1	8'088'000	
Studhalden 5	1974	62		11'253'000	
Studhalden 6	1981	38		4'228'000	
Studhalden 7	1983	21	1	3'677'000	
Untergrund 1	1928 – 1929	49		1'290'000	
Untergrund 2	1930	24		615'000	
Untergrund 3	1933/1953	3		137'000	
Untergrund 4	1932/2010	8		1'147'000	
Brunnmatt	1970	84		6'342'000	
Mittlerhus	1990 – 1995	140	1	32'708'000	
Grünauring	1962/1992	34	5	7'288'000	
Schachenweid	1994	24		8'410'000	
TribschenStadt	2006	85	11	31'348'000	
Bürgenweg	2012	40		6'321'000	
Autoeinstellhallen usw.			12	1'618	24'350'000
Photovoltaik					153'000
Wald, Strassen, Bauland					8'500
<b>Total</b>		<b>2'099</b>	<b>55</b>	<b>1'618</b>	<b>336'876'500</b>

## Gebäudewerte pro Siedlung 2013

	Anlagewert	errichtete Grundpfand- rechte	Kataster- schätzung	Gebäude- Versicherung
<b>Wohnhäuser</b>				
Himmelrich 1	36'007'749	25'000'000	14'593'600	25'363'000
Himmelrich 2	29'340'098	15'000'000	33'321'900	28'352'000
Himmelrich 3	17'374'829	23'268'500	33'335'600	43'101'000
Breitenlachen 1	23'913'267	28'570'000	30'391'200	31'052'000
Breitenlachen 2	26'717'862	22'510'000	37'343'700	37'188'000
Breitenlachen 3	627'092	340'000	1'268'300	1'377'000
Hochrüti	1'706'717	1'400'000	1'800'800	1'388'000
Weinbergli 1	13'296'534	6'043'000	15'355'400	18'991'000
Weinbergli 2	10'813'958	7'354'500	14'827'600	14'766'000
Weinbergli 3	1'315'962	1'500'000	1'817'900	1'570'000
Weinbergli 4	18'764'325	15'000'000	19'609'400	13'122'000
Spannort	11'320'363	6'600'000	15'315'800	12'854'000
Obermaihof 1	9'296'225	15'070'000	20'465'900	23'094'000
Obermaihof 2	2'421'591	2'735'000	5'003'200	5'520'000
Obermaihof 3	3'584'076	6'000'000	7'912'300	3'248'000
Studhalden 1	6'646'950	10'800'000	15'100'000	16'712'000
Studhalden 2	7'080'991	4'300'000	10'315'100	8'337'000
Studhalden 3	4'432'288	2'600'000	5'389'400	6'468'000
Studhalden 4	10'405'007	7'800'000	15'229'400	15'090'000
Studhalden 5	13'222'592	7'800'000	12'739'600	12'181'000
Studhalden 6	5'510'740	5'500'000	9'855'100	7'639'000
Studhalden 7	5'040'712	2'500'000	4'443'400	4'047'000
Untergrund 1	1'919'929	3'782'000	5'190'900	6'595'000
Untergrund 2	930'869	1'843'000	2'639'700	3'980'000
Untergrund 3	203'320	58'000	452'700	613'000
Untergrund 4	1'217'499	500'000	1'075'700	1'305'000
Brunnmatt	8'256'224	12'000'000	16'136'700	15'257'000
Mittlerhus	42'093'041	33'540'000	47'774'900	33'601'000
Grünauring	9'423'089	7'400'000	7'153'200	8'245'000
Schachenweid	10'703'170	8'920'000	8'951'100	6'878'000
TribschenStadt	35'066'701	29'600'000	34'936'400	29'810'000
Bürgenweg	6'515'567	12'616'000	0	8'250'000
Autoeinstellhallen usw.	29'117'418	0	7'980'100	36'979'000
Photovoltaik	170'836	0	0	0
Wald, Strassen, Bauland	8'500	0	1'729'900	0
<b>Total</b>	<b>404'466'091</b>	<b>327'950'000</b>	<b>459'455'900</b>	<b>482'973'000</b>

## LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN

### Mietzins ertrag

	Mietzins ertrag	Total Subventionen	Durchschnittsmiete netto 31.12.2013	
			3-/3.5-Zimmer	4-/4.5-Zimmer
<b>Wohnhäuser</b>				
Himmelrich 1	2'322'143	0	1'325	1'606
Himmelrich 2	1'894'240	0	1'102	1'361
Himmelrich 3	2'292'817	0	714	845
Breitenlachen 1	1'885'665	0	1'180	1'368
Breitenlachen 2	2'232'495	0	1'106	1'259
Breitenlachen 3	77'360	0	0	877
Hochrüti	103'296	0	1'076	0
Weinbergli 1	992'976	0	821	772
Weinbergli 2	945'960	0	848	1'051
Weinbergli 3	108'792	0	0	1'511
Weinbergli 4	933'798	0	2'156	2'555
Spannort	909'646	0	1'013	1'173
Obermaihof 1	1'194'154	0	688	819
Obermaihof 2	276'734	0	699	829
Obermaihof 3	181'560	0	1'327	1'593
Studhalden 1	846'565	910	764	826
Studhalden 2	576'047	1'158	1'034	1'223
Studhalden 3	386'229	1'200	973	1'197
Studhalden 4	942'204	0	1'034	1'255
Studhalden 5	840'501	0	1'144	1'474
Studhalden 6	487'052	0	895	1'184
Studhalden 7	295'690	0	1'058	1'112
Untergrund 1	329'748	0	537	648
Untergrund 2	174'707	0	555	674
Untergrund 3	30'312	0	799	929
Untergrund 4	78'201	0	821	937
Brunnmatt	895'283	0	918	1'029
Mittlerhus	2'496'584	121'574	1'394	1'709
Grünauring	439'938	0	947	1'156
Schachenweid	454'734	15'417	1'361	1'642
TribschenStadt	2'236'529	0	1'505	1'910
Bürgerweg	588'817	100'764	0	1'385
Autoeinstellhallen usw.	1'761'990			
<b>Total</b>	<b>30'212'767</b>	<b>241'023</b>	<b>975</b>	<b>1'250</b>
Vorjahr	29'362'065	383'998	952	1'253

## 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 / Heimatweg 1 – 8 / Tödistrasse 9 – 13, 15, 17
Breitenlachen 1	Jungfrauweg 2, 4, 6 / Margritenweg 1 – 6 / Mönchweg 1 – 8, 10
Breitenlachen 2	Böshüslweg 1 – 4, 6 / Breitenlachenstrasse 1, 3 / Eigerweg 1 – 11 / Jungfrauweg 1, 3 / Narzissenweg 1 – 5
Breitenlachen 3	Breitenlachenstrasse 17
Hochrüti	Hochrütistrasse 38
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
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
TribschenStadt	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10 / Bürgenstrasse 20, 22 / Rösslimatte 41 / Werkhofstrasse 5, 7
Bürgengeweg	Bürgengeweg 2, 4, 6, 8

## Der Sterngucker vom Mittlerhus

von Marlise Egger Andermatt

Die abl kennt er seit anno 1939, als er als Austräger der Metzgerei Kaufmann in Luzern auch an die abl liefern musste. Jahrzehnte später sah er den Schriftzug «abl» in Kriens wieder, als er sich auf der Baustelle Mittlerhus umsah und wissen wollte, wer denn hier baue. Er hatte sich nämlich gedacht, dass eine neue Wohnung hier etwas wäre, denn am Schlossberg, wo er mit seiner Familie seit über 33 Jahren wohnte, stand nach einem Wechsel des Besitzers und einer geringfügigen Renovation eine Mietzinserhöhung um 650 Franken ins Haus. Er wurde Mitglied bei der abl und bewarb sich um eine Wohnung im Mittlerhus. Nach drei Absagen wollte seine Frau schon aufgeben, er aber liess nicht locker und machte auch noch einen vierten Versuch. Mit Erfolg. 1994 bezogen er und seine Frau die Wohnung und sind seit 20 Jahren glücklich hier. Als gelernten Mechaniker zog es den jungen Berufsmann von der Werkstatt Grüter in Kriens fort zur Eisenbahn, wo die 1'000 Tonnen schweren Maschinen lockten. Die Lokomotiven faszinierten ihn und blieben ein Berufsleben lang seine Welt. «Ich habe eigentlich immer Glück gehabt», sagt der passionierte Lokführer, der nichts lieber tat als in seiner Lok den Blick nach vorne gerichtet durch die Schweiz zu fahren. Heute zeigt er seiner zehn Jahre jüngeren und reiselustigen Frau Berta spezielle Orte auf ihren Zugreisen durch die Schweiz. Die Bahn ist aber nicht seine einzige Passion. Im Fokus hat er andere Dimensionen – das Universum. Nach seiner Pensionierung engagierte er sich über 25 Jahre in der Astrologischen Gesellschaft und wirkte zehn Jahre aktiv in der Sternwarte Hubelmatt mit. Gerne beobachtet er immer noch die Planeten, folgt den Sternbildern und richtet sein beeindruckendes Fernrohr zur Abwechslung auch mal auf die Berge, wenn er weiss, dass die Jungen dort oben sind. Stolz erzählt er von seinen beiden Töchtern, seinem Sohn und den sechs Grosskindern. Zwei davon werden heute bei ihnen zu Mittag essen. Die Tochter wohnt mit ihrer Familie ebenfalls in der Siedlung. Heute nimmt es Josef Geisseler mit seinen fast 90 Jahren gerne etwas ruhiger, schläft aus und geniesst ein gutes Morgenessen. Seinen Garten mit fünf Beeten hat er schon vorbereitet auf die Saison. Wenn jemand Interesse hätte, würde er Jüngeren ein Stück abgeben: «Voraussetzung ist, dass der Garten gepflegt wird!» Er beobachtet viel auch ohne Fernrohr und fragt sich manchmal, ob die abl bei ihrem ganzen Wachstum noch den Überblick hat.

*Josef Geisseler (Jg. 1924)*



## ORGANISATION PER 31.12.2013

### Gremien

#### **Vorstand**

Meier Ruedi, Präsident  
Bürkle Markus, Vizepräsident  
Baumann Hans-Urs  
Egger Andermatt Marlise  
Jenni Jurt Priska  
Vonesch Daniel

#### **Geschäftsprüfungskommission**

Wiget Beat, Obmann  
Durrer Dominik  
Walser-Spalingher Therese

#### **Revisionsgesellschaft**

KPMG AG

#### **Revisionsstelle der Darlehenskasse**

KPMG AG

### **Kommissionen**

#### **Verwaltungskommission**

Baumann Hans-Urs, Präsident  
Brügger Barbara  
Koch Thomas  
Martin Ingrid  
Vonesch Daniel

#### **Finanzkommission**

Koch Bruno  
Meier Ruedi  
Schürmann Beat  
Vainio Mika  
Wicki Roger  
Zünd-Bienz Dorothea

#### **Baukommission**

Bürkle Markus, Präsident  
Bucher Peter  
Jenni Jurt Priska  
Schaber Daniel

#### **Kommission für Kommunikation und Marketing**

Egger Andermatt Marlise, Präsidentin  
Baumeler Sandra  
Koch Bruno  
Küng Tino  
Meier Ruedi  
Zraggen Benno  
E-Mail: magazin@abl.ch

#### **Personalvorsorgekommission**

Delegierter des Vorstands:  
Vonesch Daniel  
Delegierte des Personals:  
Gasser Roland, Präsident  
Scheiwiller Monika

### Verwaltung

#### **Geschäftsstelle**

Koch Bruno, Geschäftsleiter  
Brügger Barbara  
Bucher Peter, Mitglied Geschäftsleitung  
Gärtner Brigitte  
Halter Silvia  
Heller Urs  
Koch Thomas, Mitglied Geschäftsleitung  
Niederberger Monika  
Sager Raphaela  
Scheiwiller Monika  
Turiño Jesús  
Vainio Mika, Mitglied Geschäftsleitung  
Wunderlin Urs  
Ziegler Norbert  
Zürcher Claudia  
Adresse: Claridenstrasse 1, Luzern  
Telefon: 041 227 29 29  
Telefax: 041 227 29 00  
Postkonto: 60-1017-1  
Postadresse: Postfach 2131, 6002 Luzern  
E-Mail: admin@abl.ch  
Internet: www.abl.ch

#### **Malerteam**

Müller Marcel, Chef Malerei  
Meier Patrick  
Schneider Monika  
Schüepp Corinne  
Tallarico Pino

#### **Serviceteam**

Gasser Roland  
Hofstetter Martin  
Isaak Raymond  
Thürig Peter  
van Weezenbeek Bart

#### **Gärtner**

Meier Beni

#### **Auszubildende**

Casucci Luca

#### **Darlehenskasse abl**

Gärtner Brigitte  
Telefon: 041 227 29 11  
Postkonto: 60-3666-8  
E-Mail: darlehenskasse@abl.ch

#### **Schalteröffnungszeiten abl**

Montag bis Mittwoch:  
9–12 Uhr und 13.30–16.30 Uhr  
Donnerstag und Freitag geschlossen

#### **Beratungsstelle für Soziales und Genossenschaftskultur**

Turiño Jesús, Sozialarbeiter  
Telefon: 041 227 29 36  
Telefax: 041 227 29 00  
E-Mail: beratungsstelle@abl.ch  
Büro besetzt: Montag und Dienstag ganzer Tag,  
restliche Zeit Telefonbeantworter

## Zu den Bildern

Zum 90-Jahr-Jubiläum hat die abl mit Bewohnenden gesprochen, die ebenso 90-jährig oder älter sind. Ihre Porträts werden auf den Doppelseiten in diesem Geschäftsbericht beschrieben. Auch auf anderen Bilderseiten begleiten die Porträtierten durch den Bericht ...

Annemarie Bornhauser, Porträt Seite 10/11 und Seite 16  
Franz Zimmermann, Porträt Seite 12/13 und Seite 7  
Beniamina Morson, Porträt Seite 14/15 und Seite 9  
Elisabeth Schneider, Porträt Seite 28/29 und Seite 4  
Josef Geisseler, Porträt Seite 36/37, Seite 19 und Titelseite

Wir danken den drei Frauen und den beiden Männern ganz herzlich für ihr Mitwirken und dass sie uns so nahe an sich heran liessen.



## Impressum

### Redaktion

Bruno Koch, abl  
Benno Zraggen, zraggenkommunikation

### Thematische

Sandra Baumeler  
Marlise Egger Andermatt  
Benno Zraggen

### Fotos

Stefano Schröter, Luzern

### Visuelle Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

### Druck

UD Medien AG, Luzern

### Auflage

10'400 Exemplare

### Herausgeberin

abl – allgemeine baugenossenschaft luzern  
Luzern, April 2014



Klimaneutral gedruckt

