

abl 

allgemeine baugenossenschaft luzern

GESCHÄFTSBERICHT 2009



Das Geschäftsjahr auf einen Blick

2

Liegenschaftsverwaltung

		2009	Vorjahr
Mietzinsertrag	Franken	25'852'125	25'097'364
Cash Flow	Franken	4'536'167	1'260'055
Investitionsvolumen	Franken	7'479'845	12'079'983
Unterhaltsaufwand	Franken	8'973'930	9'215'043
Subventionsvolumen öffentliche	Franken	264'158	266'530
Subventionsvolumen interne	Franken	105'148	131'123
Abschreibungssatz	%	1.50	0.78
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.48	1.71
Anzahl Wohnungen	Anzahl	2'005	2'009
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anzahl	3'556	3'560
Wohnungswechsel	Anzahl	222	287
Durchschnittl. Wohnungsbelegung	Personen	2.10	2.08
Durchschnittl. Bewerbungen pro ausgeschr. Wohnung	Anzahl	10	10
Durchschnittl. Mietertrag pro 3-Zimmerwohnung	Franken	873	831
Durchschnittl. Mietertrag pro 4-Zimmerwohnung	Franken	1'117	1'086

Genossenschaft

		31.12.2009	Vorjahr
Mitgliederanzahl	Personen	8'580	8'448
Zunahme im Berichtsjahr	Personen	132	139
Genossenschaftskapital	Franken	27'329'550	25'136'000
Zunahme im Berichtsjahr	Franken	2'196'550	1'879'250

Darlehenskasse

		31.12.2009	Vorjahr
Darlehenskonti	Anzahl	4'432	4'379
Darlehensbetrag kurzfristig	Franken	26'714'976	21'423'094
Darlehensbetrag langfristig	Franken	100'896'000	105'007'500
Kapital in % des gesamten abl-Fremdkapitals	%	46.74	45.61
Durchschnittszinssatz Darlehenskasse	%	2.63	2.60
Durchschnittszinssatz Hypotheken	%	3.51	3.42
Durchschnittliche Laufzeit	Jahre	3.63	4.08
Durchschnittszinssatz Fremdverschuldung Hyp, DK, SVW	%	3.09	3.02
Hypothekenzins (BWO)	%	3.25	3.50

Verwendung des Mietfrankens

		2009	Vorjahr
Zinsaufwand	%	35.25	35.60
Unterhalt/Reparaturen	%	34.18	36.53
Unkosten	%	3.19	2.88
Verwaltung	%	6.37	6.35
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	3.15	3.47
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	17.86	15.16

Geschäftsbericht 2009

Überblick	
Das Geschäftsjahr auf einen Blick	2
Editorial	
Zielsetzungen erreicht!	5
Bericht des Präsidenten	
Wachstum dank Erneuerung und Innovation	6
Schwerpunkt	
Das neue Himmelrich 2	8
Bauliches	
Renovation, Unterhalt und Umgebungsarbeiten	16
Planung	
Neubau Weinbergli	19
Himmelrich 3	19
Jahresrechnung 2009	
Bilanz per 31.12.2009	20
Erfolgsrechnung 2009	21
Antrag zur Gewinnverwendung	21
Mittelflussrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung 2009	23
Bericht zur Finanzlage	23
Ausweis der Fonds 2009	24
Vergleich der Bilanzen 2005 – 2009	25
Vergleich der Erfolgsrechnungen 2005 – 2009	25
Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung	26
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	27
Darlehenskasse abl	
Bilanz per 31.12.2009	30
Erfolgsrechnung 2009	30
Bericht der Revisionsstelle der Darlehenskasse	31
Liegenschaften / Wohnungen	
Liegenschaftenbestand per 31. Dezember 2009	32
Gebäudewerte pro Siedlung	33
Mietzinsertrag	34
Liegenschaften der abl	35
Organisation	38
Impressum	39



« Man kann hier nicht allzu viel anstellen.
Manchmal spielen wir Verstecken oder fahren Rad.»

Zielsetzungen erreicht!

Über 50 Millionen Franken im Breitenlachen, 27 Millionen im Himmelrich 2, 39 Millionen im Himmelrich 1 – sehr viele investierte Millionen Franken in die umfassende Erneuerung bestehender abl-Siedlungen und damit in den Erhalt von günstigem Wohnraum in der Stadt Luzern. 37 Millionen Franken für die neue Siedlung TribschenStadt, 19 Millionen für den Neubau im Weinbergli, vielleicht einmal 120 Millionen für den Neubau der Siedlung Himmelrich 3 – sehr viele investierte Millionen Franken in Neubauwohnungen, die in wenigen Jahrzehnten genauso günstig sein werden, wie das aktuelle abl-Wohnungsangebot.

Die abl unternimmt seit ihrer Gründung alles, damit die immer wieder formulierte Zielsetzung, preiswerten und gesunden Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, erreicht werden kann. Bis heute ist das geglückt. Was ist zu tun, damit der gemeinnützige Wohnungsbau auch weiterhin als Erfolgsmodell gepriesen werden kann? Die Verantwortlichen der abl werden weitsichtig Strategien bestimmen müssen, damit die soziale, nicht gewinnorientierte, aber kostendeckende Wohnraumpolitik weitergeführt werden kann. Sie werden Projekte definieren müssen, die sich dafür eignen, den Wohnungsbestand zu modernisieren und angemessen zu erweitern, damit ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnraum und Mietkosten gewährleistet werden kann. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind der Genossenschaftsidee ideell und finanziell verpflichtet. Mit der Teilnahme an Generalversammlungen oder Urabstimmungen und gelebter Solidarität unterstützen sie den gemeinnützigen Woh-

nungsbau und sichern ihm die Zukunft. Selbstverständlich sind wir auch auf die Hilfe der Stadt Luzern und der umliegenden Gemeinden angewiesen. Sei es, dass sie uns bei der Umsetzung von Bauprojekten unterstützen oder uns den günstigen Landerwerb ermöglichen. Denn der sogenannte soziale Wohnungsbau, wie wir ihn pflegen, gibt in Form von günstigem Wohnraum den Kommunen sehr viel zurück.

Unter diesen verschiedenen Aspekten war 2009 für die abl ein erfolgreiches Jahr. Die gesteckten und budgetierten Ziele wurden erreicht. Grosse Erneuerungsprojekte konnten beendet und neue in Angriff genommen werden. Ein Neubauprojekt erhielt vorbehaltlos die Baubewilligung, nachdem die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bereits an der Urabstimmung die Zukunftschancen dieses Vorhabens erkannt und dieses mit über 81% der Stimmen gutgeheissen haben. Bemühungen um ein städtisches Areal an der Bernstrasse haben insofern gefruchtet, als dass die Verantwortlichen der Stadt Luzern beschlossen haben, die Parzellen den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung zu stellen. Ein erstes Treffen für konkrete Verhandlungen ist im Frühling 2010 terminiert.

Die Aussichten sind also gut. Gewissenhaftes und pflichtbewusstes Handeln aller Beteiligten macht das Wohnen bei der abl attraktiv. Davon profitieren wir alle. Und wie sagt man dem? Selbsthilfeorganisation und Erfolgsmodell!

Bruno Koch, Geschäftsleiter

Wachstum dank Erneuerung und Innovation

Täglich zeichnen Zeitungen, Radio und Fernsehen ein eher düsteres Bild der Wirtschaft. Es gibt zwar Aufschwungprognosen für das nächste Jahr, aber aktuell herrscht Pessimismus vor. Es ist von vielen erwerbslosen Menschen die Rede, die Finanzkrise Griechenlands lähmt die EU, was wiederum den Schweizer Export hemmt, so viele Konkurse in der Schweiz wie nie zuvor etc.

Attraktive abl

Die abl aber wächst stetig. Erfreulich ist eine sich seit Jahren unauffällig nach oben entwickelnde Kennzahl. Monatlich nimmt der abl-Vorstand von der Zahl aufgelöster Mitgliedschaften Kenntnis, nimmt aber im Gegenzug immer mehr neue Mitglieder in die Reihen der Genossenschaft auf. Der stetige Mitgliederzuwachs hat dazu geführt, dass die abl mit mittlerweile über 8'600 Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn gemessen an der Mitgliederzahl die grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz ist. Dieser beständige Zuwachs ist eine der Existenzgrundlagen der abl. Es gibt viele Beweggründe, abl-Mitglied zu sein, beispielsweise eine «sichere» und bezahlbare Wohnung zu haben, die Darlehnskasse zu nutzen, Sympathie zum Genossenschaftsgedanken zu leben oder auch den Enkeln den Weg zu ebnen, später einmal eine günstige Wohngelegenheit zu haben. Die im Moment laufende Befragung der Genossenschafterinnen und Genossenschafte r durch die Firma ImmoQ wird auch hierzu interessante Antworten geben können.

Der stetige Mitgliederzuwachs ist auch ein Vertrauensbeweis. Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht können wir einmal mehr belegen, dass auf die abl Verlass ist.

Planen, bauen und unterhalten

Auch im vergangenen Jahr waren das Planen, Bauen und Unterhalten der Liegenschaften und Wohnungen Haupttätigkeiten der abl. Im Himmelrich haben wir im «Kleinen» erlebt, was in der ganzen Genossenschaft die Themen sind. Während im neu renovierten Himmelrich 2 bereits wieder alle Wohnungen vermietet

sind – einige Arbeiten an der Umgebung waren noch zu erledigen – sind im Himmelrich 1, der ältesten ablsiedlung, die Erneuerungsarbeiten voll im Gang. Auch hier mussten und müssen alle Mieterinnen und Mieter während der Erneuerung ihrer Liegenschaft ausziehen und werden nur noch teilweise zurückkommen. Und bezüglich Himmelrich 3 haben wir im Herbst mit den Planungsarbeiten begonnen. Wie sie unseren Informationen im Magazin und der Presse entnehmen konnten, ist ein grosses Bauvorhaben, Ersatzbauten im Umfang von mindestens 120 Millionen Franken, in Diskussion und Planung.

Dank

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der abl haben im Berichtsjahr wie immer routiniert und verantwortungsvoll ihre vielfältigen Aufgaben wahrgenommen. Die Verwaltung und der Unterhalt der über 2'000 Wohnungen ist anspruchsvoll und beschränkt sich nicht nur auf Mietverträge ausstellen und Kündigungen entgegennehmen. Die Arbeiten der Darlehnskasse, Mitgliederverwaltung, Bau und Unterhalt, Sozialberatungsstelle und viele mehr wollen und müssen Jahr für Jahr fachlich einwandfrei ausgeführt sein. Dafür gebührt dem Personal ein grosses Dankeschön, es repräsentiert mit seinem Wirken die aufgeschlossene, moderne abl.

Danken möchte ich auch meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, die ihre Aufgaben gewissenhaft und pflichtbewusst zum Wohl der abl erfüllt haben und weiterhin erfüllen.

Durch die breitgefächerten Tätigkeiten konnte die abl wie jedes Jahr mannigfaltige Kontakte zu Unternehmen pflegen, mit denen sie gemeinsam hochgesteckte Ziele erreichte. Auch dafür: Vielen Dank.

Und nicht zuletzt möchte ich mich bei Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafte r für das Vertrauen, das Verständnis und die Unterstützung bedanken. Gemeinsam sind wir stark!

Markus Schmid, Präsident



«*Manchmal sitzen wir auch einfach nur da und plaudern miteinander.»*»

Die Mieterschaft fühlt sich wohl im neuen Himmelrich 2

Das Architektengespräch bringt es auf den Punkt: Die Schalldämmung zwischen den Wohnungen, die neu eingebaute Komfortlüftung und der gewonnene Aussenraum durch die Balkone im Hof haben die Wohnsituation verbessert.

Jede Wohnsituation hat Vor- und Nachteile. Wo sehen Sie diese in der Siedlung Himmelrich 2, nach der Gesamterneuerung?

Beat Züsli: Die Lärmbelastung durch den Verkehr ist geblieben, vor allem an der Bundesstrasse. Damit verbunden ist der Vorteil der zentrumsnahen Lage. Als Nachteil bleibt auch die Dichte der Überbauung. Man wohnt nahe im Himmelrich 2, vor allem in den Eckpartien der Häuserblocks. In der Siedlung Himmelrich 3 ist der Nachteil einer Blockrandbebauung durch die Zeilenbauten aufgehoben worden (Tödistrasse, Heimatweg, Claridenstrasse). Das gibt mehr Licht, mehr Luft, mehr Distanz.

Artur Bucher: In den Eckwohnungen sind die Zimmer zum Teil jedoch grösser. Wenn man Nachteile suchen will, lassen sich solche im Hofraum finden, weil lärmempfindliche Menschen im Sommer das Leben auf den Balkonen und die Kinder als störend empfinden können.

Beat Züsli: Wenn wir am gleichen Ort eine neue Siedlung bauen könnten, würden wir sicher das Wohnungsangebot vielfältiger machen. Die einzige Veränderung im Angebot bilden jetzt die elf neuen Dachwohnungen.

Wo liegen die Vorteile nach der Sanierung und Erneuerung?

Artur Bucher: Sicher in der Schalldämmung zwischen den Wohnungen. Dann gibt es mehr Aussenraum durch die Balkone. Und schliesslich sind Dachwohnungen eingebaut worden, was durch die Verlegung der Waschküchen ins Erdgeschoss möglich geworden ist. Auch die neu eingebaute kontrollierte Lüftung kommt bei der Mieterschaft sehr gut an. Lebendiger geworden ist der Hof, durch planerische Massnahmen, zum Beispiel die vorgebauten Balkone und die Hofraumgestaltung.

Beat Züsli: Die Schalldämmung innerhalb der Wohnungen ist eine ganz zentrale Verbesserung. Das Gegenteil erlebe ich aktuell als Bewohner der Breitenlachen-Siedlung, wo es mit der Gesamtsanierung verpasst worden ist, den Schallschutz zu verbessern. Im Himmelrich 2 ist der Schallschutz – auch auf Wunsch der Mieterschaftsvertretung – horizontal von unten

nach oben und umgekehrt verbessert worden. Wichtig scheint mir noch die in den Wohnungen gewonnene Durchlässigkeit. Die beidseitige Belichtung ist ein klarer Vorteil. Vorher waren die Zimmer für sich doch stark abgeschlossen.

Wie viel hat die Schalldämmung gekostet?

Artur Bucher: Der Investitionsaufwand für den Schallschutz macht immerhin sechs Prozent der Gesamtinvestition von 28 Millionen Franken aus. Der Aufwand pro Wohnung beträgt im Durchschnitt 16'000 Franken.

Gibt es weitere Verbesserungen?

Artur Bucher: Ich finde es auch richtig, dass wir uns für den Einbau von Schiebetüren zwischen Küche und Wohnraum eingesetzt haben. Junge Menschen wünschen hier den Wechsel, die Beweglichkeit. Sie wollen diese Räume zeitweise nach allen Seiten offen haben, dann aber auch schliessen können.

Worin lag die eigentliche Herausforderung bei der Projektierung der Gesamterneuerung?

Artur Bucher: Sicher in der Haustechnik, im Einbau der kontrollierten Lüftung und im Vorbau der Balkone. Die Balkonschicht ist schallmässig von den übrigen Wohnräumen abgetrennt, damit keine Übertragung ins Hausinnere möglich ist.

Beat Züsli: Zentral war die verlangte energetische Verbesserung. Die Siedlung liegt in einer Schutzzone und ist in der Umgestaltung Einschränkungen unterworfen. Also konnten wir keine Wärmedämmung an den Aussenwänden einplanen. Daraus ergab sich das Konzept mit der kontrollierten Lüftung. Dies führte zu einer Halbierung des Wärmebedarfs. Das ist, ohne Wärmedämmung an der Aussenfront, ein beachtlicher Schritt. Und es ist ein Beweis dafür, dass auch Bauten in einer Schutzzone energetisch erfolgreich saniert werden können.

Gab es weitere Einschränkungen?

Beat Züsli: Für die Nutzung der Dachräume hatten wir ursprünglich andere Pläne. Wir hätten die alten Wäschehängen zu Dachterrassen umfunktionieren







wollen. Nach Gesprächen mit der Stadtbaukommission verzichteten wir darauf und hatten dafür etwas mehr Spielraum für den Einbau der neuen Dachwohnungen.

Die Gestaltung des Innenhofs habe die Blocksituation aufgebrochen, heisst es in einem früheren Bericht. Hat sich dies bewährt?

Artur Bucher: Die Innenhofgestaltung ist von Stefan Koepfli, einem Landschaftsarchitekten, so konzipiert worden. Zentral war der Wunsch nach möglichst vielen Grünflächen. Besondere Anforderungen stellte das Veloparkplatzreglement der Stadt Luzern. Wenn man nach diesen Vorschriften gehandelt hätte, wären im Hofraum auf drei Seiten Veloständer hingestellt worden. Jetzt haben wir zweistöckige Veloständer gewählt und diese an einem Ort, entlang der Bundesstrasse, konzentriert.

Zur Innenhofgestaltung zählen auch die neuen Balkone und die zur Einkleidung verwendeten Lochbleche. Hat sich diese Lösung bewährt?

Artur Bucher: Die Lochbleche gestatten eine beschränkte Sicht von Innen nach Aussen, aber nicht umgekehrt. Das ist sicher ein Vorteil. In Tribtschenstadt und im Breitenlachen sieht man auf den Balkonen alle möglichen Sichtschutz-Vorrichtungen, was für die Siedlung kein schönes Bild ergibt. Das liess sich über diese Lochblechverkleidung etwas verhindern. Sie gestattet eine beschränkte Intimität auf dem Balkon und ermöglicht gleichwohl Aussicht. Zur Hofgestaltung gehört auch die Einkleidung der Liftschächte, was offensichtlich von den Bewohnern und Bewohnerinnen als positiv wahrgenommen wird.

Was freut Sie besonders an der jetzt abgeschlossenen Erneuerung von Himmelrich 2?

Artur Bucher: Ich habe festgestellt, dass die Mieterschaft zufrieden ist mit den Veränderungen. Ich spüre das, wenn ich in der Siedlung bin. Und es ist mir wohl, wenn ich den Hofraum betrete. Die Ansprüche der Mietergruppe in der Baukommission konnten grösstenteils erfüllt werden. Und es hat Leute gegeben, die nach der Renovation an ihren frühern Wohnort zurückgekehrt sind. Die Mietzinse sind, mit Rücksicht auf den Ausbaustandard und die zentrale Lage, günstig geblieben.

Beat Züsli: Es scheint mir beachtlich, dass man eine fast 80 Jahre alte Siedlung mit einer umfassenden Sanierung wieder den heutigen Bedürfnissen angleichen konnte. Wir haben den Energieverbrauch reduziert und sind damit ökologischen Anforderungen gerecht geworden. Und all dies mit vernünftigen Kosten und entsprechenden Mietzinserhöhungen.



Innenhofbesichtigung im Himmelrich 2 mit Landschaftsarchitekt Stefan Koepfli

Spielplatz, Obstgarten, Grillplatz und Fahrradparkplatz!

Das Himmelrich 2 umschliesst einen der grössten noch autofreien Innenhöfe der Stadt Luzern. Mit der Sanierung der Siedlung bekam auch der alte Innenhof ein neues Erscheinungsbild. Eines, das sich bewusst bescheiden zeigt und zurücknimmt.

Es ist kurz nach Mittag. Der Innenhof des Himmelrich 2 wirkt leer. Geräusche sind kaum zu hören. Hie und da ein Rascheln eines Kehrtrichters, das Schliessen einer Balkontüre oder ein Teppich, der geklopft wird. Der Strassenlärm tritt gedämpft durch die Zufahrtstunnels zur Bundes- und Bleicherstrasse. Von oben tritt die Sonne herein und bescheint die Mitte des Platzes. Dort stehen zwei lange Tische. Auf dem einen ist ein Architekturplan ausgebreitet. Der Gestalter des Innenhofs, Landschaftsarchitekt Stefan Koepfli, steht davor und erläutert sein Werk.

Wiesenlandschaft für verschiedene Nutzungen

«Der Innenhof hat mich von Beginn weg an das Bild einer Landschaft erinnert; an einen Obstbaumhain, welcher mit Wegen strukturiert und gegliedert ist. Ähnlich diesem Bild des Obstgartens auf dem Lande, sollten die Wege im Hof quer durch die Wiese führen; so fein und schmal, dass das ganze Grün gleichwohl zusammenhängend wirkt.», sagt Stefan Koepfli. Und er fügt an, dass alles offen bleiben sollte. Deshalb seien die Spielgeräte im Hof frei verteilt. «Auf keinen Fall wollten wir das Ganze in Spielplatz und Erwachsenen-Zone unterteilen. In der Mitte hat sich somit ein Platz ergeben, der sich zu einem Zentrum der Siedlung entwickeln kann.»

Die Aufgabe, die an den Landschaftsarchitekten gestellt wurde, war zugleich interessant und speziell. Der Innenhof hatte seit jeher unterschiedliche Anspruchsgruppen: Kinder, die spielen oder Rad fahren, Jugendliche, die sich treffen, Erwachsene, die gemütlich beieinandersitzen, diskutieren oder jassen, Familien oder Freunde, die grillieren. Auch die Stadt Luzern stellte mit ihrem Fahrradparkplatzreglement Forderungen. Und der abl war wichtig, dass die Wartung der Geräte und Pflanzen relativ gering ist. «Entstanden ist ein optisch ruhiger Ort, der zum Verweilen einlädt und verschiedene Bedürfnisse gleichzeitig abdeckt.»

Farbe? Vor allem durch Bewohnerinnen und Bewohner

Ein Innenhof also, in dem sich jedes einzelne Element integriert, sich alles zurücknimmt, auch farblich. Bänke, Tische und Fahrradunterstände sind in dezenten Holzfarben gehalten. Ziel war es nicht, eine farbenfrohe

und künstliche Animationswelt zu schaffen. Auf farbige Kunststoff-Spielplatzgeräte hat man daher bewusst verzichtet. «Farbe bringen die Bewohnerinnen und Bewohner in den Innenhof – Kinder mit ihrer enormen Kreativität im Umgang mit einfachen Dingen, Grillfeste oder Jassrunden.» erzählt Stefan Koepfli. Nicht zu vergessen seien auch die Pflanzen. Die Bäume würden mit der Zeit eine Art Dach geben. Bei den Steinen unterhalb der Balkone wachsen zudem Gräser. Alles wird noch grüner.

Flexible Bänke, Kirschen und im Zentrum eine Grillschale

Die verschiedenen Gestaltungselemente mögen zwar auf den ersten Blick nicht sonderlich spektakulär erscheinen. Ein Blick dahinter bringt jedoch Überraschendes zu Tage. Die rundum verteilten Bänke sind flexible Elemente, die entweder auf die andere Seite gekippt oder ganz abmontiert und beispielsweise unter einen schattenspendenden Baum gestellt werden können. Bei einigen der neu gepflanzten Bäumen handelt es sich um Kirschbäume, die im Sommer Früchte tragen. Im Zentrum des Platzes steht eine Grillschale. Wo gibt es das schon mitten in der Stadt?

Spezialanfertigung Fahrradständer

Die auffallendsten Elemente im Innenhof sind die Fahrradunterstände. Sie wurden eigens für die abl entwickelt und so gestaltet und platziert, dass sie zur Innenhofgestaltung passen. «Es sollte nicht einfach eine Wand werden. Die drei Fahrradhäuser sind daher möglichst durchlässig gebaut. Sie sind offen für die Parterrewohnungen, nehmen sich zurück und erfüllen gleichzeitig ihren Zweck. Durch ihre Zweistöckigkeit können sie alle Räder fassen.»

Rund zwei Stunden später. Die Idylle verwandelt sich in einen lebensfrohen Hof. Die Schule ist aus. Kinder auf Rädern, Tischtennis spielend, rennend oder einfach nur dasitzend und diskutierend erobern den Hof. Auch auf den Balkonen rundherum sind jetzt mehr Menschen zu sehen. Teils erstaunt über den «unerwarteten Kinderlärm», teils erfreut, teils direkt mit den Kindern kommunizierend.



«Toll, dass man in abl-Wohnungen
Haustiere halten darf!»

«Ich habe nicht wirklich viel Platz in meinem
Zimmer. Zum Glück ist aber der Balkon so gross,
da können wir im Sommer spielen.»



«Küche und Wohnzimmer sind dank der Schiebetüre offen. Das gefällt mir sehr, das ist auch praktisch.»



Renovation, Unterhalt und Umgebungsarbeiten

Bereits 2007 wurden die Planungsarbeiten zur Grosssanierung der 130 Wohnungen der Siedlung Himmelrich 1 aufgenommen. Die erste Etappe der Erneuerungsarbeiten konnte dann im September des Berichtsjahres in den Häusern Neuweg 9, 11 und 13 unter abl-Bauleitung aufgenommen werden. Der ganze Umbau wird über 39 Millionen Franken kosten und Ende 2012 beendet sein. In der Siedlung Himmelrich 2 wurden die Arbeiten zur Innenhof-Neugestaltung termingerecht fertig. In Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern, Fachabteilung Design & Kunst, ist dazu auch ein Projekt «Kunst am Bau» entwickelt worden, welches im Frühjahr 2010 installiert wird. Die Fassadenerneuerung mit Balkonerweiterungen und der Dachwohnungseinbau an der Spannortstrasse konnte, in erster Linie witterungsbedingt, 2009 nicht abgeschlossen werden. Bei den Liegenschaften Hirtenhofstrasse 23, Studhaldenhöhe 2 und Studhaldenstrasse 29 wurde die Gebäudehüllensanierung beendet.

Die Mitarbeitenden der abl-Bauabteilung, also die Malerinnen und Maler, die Handwerker des Service-Teams, deren Vorgesetzte wie auch die beiden Lernenden hatten im vergangenen Jahr vielfältigste Aufgaben zu bewältigen. Ein paar davon seien hier auszugsweise erwähnt: Unterhalt und Überwachung der technischen Anlagen; Unterhalt und Ersatz von Maschinen, Apparaten, Haushaltgeräten, Gebäudeteilen; Wohnungsabnahmen und -übergaben, vorzeitige Renovationen,

Wohnungsrenovationen infolge Kündigung; Behebung von Gebäudeschäden infolge Wassereintruchs usw.; Erfassung des elektronischen Planarchivs; Durchführung von Mieterversammlungen bei anstehenden Erneuerungen; Durchführung von Baukommissionsitzungen; Verhandlungen mit Behörden, Unternehmen, Lieferanten, Mieterinnen und Mietern usw. usf. Eine grosse Herausforderung für unseren Gärtner ist auch Jahr für Jahr die Instandhaltung und Pflege der Umgebung und der dazugehörigen Grünflächen aller abl-Siedlungen. Die Arbeit der so genannten Hilfgärtner muss koordiniert werden, der grosse Maschinenpark will unterhalten sein, Spielgeräte müssen repariert, Bäume gepflegt oder gefällt, Winter- und Sommerschnitte vorgenommen oder Unkraut bekämpft werden. Auch diese Aufzählung liesse sich beliebig fortsetzen.

Dass zur Bewältigung all dieser Aufgaben immer auch die Mitarbeit der Verwaltung notwendig ist, versteht sich von selbst. Die abl ist ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gegenüber eine ausgezeichnete und krisenfeste Arbeitgeberin. Als Genossenschafterin und Genossenschafter dürfen Sie deshalb motiviert, freundlich und zuvorkommend erbrachte Dienstleistungen erwarten. Ausnahmen bestätigen auch hier selbstverständlich die Regel – die Angestellten der abl danken Ihnen für das diesbezüglich erbrachte Verständnis.



«Um Ping-Pong zu spielen muss ich nicht extra auf irgendeinen Pausenplatz gehen. Das ist super!»

«Ich habe mir extra einen Ping-Pong-Schläger gekauft.»



«Meine eigene Wohnung müsste auch mal so einen **grossen Balkon** haben. Dort würde ich sonnenbaden und Dinge pflanzen. >>

Neubau Weinbergli

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter haben 2009 dem Neubauprojekt Weinbergli mit einem Ja-Stimmenanteil von 81.5% zugestimmt. Das Gestaltungsplanverfahren wurde erfolgreich durchgeführt und die städtischen Behörden haben die Bewilligung für den Bau von 36 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle erteilt. Für Kosten von 18.6 Millionen Franken

bauen Bosshard & Luchsinger Architekten AG anstelle der drei Einfamilienhäuser Weinberglistrasse 31, 33 und 35 einen markanten, über hundert Meter langen Bau, welcher die Weinberglikuppe prägen wird. Die Bauarbeiten haben anfangs März 2010 begonnen und dauern bis ungefähr Februar 2012.

Himmelrich 3

19

2009 hat die abl die Planung der Gesamterneuerung ihrer Siedlung Himmelrich 3 aufgenommen. Die bestehenden 235 Wohnungen und verschiedene Geschäftslokalitäten sollen einem Neubau weichen. Die Abbruch-Strategie und das enorme Investitionsvolumen von etwa 120 Millionen Franken machen diese frühe Planungsaufnahme unumgänglich.

In erster Linie die deutliche Schräglage der Häuserzeilen an der Claridenstrasse und am Heimatweg führten dazu, dass die Investitionskosten bei einer umfassenden Erneuerung der bestehenden Liegenschaften unverhältnismässig hoch und nicht zu verantworten wären. Die Schräglage ist durch den nachträglichen Einbau der unterirdischen Autoeinstellhallen verursacht worden. Ob sich die Häuserzeilen überhaupt wieder ins Lot bringen liessen, ist zudem mehr als fraglich. Es sind aber nicht nur ökonomische, sondern auch, teilweise gesetzlich vorgeschriebene, ökologische Gründe. Und dann vor allem die Anforderungen des Wohnungsmarktes, die die abl veranlassen, die Siedlung Himmelrich 3 neu zu bauen. Alleine die Nachfrage nach alters-

gerechten Wohnungen hat in den letzten Jahren, im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung, auch bei der abl massiv zugenommen. Der barrierefreie Zugang zu allen Wohnungen ist beispielsweise eine Grundvoraussetzung für alltagstaugliches Wohnen, welches wir heute in allen drei Himmelrichsiedlungen nicht anzubieten haben. Die absolut zentrale Lage in der Stadt Luzern – ÖV, Post, Arzt, Bank, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur, alles in nur wenigen Gehminuten erreichbar – ruft regelrecht nach einer «Neuorganisation» der über 80-jährigen Siedlung. Mit der Stadt Luzern haben bereits Gespräche stattgefunden, das Bleichergärtli in den Planungssperimeter einzubeziehen, denn damit könnte auch die Umgebung grosszügig «grün» gestaltet und die Wohnqualität weiter gesteigert werden.

Verläuft alles nach Plan, wird 2010 ein grosser Architekturwettbewerb ausgeschrieben, 2014 sollte dann mit den Abbruch- und Neubauarbeiten begonnen werden können.

Bilanz per 31.12.2009

20

	CHF	2009 CHF	CHF	2008 CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen		13'661'374.48		19'440'741.60
Liquide Mittel	6'964'943.20		10'606'589.68	
Wertschriften	1'647'200.00		3'061'473.71	
Debitoren	515'523.33		828'401.76	
Nicht einbez. Genossenschaftskapital	2'000.00		5'000.00	
Warenvorräte	236'066.40		289'396.25	
Heiz- und Nebenkosten	4'269'115.95		4'624'571.30	
Aktive Rechnungsabgrenzung	26'525.60		25'308.90	
Anlagevermögen		289'047'997.30		285'055'481.85
Liegenschaften	282'662'500.00		273'639'000.00	
Liegenschaften im Bau	4'774'977.30		10'622'263.85	
Darlehen Luzerner Spielleute	270'000.00		300'000.00	
Darlehen Stiftung Solinvest	1'000'000.00		0.00	
Mobilien	340'520.00		494'218.00	
Total Aktiven		302'709'371.78		304'496'223.45
Passiven				
Fremdkapital kurzfristig		-8'568'372.08		-8'938'255.15
Kreditoren	-1'444'661.95		-1'528'873.55	
Heiz- und Nebenkosten	-4'238'647.40		-4'201'023.40	
Baukredite	-2'689'800.00		-2'967'900.00	
Passive Rechnungsabgrenzung	-195'262.73		-240'458.20	
Fremdkapital langfristig		-264'459'676.10		-268'249'890.83
Personalvorsorge vorz. Pensionierung	-39'731.00		-28'865.00	
Hypothekarschulden	-129'575'000.00		-135'575'000.00	
Darlehenskasse abl	-128'242'565.26		-125'098'502.26	
Rückstellungen und Fonds	-6'602'379.84		-7'547'523.57	
Eigenkapital		-28'694'184.20		-26'460'343.95
Genossenschaftskapital	-27'329'550.00		-25'136'000.00	
Reserven	-1'364'634.20		-1'324'343.95	
Jahresgewinn		-987'139.40		-847'733.52
Reservezuweisung / Fondseinlage	-190'559.80		-41'928.67	
Verzinsung Genossenschaftskapital	-796'579.60		-805'804.85	
Total Passiven		-302'709'371.78		-304'496'223.45

Erfolgsrechnung 2009

	2009 CHF	2008 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	-25'852'124.74	-25'097'363.80
Kursgewinne	-296'353.69	0.00
Übriger Ertrag	-54'164.19	-93'335.45
Ausserordentlicher Ertrag	-54'739.05	-33'417.35
Total Ertrag	-26'257'381.67	-25'224'116.60
Aufwand		
Hypothekarzinsen	4'652'103.52	4'687'590.71
Darlehenskasse-Zinsen	3'428'828.85	3'086'414.81
Fonds-Zinsen	27'418.00	41'987.00
Personalvorsorgekasse-Zinsen	866.00	550.00
Baurechtszins TribtschenStadt	289'592.00	289'592.00
Diverse Passivzinsen	60'196.09	66'834.64
Steuern	392'561.40	458'911.25
Unterhalt/Reparaturen	8'973'929.75	9'215'042.65
Sachversicherungen	376'421.05	365'991.60
Nicht verteilbare Nebenkosten	58'638.45	50'316.10
Abschreibungen und Rückstellungen	4'499'088.15	2'341'308.45
Büro- und Verwaltungskosten	1'671'913.80	1'602'788.35
Diverse Unkosten	838'685.21	727'624.42
Kursverluste	0.00	1'441'431.10
Aufwand	25'270'242.27	24'376'383.08
Jahresgewinn	987'139.40	847'733.52
	26'257'381.67	25'224'116.60

Antrag zur Gewinnverwendung

	2009 CHF	2008 CHF
Jahresgewinn	987'139.40	847'733.52
Einlage in die Fonds:		
Unterstützungsfonds	-730.80	-638.42
Zinsausgleichsfonds	-150'000.00	-1'000.00
Gesetzl. Reservefonds 5 % gem. OR 860	-39'829.00	-40'290.25
	-190'559.80	-41'928.67
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 3.5 % Anteilkapital + 2 % PAK brutto	796'579.60	805'804.85

Mittelflussrechnung

1. Liquiditätsausweis Fonds Nettoumlaufvermögen

	31.12.09 CHF	31.12.08 CHF	Veränderung CHF
Flüssige Mittel	6'964'943	10'606'590	-3'641'647
Wertschriften	1'647'200	3'061'474	-1'414'274
Forderungen	487'313	782'184	-294'871
Übrige Forderungen	5'567'326	4'970'788	596'538
Warenvorräte	236'066	289'396	-53'330
Aktive Rechnungsabgrenzung	26'526	25'309	1'217
./. Lieferantenkreditoren	-1'443'393	-1'525'544	82'151
./. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-5'231'759	-5'250'616	18'857
Total Nettoumlaufvermögen	8'254'222	12'959'581	-4'705'359

2. Mittelflussrechnung

Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)

Reingewinn (Verzinsung Genossenschaftskapital)	796'580	805'805
Zuweisung gesetzliche Reserve	39'829	40'290
Abschreibungen	4'495'810	2'337'209
Auflösung von Rückstellungen (Baukonti)	-293'154	-1'833'759
Nettoveränderung der Fonds	-502'898	-89'490
Total Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)	4'536'167	1'260'055

Mittelfluss aus Investitionstätigkeit

Investitionen Wohnhäuser brutto	13'327'132	13'276'380
Investitionen angefangene Bauten und Renovationen	-5'847'287	-1'196'397
Investitionen übrige Sachanlagen	38'480	82'808
Total Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-7'518'325	-12'162'791

Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit

Verzinsung Genossenschaftskapital	-796'580	-805'805
Erhöhung Genossenschaftskapital	3'081'950	2'647'350
Rückzahlung Genossenschaftskapital	-885'400	-768'100
Veränderung Personalvorsorge vorz.Pensionierung	10'866	10'550
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (Hypotheken)	-6'000'000	-3'000'000
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (SVW)	-278'100	-278'100
Veränderung Darlehen Darlehenskasse	3'144'063	14'482'632
Total Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'723'201	12'288'527

Total Veränderung Fonds Nettoumlaufvermögen	-4'705'359	1'385'791
--	-------------------	------------------

Anhang zur Jahresrechnung 2009

	2009 CHF	2008 CHF
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaften		
Bilanzwert	287'437'477	284'261'264
Beanspruchte Kredite	259'874'776	263'641'402
Pfandsumme	286'824'000	268'594'000
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	435'447'000	431'546'000
Mobilien	204'000	296'000
Nettoauflösung stiller Reserven		
Differenz zu den definierten Zielabschreibungen von 1.5% vom Buchwert	0	1'960'000

Angaben zur Risikobeurteilung

Der Vorstand hat sich an seinem jährlich stattfindenden Seminar ausführlich mit der Risikoanalyse befasst und dies protokollarisch festgehalten. Das Organisations- und Geschäftsreglement wird 2010 einer genaueren Überprüfung unterzogen. Eingeführt auf 2010 wird ebenfalls ein Management Informations System (MIS), welches den Vorstand im Rhythmus der Vorstandssitzungen über alle relevanten Vorfälle und Ereignisse aus den Prozessen Finanzen, Verwaltung, Bau und Kommunikation informiert.

Bericht zur Finanzlage

Ertrag

Verschiedene Erneuerungsprojekte, Himmelrich 2, Gebeneggweg 18–22, Spannortstrasse, Studhalden 4, führten zu deutlich mehr Mietzinsenertrag, ebenso die Anpassung der Mietzinsen in den Breitenlachsiedlungen an das Kostenmietemodell der abl. Erfreulich ist, dass nach einer «sanften Renovation» der Wohnungen am Grünauring in Littau ab der zweiten Jahreshälfte 2009 keine Leerstände mehr zu verzeichnen waren. Insgesamt hat sich der Wohnungsleerstand von 0.79% auf 0.66% reduziert. Die Bemühungen, leerstehende Autoeinstellhallenplätze extern zu vermieten, fruchteten leider wieder nicht viel.

Im Berichtsjahr wurden – nach den massiven Kursverlusten im Vorjahr – die Wertschriftendepots aufgelöst. Daraus und aus den noch bestehenden Investitionen in die UD Print AG und in verschiedene Genossenschaften resultierte ein erfreulicher Ertrag von über 350'000 Franken.

Aufwand

Durch die deutliche Zunahme der Darlehen bei der Darlehenskasse im Vorjahr konnten im Berichtsjahr Hypothekarkredite amortisiert werden. Dadurch san-

ken die Hypothekarzinsen frankenmässig, allerdings hat sich der durchschnittliche Zinssatz leicht erhöht. Eine deutliche Erhöhung musste bei der Verzinsung der Darlehenskasse-Gelder in Kauf genommen werden, allerdings stieg der Zinssatz ebenfalls nur leicht an. Insgesamt ist aber festzuhalten, hätte die abl die durch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Darlehenskasse angelegten Gelder extern beschaffen müssen, wäre die Hypothekarzinsbelastung um über 1.1 Millionen Franken höher ausgefallen.

Nach den zum Teil recht hohen Heiz- und Nebenkosten in den Vorjahren werden die Nachforderungen, fallen solche überhaupt an, im Berichtsjahr für die Meterschaft moderat ausfallen. Der Rückgang der Heizöl- und Erdgaspreise ist dafür hauptverantwortlich.

Die Verwaltungskosten haben sich insgesamt im Rahmen der Teuerung und der budgetierten Werte leicht erhöht. Für Vorstand und Kommissionen sind im Berichtsjahr insgesamt 164'737 Franken (Vorjahr 138'738 Franken) oder 0.63% des gesamten Aufwands aufgewendet worden.

Die notwendigen Abschreibungen konnten 2009 vollumfänglich vorgenommen werden. Ebenso war eine Einlage in den Mietzinsausgleichsfonds möglich. Zudem

JAHRESRECHNUNG 2009

wurde der Reparaturenfonds bis auf einen Franken aufgelöst und der Betrag als Rückstellung für Grossreparaturen verbucht. Durch diese Massnahme konnte die Steuerbelastung leicht reduziert werden.

Die Ausgaben für den Unterhalt bewegten sich ebenfalls im budgetierten Rahmen, die Abweichung von gut einer halben Million Franken rührt ebenfalls von der erwähnten Rückstellung für Grossreparaturen her.

Oscar Wilde hat einmal gesagt: «Als ich klein war, glaubte ich, Geld sei das wichtigste im Leben. Heute, da ich alt bin, weiss ich: Es stimmt.» Aus der Sicht der auch schon 86-jährigen abl trifft dies ebenfalls zu. Denn ohne Geld könnten wir uns das (fast) sorgenfreie Wohnen in der Genossenschaft gar nicht leisten, geschweige denn, könnten all die Dienstleistungen überhaupt erbracht werden. Wir werden dafür sorgen, dass dies auch in Zukunft so bleibt.

Bruno Koch, Geschäftsleiter

24

Ausweis der Fonds 2009

	CHF	CHF
Reservfonds		
Bestand am 1. Januar	1'364'634.20	
Zuweisung im Berichtsjahr	39'829.00	1'404'463.20
Reparaturenfonds		
Bestand am 1. Januar	575'953.45	
Umbuchung auf Rückstellung Gross-Reparaturen	-575'952.45	1.00
Unterstützungsfonds		
Bestand am 1. Januar	358'395.09	
4.5 % Zins im Berichtsjahr	15'906.80	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	734.70	
Einlage von GenossenschafterInnen	50.00	
Zuwendungen an GenossenschafterInnen	-4'964.00	370'122.59
Versicherungsfonds		
Bestand am 1. Januar	312'995.85	
3 % Zins im Berichtsjahr	9'389.90	322'385.75
Zinsausgleichsfonds		
Bestand am 1. Januar	366.90	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	150'000.00	
3 % Zins im Berichtsjahr	2'121.30	
Mietzinssubventionen	-100'184.00	52'304.20
Gesamtbestand der Fonds		2'149'276.74
Bestand zu Jahresbeginn		2'612'345.49
Abnahme des Fondsvermögens 2009		-463'068.75

Vergleich der Bilanzen 2005 – 2009

	2005	2006	2007	2008	2009
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Aktiven					
Flüssige Mittel	2'527'439	6'545'679	8'068'333	10'606'590	6'964'943
Wertschriften	3'951'240	4'242'079	4'502'905	3'061'474	1'647'200
Debitoren	952'005	1'178'324	1'071'818	1'133'401	1'787'524
Aktive Rechnungsabgrenzung	51'509	65'621	43'548	25'309	26'526
Heiz- und Nebenkosten	2'853'499	3'559'665	3'731'438	4'624'571	4'269'116
Warenvorräte	308'609	365'425	315'672	289'396	236'066
Immobilien	245'057'386	264'819'003	274'334'361	284'261'264	287'437'477
Mobilien	217'840	295'500	595'538	494'218	340'520
Total	255'919'526	281'071'295	292'663'613	304'496'223	302'709'372
Passiven					
Eigene Mittel	20'860'300	22'016'600	23'255'550	25'136'000	27'329'550
Reserven	1'237'477	1'251'575	1'286'783	1'324'344	1'364'634
Fremde Mittel, kurzfristige	5'318'155	5'055'078	5'034'747	4'496'774	4'134'462
Heiz- und Nebenkosten	2'441'219	3'090'465	3'394'614	4'201'023	4'238'647
Fremde Mittel, langfristige	117'894'528	133'882'027	138'593'315	135'603'865	129'614'731
Darlehenskasse abl	101'569'187	104'827'457	110'615'870	125'098'502	128'242'565
Rückstellungen und Fonds	6'142'600	10'059'257	9'471'042	7'547'524	6'602'380
Passive Rechnungsabgrenzung	158'630	148'517	221'542	240'458	195'263
Fondseinlagen	15'466	36'160	38'930	41'929	190'560
Verzinsung Genossenschaftskapital	281'965	704'160	751'220	805'805	796'580
Total	255'919'526	281'071'295	292'663'613	304'496'223	302'709'372

Vergleich der Erfolgsrechnungen 2005 – 2009

	2005	2006	2007	2008	2009
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Ertrag					
Mietzinseinnahmen	21'914'360	22'533'433	24'644'868	25'097'364	25'852'125
Übriger Ertrag	328'088	326'943	82'719	126'753	405'257
Total	22'242'448	22'860'376	24'727'587	25'224'117	26'257'382
Aufwand					
Passivzinsen	6'264'978	6'138'768	7'595'543	8'172'970	8'459'005
Unterhalt der Liegenschaften	8'776'676	9'182'467	8'896'086	9'215'043	8'973'930
Zinsen Genossenschaftskapital	281'965	704'160	751'220	805'805	796'580
Steuern	401'268	295'923	313'716	458'911	392'561
Versicherungen	281'894	310'805	338'269	365'992	376'421
nicht verteilbare Nebenkosten	169'430	124'296	127'291	50'316	58'638
Strom und Wasser	120'757	0	0	0	0
Büro- und Verwaltungskosten	1'356'699	1'424'525	1'506'739	1'602'788	1'671'914
Diverse Unkosten	626'156	607'296	747'137	727'624	838'685
Abschreibungen und Rückst.	3'942'745	4'033'281	4'173'382	2'341'309	4'499'088
Kursverluste	4'414	2'696	239'275	1'441'431	0
Fondseinlagen	15'466	36'160	38'930	41'929	190'560
Total	22'242'448	22'860'376	24'727'587	25'224'117	26'257'382

Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung

An die Generalversammlung der
allgemeinen baugenossenschaft luzern

Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung

Als Kontrollstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der allgemeinen baugenossenschaft luzern, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 20, 21, 23) für das am 31. Dezember 2009 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 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 2009 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. 906 OR in Verbindung mit Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 906 OR in Verbindung 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 Jahresgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ergänzend halten wir fest, dass wir die vom Vorstand vorgelegten Bauabrechnungen betreffend der Sanierung Himmelrich 2 und Studhalden 2 geprüft haben. Diese sind in Ordnung.

PricewaterhouseCoopers AG

Markus Kronenberg Thomas Vogel
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Luzern, 26. Februar 2010

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

An die Generalversammlung der
allgemeinen baugenossenschaft luzern

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) der abl hat im Rahmen ihrer in den Statuten festgelegten Aufgaben im Jahre 2009 folgende Tätigkeiten ausgeführt.

- Die GPK kontrollierte das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 18. Mai 2009. Das Dokument gibt den Ablauf richtig wieder. Die Wahl- und Abstimmungsresultate sind korrekt aufgeführt.
- Die Urabstimmung betreffend des Projektierungskredits für den Neubau Weinbergli war eines der wichtigsten Geschäfte der abl. Die Auszählung anfangs Juli 2009 wurde durch die GPK organisiert und durchgeführt. Es wurde eine deutliche Zustimmung von mehr als 81 % erreicht. Die Abstimmungsdokumente sind statuten-gerecht archiviert.
- Bei der Geschäftsstelle wurden verschiedene Abläufe im Personalbereich geprüft. So wurden unter anderem die Arbeitszeitkontrollen und die Umsetzung der Weiterbildungsvorgaben im Personalreglement kontrolliert. Ebenso hat die GPK die Prozesse im Reparaturwesen unter die Lupe genommen.
- Diverse Geschäfte aus den Protokollen des Vorstandes und der Kommissionen wurden kritisch durchgesehen, teilweise mit der Geschäftsstelle besprochen und die Erledigung überprüft.
- Auch im vergangenen Jahr mussten keine Nachfragen von Genossenschaftern im Zusammenhang mit den Wohnungszuteilungen behandelt werden.

An einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand wurde der ausführliche Bericht der GPK besprochen. Wir können festhalten, dass der Vorstand und die Geschäftsstelle ihre Aufgaben gemäss den Vorgaben professionell wahrnehmen und sich neben den Alltagsaufgaben auch mit der langfristigen Zukunft der abl auseinandersetzen.

Die Geschäftsprüfungskommission der abl
Beat Wiget (Obmann), Pius Glanzmann, Therese Walser

Luzern, 18. Januar 2010



«Es sieht jetzt viel schöner aus in
unserer Wohnung und es ist auch ein
wenig grösser geworden.»



«Ich finde den Innenhof ein wenig langweilig.
Er ist eher für kleinere Kinder gut. Ich gehe deshalb
lieber mit meinen Freunden anderswo hin.»



DARLEHENSKASSE

Bilanz per 31.12.2009

30

	2009 CHF	2008 CHF
Aktiven		
Kasse	4'984.35	61'339.80
Post	582'425.52	2'403'456.57
Debitor abl	128'242'565.26	125'098'502.26
Mobilien	1.00	1.00
Total Aktiven	128'829'976.13	127'563'299.63
Passiven		
Kurzfristige Darlehen	-26'714'975.53	-21'423'094.38
Langfristige Darlehen	-100'895'000.00	-105'007'500.00
Kreditor Verrechnungssteuer	-1'172'051.00	-1'052'579.45
Kreditor Emissionsabgaben	-47'949.60	-80'125.80
Total Passiven	-128'829'976.13	-127'563'299.63

Erfolgsrechnung 2009

	2009 CHF	2008 CHF
Ertrag		
Aktivzinsen	-3'428'828.85	-3'086'414.81
Total Ertrag	-3'428'828.85	-3'086'414.81
Aufwand		
Passivzins kurzfr. Darlehen	248'062.35	262'798.15
Passivzins langfr. Darlehen	3'096'299.80	2'738'766.80
Total Passivzins	3'344'362.15	3'001'564.95
Betriebskosten		
Drucksachen, Büromaterial	5'000.00	5'000.00
Porti	4'000.00	4'000.00
Postgebühren	466.70	849.86
Verwaltungskosten	70'000.00	70'000.00
Unterhalt und Wartung EDV	5'000.00	5'000.00
Total Betriebskosten	84'466.70	84'849.86
Total Aufwand	3'428'828.85	3'086'414.81

Bericht der Revisionsstelle der Darlehenskasse

An die Generalversammlung der
allgemeinen baugenossenschaft luzern

Als Kontrollstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Darlehenskasse der allgemeinen baugenossenschaft luzern, bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung (Seite 30) für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Erstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsstandards, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und dem Reglement.

Im Weiteren halten wir fest, dass für die Sicherheit der Darlehen ein Hypothekendepot im Tresor der Luzerner Kantonalbank sowie freie Grundpfanddeckungen (Pfandhalterschaften) bei der Coop Bank, der Luzerner Kantonalbank, der Raiffeisenbank und der Credit Suisse bestehen.

PricewaterhouseCoopers AG

Markus Kronenberg Thomas Vogel
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Luzern, 26. Februar 2010

Liegenschaftsbestand per 31. Dezember 2009

	Baujahr (bzw. Erwerbsjahr)	Wohnungen	Lokale	Buchwert 31.12.09 nach Abschreibung	
Wohnhäuser					
Himmelrich 1	1925 – 1926	126	2	7'230'000	
Himmelrich 2	1927 – 1929	117	3	26'756'000	
Himmelrich 3	1931 – 1934	235	4	13'622'000	
Breitenlachen 1	1931 – 1935	119	1	21'027'000	
Breitenlachen 2	1931 – 1937	156	1	22'899'000	
Breitenlachen 3	1953	8		479'000	
Hochrüti 1	1953	8		1'545'000	
Weinbergli 1	1936 – 1948	104	1	5'090'000	
Weinbergli 2	1935 – 1936	90	2	9'625'000	
Weinbergli 3	1987	6		1'113'000	
Spannort	1947	62	2	7'267'000	
Obermaihof 1	1948	139	2	7'158'000	
Obermaihof 2	1960	31		1'907'000	
Obermaihof 3	1999 – 2000	12		3'235'000	
Studhalden 1	1957	90	1	5'190'000	
Studhalden 2	1963	45		6'201'000	
Studhalden 3	1964	28		2'333'000	
Studhalden 4	1967	65	1	7'741'000	
Studhalden 5	1974	62		5'879'000	
Studhalden 6	1981	38		4'456'000	
Studhalden 7	1983	21		3'892'000	
Untergrund 1	1928 – 1929	49		1'359'000	
Untergrund 2	1930	24		639'000	
Untergrund 3	1953	3		145'000	
Brunnmatt	1970	84		6'626'000	
Mittlerhus	1990 – 1995	140	1	34'464'000	
Grünauring	1992	34	4	7'692'000	
Schachenweid	1994	24		8'934'000	
TribschenStadt	2006	85	11	33'195'000	
Autoeinstellhallen etc.			12	1503	24'955'000
Wald, Strassen, Bauland					8'500
Total		2005	48	1503	282'662'500

Gebäudewerte pro Siedlung 2009

	Anlagewert	errichtete Grundpfand- rechte	Kataster- schätzung	Gebäude- Versicherung
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	9'273'085	11'850'000	14'593'600	20'972'000
Himmelrich 2	29'325'874	15'000'000	33'321'900	28'352'000
Himmelrich 3	17'363'738	23'268'500	33'335'600	42'879'000
Breitenlachen 1	23'875'119	28'570'000	30'391'200	29'570'000
Breitenlachen 2	26'398'966	22'510'000	37'343'700	35'354'000
Breitenlachen 3	612'068	340'000	1'268'300	1'316'000
Hochrüti 1	1'704'571	1'400'000	1'800'800	1'322'000
Weinbergli 1	6'704'524	6'183'000	16'849'300	17'838'000
Weinbergli 2	10'702'106	7'354'500	14'827'600	14'621'000
Weinbergli 3	1'313'688	1'500'000	1'817'900	1'531'000
Spannort 1	8'432'676	6'600'000	9'061'200	11'741'000
Obermaihof 1	9'278'446	15'070'000	19'497'600	21'276'000
Obermaihof 2	2'385'754	2'735'000	3'715'200	4'876'000
Obermaihof 3	3'581'917	6'000'000	7'912'300	3'093'000
Studhalden 1	6'563'268	10'800'000	15'100'000	15'915'000
Studhalden 2	7'031'286	4'300'000	7'244'000	7'598'000
Studhalden 3	2'944'870	2'600'000	5'389'400	5'382'000
Studhalden 4	9'567'824	7'800'000	15'229'400	14'865'000
Studhalden 5	7'387'370	7'800'000	12'245'800	10'950'000
Studhalden 6	5'476'674	5'500'000	9'855'100	7'276'000
Studhalden 7	5'025'663	2'500'000	4'443'400	4'047'000
Untergrund 1	1'908'936	3'782'000	5'190'900	6'595'000
Untergrund 2	916'672	1'843'000	2'639'700	3'980'000
Untergrund 3	201'704	58'000	452'700	613'000
Brunnmatt 1	8'145'209	12'000'000	16'136'700	14'974'000
Mittlerhus 1	41'815'763	33'540'000	47'774'900	31'998'000
Grünauring 1	9'374'794	7'400'000	7'153'200	7'853'000
Schachenweid 1	10'703'170	8'920'000	8'951'100	6'551'000
TribschenStadt 1	34'963'339	29'600'000	34'936'400	28'391'000
Autoeinstellhallen etc.	28'234'418		7'980'100	33'718'000
Wald, Strassen, Bauland	8'500	0	1'685'900	0
Total	331'221'992	286'824'000	428'144'900	435'447'000

Mietzinsertag

34

	Mietzinsertag	Total Subventionen	Durchschnittsmiete 31.12.09	
			3-/3.5-Zimmer	4-/4.5-Zimmer
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	1'107'835	0	659	816
Himmelrich 2	1'867'415	0	1100	1359
Himmelrich 3	2'311'803	1'500	713	845
Breitenlachen 1	1'722'555	0	1088	1264
Breitenlachen 2	1'996'029	0	1024	1'111
Breitenlachen 3	75'971	0	0	857
Hochrüti 1	102'996	0	1073	0
Weinbergli 1	976'424	0	716	772
Weinbergli 2	874'502	1064	841	1041
Weinbergli 3	107'945	636	0	1'507
Spannort	665'952	0	872	1033
Obermaihof 1	1'185'235	0	686	817
Obermaihof 2	275'733	0	691	821
Obermaihof 3	181'185	0	1327	1'593
Studhalden 1	834'233	0	755	820
Studhalden 2	404'603	0	732	845
Studhalden 3	303'238	1'200	763	949
Studhalden 4	889'779	0	1028	1'185
Studhalden 5	663'790	0	881	1'112
Studhalden 6	492'432	0	891	1'177
Studhalden 7	286'436	0	1054	1'100
Untergrund 1	326'410	0	535	644
Untergrund 2	173'269	0	537	666
Untergrund 3	30'139	0	794	929
Brunnmatt	886'174	1'200	908	1'018
Mittlerhus	2'444'743	326'583	1381	1'697
Grünauring	429'104	0	939	1'134
Schachenweid	416'361	37'123	1361	1'625
TribschenStadt	2'235'955	0	1504	1'904
Autoeinstellhallen etc.	1'583'879			
Total	25'852'125	369'306	873	1117
Vorjahr	25'097'364	397'653	831	1086

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:	Böshüsliweg 1 – 4, 6 / Breitenlachenstrasse 1, 3 / Eigerweg 1 – 11 / Jungfrauweg 1, 3 / Narzissenweg 1 – 5
Breitenlachen 3:	Breitenlachenstrasse 17
Hochrüti 1:	Hochrütistrasse 38
Weinbergli 1:	Weinberglistrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 Weinberglistrasse 31, 33, 35, 44/44a, 46, 48
Weinbergli 2:	Gebeneggweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 / Weinberglistrasse 11, 13, 15, 17
Weinbergli 3:	Gebeneggweg 16a
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
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:	Schachenweistrasse 40, 42, 44
TribschensStadt:	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10 / Bürgenstrasse 20, 22 / Rösslimatte 41 / Werkhofstrasse 5, 7



« Der Ping-Pong-Tisch ist toll. Auch dass es im Hof viel Rasen hat und grün ist.»

« Wenn ich wünschen könnte? Eine Rutschbahn für meine kleine Schwester. Und einen Abfalleimer.»



ORGANISATION PER 31.12.2009

Gremien

Vorstand

Schmid Markus, Präsident
Bürkle Markus, Vizepräsident
Achermann Beat
Baumann Hans-Urs
Jenni Jurt Priska
Martin Ingrid
Vonesch Daniel

Geschäftsprüfungskommission

Wiget Beat, Obmann
Glanzmann Pius
Walser-Spalingher Therese

Revisionsgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG

Revisionsstelle der Darlehenskasse

PricewaterhouseCoopers AG

Kommissionen

Verwaltungskommission

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

Finanzkommission

Achermann Beat, Präsident
Koch Bruno
Schmid Markus

Baukommission

Bürkle Markus, Präsident
Bucher Peter
Jenni Jurt Priska
Meier Alfred
Schaber Daniel

Kommission für Kommunikation und Marketing

Schmid Markus, Präsident
Koch Bruno
Küng Tino
Regenass René
Zraggen Benno
E-Mail: magazin@abl.ch

Personalvorsorgekommission

Delegierte des Vorstandes:
Achermann Beat
Schmid Markus
Vonesch Daniel
Delegierte des Personals:
Gasser Roland, Präsident
Müller Fritz
Scheiwiller Monika

Verwaltung

Geschäftsstelle

Koch Bruno, Geschäftsleiter
Brügger Barbara
Bucher Peter
Camenzind Trudi
Gärtner Brigitte
Halter Silvia
Heller Urs
Meier Niklaus
Niederberger Monika
Sager Raphaela
Scheiwiller Monika
Schmid Conny
Vainio Mika
Wunderlin Urs
Adresse: Claridenstrasse 1, Luzern
Telefon: 041 227 29 29
Telefax: 041 227 29 00
Postkonto: 60-1017-1
Postadresse: Postfach 4053, 6000 Luzern 4
E-Mail: admin@abl.ch
Internet: www.abl.ch

Malerteam

Müller Marcel, Chef Malerei
Müller Fritz
Schneider Monika
Schüepp Corinne
Tallarico Pino

Serviceteam

Gasser Roland
Isaak Raymond
Thürig Peter
van Weezenbeek Bart

Gärtner

Meier Beni

Auszubildende

Antonucci Simone, Feyer Stefanie, Hofstetter Martin

Darlehenskasse abl

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

Schalteröffnungszeiten abl

Montag bis Mittwoch:
09.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.30 Uhr
Donnerstag und Freitag geschlossen

Beratungsstelle für Mieterinnen und

Mieter der abl

Camenzind Trudi, Sozialarbeiterin
Neuweg 23, 6003 Luzern
Telefon: 041 227 29 36
Telefax: 041 227 29 00
E-Mail: beratungsstelle@abl.ch
Büro besetzt: Montagnachmittag,
Dienstag und Mittwoch ganzer Tag,
restliche Zeit Telefonbeantworter

Zu den Bildern

Die im Geschäftsbericht abgebildeten Kinder im Himmelrich 2 wurden zum Innenhof, zu den sanierten Wohnungen und zu ihren Wohn- und Spielwünschen befragt.

Die Aussagen auf den Fotos sind eine Auswahl ihrer Antworten.

Aus Persönlichkeitsschutzgründen und auf teilweisen Wunsch der Eltern wird auf die Publikation der Namen der Kinder verzichtet.

- Seite 9 Holzig. Zweistöckig. Durchlässig. Die neuen Fahrradständer im Himmelrich 2.
- Seite 12 Viel Grün mit Feuerschale. Der Innenhof im Himmelrich 2.



Impressum

Redaktion

Bruno Koch, abl
Benno Zraggen, hartmannzragggen

Visuelle Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

Fotos

Franca Pedrazzetti, Luzern
(ausser S. 9, 12; Jean-Pierre Grüter, Luzern)

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

8800 Exemplare

Herausgeberin

abl Allgemeine Baugenossenschaft Luzern
Luzern, April 2010

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



Klimaneutral gedruckt



Mix

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften
www.fsc.org Zert.-Nr. SQ5-COC-100038
© 1996 Forest Stewardship Council

*«Die abl ist eine Wohnungsgesellschaft,
die in dieser Gegend über viele
Wohnungen regiert. Bei Problemen
schaut sie zu dir und hilft.»* >>

