

GESCHÄFTSBERICHT 2020



Mehrjahresentwicklung auf einen Blick

		2020	2019	2018	2017
Genossenschaft					
Mitgliedschaften	Anzahl	12 810	12 329	11 743	11 435
Veränderung im Berichtsjahr	Anzahl	481	586	308	434
Genossenschaftskapital	TCHF	95 558	89 596	81 156	75 901
Zunahme im Berichtsjahr	TCHF	5 962	8 440	5 255	5 658
Liegenschaftsverwaltung					
Mietzinsertrag netto	TCHF	34 984	32 102	30 186	29 853
Cashflow aus Betriebstätigkeit	TCHF	20 212	7 377	12 090	11 527
Investitionsvolumen	TCHF	22 843	42 845	50 646	22 459
Unterhaltsaufwand (ab 2017 ohne Löhne FM)	TCHF	11 599	9 885	10 275	9 482
Unterhalt in % Mietzinsertrag	%	30	31	34	32
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	2.20	2.60	1.40	1.40
Anzahl Liegenschaften (per 31.12.)	Anzahl	231	238	243	238
Anzahl Wohnungen (per 31.12.)	Anzahl	2 036	2 092	1 991	1 975
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anzahl	3 923	3 966	3 525	3 486
Wohnungswechsel (inkl. Erstvermietung)	Anzahl	227	389	184	208
Ø Wohnungsbelegung	Pers.	2.22	2.18	1.99	2.28
Depositenkasse					
Konten	Anzahl	3 319	4 267	4 454	4 607
Anlagebetrag kurzfristig	TCHF	41 466	42 485	46 665	52 393
Anlagebetrag langfristig	TCHF	161 368	162 598	148 184	143 125
Anteil Depositenkasse an Fremdfinanzierung	%	47.45	48.00	50.00	58.00
Ø Zinssatz Depositenkasse (DK)	%	1.02	0.84	1.04	1.18
Ø Zinssatz Hypotheken (Banken und Institutionen)	%	1.40	1.78	1.74	2.20
Ø Laufzeit der Anlagen mit fester Dauer DK	Jahre	3.98	4.02	5.67	5.52
Ø Fremdverschuldung total	%	1.22	1.24	1.35	1.52
Referenzzinssatz (BWO)	%	1.25	1.50	1.50	1.50
Verwendung des Mietfrankens ¹					
Kapitalkosten (ab 2020 inkl. AK-Verzinsung)	%	20.38	17.05	17.03	16.90
Unterhalt/Reparaturen/Einlagen Erneuerungsfonds	%	34.94	32.82	35.70	41.30
Personalaufwand (Geschäftsstelle und FM)	%	15.33	15.93	15.53	0.00
Verwaltungsaufwand (bis 2017 inkl. Unkosten)	%	2.80	3.13	3.79	15.70
Abgaben/Steuern	%	1.30	1.16	0.75	1.30
Genossenschaftskultur und Kommunikation	%	1.72	2.36	2.25	1.00
Abschreibungen und Reserven	%	23.54	27.54	24.94	23.80

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

Zum Titelbild: Die Familie Muntwyler wohnt in der Breitenlachen-Siedlung der abl. Amie und Urs Muntwyler mit ihren Töchtern Sonja (8) und Tanja (4) folgten dem Aufruf im magazin, uns ihren Kraftort mitzuteilen, der da ist: die Oberrüti in Horw am Rand des Bireggwaldes. Ein wunderbarer Ort, um Kraft zu tanken – nicht nur der Ort selbst mit Blick auf See und Alpen, auch Spaziergänge im Bireggwald trügen dazu bei. Diese Ansicht teilt übrigens abl-Mitarbeiter Rico Kirchhofer, siehe S. 43.

Zahlen und Fakten I	
Mehrjahresentwicklung auf einen Blick	2
Editorial	
Gut gerüstet für die Zeiten ohne Schnutenpulli	5
Gedanken der Präsidentin	
Gemeinsam Neues wagen	6
Gedanken des Geschäftsleiters	
Ein turbulentes Jahr	7
Zahlen und Fakten II	
Mehrjahresentwicklung Mitglieder, Finanzen, Wohnungen	8
Zahlen und Fakten III	
Mehrjahresentwicklung abl-Momente, Neubau- und Sanierungsprojekte	10
Jahresrechnung 2020	
Lagebericht	13
Bilanz per 31.12.	14
Erfolgsrechnung	15
Geldflussrechnung	16
Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	17
Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung	19
Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben	23
Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung	25
Bericht der Revisionsstelle	26
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	27
Kommentar des Vorstands zum Bericht der Geschäftsprüfungskommission	28
Erweiterter Anhang	
abl-Fonds	29
Erneuerungsfonds	29
Anlagespiegel Sachanlagen	30
Anlagespiegel immaterielle Werte	31
Budgetvergleich	32
abl-Liegenschaften	
Unsere Siedlungen	34
Durchschnittliche Wohnflächen und Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen	35
Liegenschaftenbestand und Werte pro Siedlung	36
Mietzinsertrag	38
Kraftorte	
«Ich mag das Unterwegs-Sein»	40
Aussicht samt Weitblick	42
Stillsitzen nur beim Fischen	44
Organisation	
Organisation per 31.12.	47
Impressum	48



Malerin Corinne Schüpp an der Arbeit. Wo sie Kraft tankt, sehen und lesen Sie auf Seite 40.

Gut gerüstet für die Zeiten ohne «Schnutenpulli»

Verschiedene mit der Pandemie zusammenhängende neue Wörter – je nach Quelle bis zu 1 000 – wurden im Jahr 2020 kreiert. Abgesehen von Lock- und Shutdown sorgte der «Schnutenpulli» als plattdeutsches Wort des Jahres immerhin für Heiterkeit. Nicht nur unsere norddeutschen Mitmenschen müssen einen solchen tragen, sondern auch wir. Gemeint ist die Maske.

Unterdessen dürften wir alle coronamüde sein. Wir sehnen uns nach Normalität – wie auch immer diese ausgestaltet sein mag. Wahrscheinlich ist «Normalität» in etwa so persönlich wie jene Kraftorte, die uns gerade in diesen schwierigen Zeiten Energie und Ruhe geben und zuversichtlich an die Zukunft denken lassen.

Stellvertretend für viele andere ist in diesem Geschäftsbericht die Rede von den Kraftorten zweier Mitarbeiter, einer Mitarbeiterin und einer Familie, die in einer ablsiedlung lebt. Auffallend sind die Parallelen: Alle ziehts in die Natur, sei es in die Höhe, in die Wälder, ans Wasser – verbunden mit Bewegung an der frischen Luft und manchmal in Begleitung eines tierischen Freunds.

Ein Blick auf die Fotografien der verschiedenen Kraftorte offenbart, wie privilegiert wir sind. Vor unseren Haustüren haben wir Flora und Fauna, die uns inspirieren, beruhigen und vielleicht sogar Glücksmomente hervorrufen. Einmal mehr führt uns die Pandemie vor Augen, wie (überlebens-)wichtig die Natur ist.

Für unsere Präsidentin und unseren Geschäftsleiter ist auch die ablsiedlung ein Kraftort. Pandemie hin oder her – die Genossenschaft wächst und spriesst in jeglicher Hinsicht. Vielleicht auch gerade wegen der schwierigen Zeiten, in denen Zusammenhalt, Solidarität, Sorgfalt, Rücksichtnahme und nicht zuletzt Nachhaltigkeit einen besonders hohen Stellenwert haben. Vergessen wir das nicht, wenn die Pandemie vorüber ist. Auch die Kraftorte in der Natur werden es uns danken.

Benno Zraggen

Gemeinsam Neues wagen

Die abl hat 2020 Neuland betreten: von der ersten schriftlich durchgeführten Generalversammlung der abl-Geschichte über die Lancierung einer partizipativ angelegten Statutenrevision bis hin zur klaren Positionierung ihrer Entwicklungsprojekte.

Der Wagemut war teils pandemiebedingt, doch die Herausforderungen wie zum Beispiel die schriftlich durchgeführte Generalversammlung wurden gut gemeistert. Das Resultat kann mit einer Rekordbeteiligung von 2490 Mitgliedern und grosser Zustimmung zu allen Geschäften als Erfolg gewertet werden. Was allerdings 2020 fehlte, war der Kontakt mit den Mitgliedern, die Gespräche, die Diskussionen und der Meinungs austausch. Das betraf auch die persönlichen Begegnungen und Gratulationen für die neu in den Vorstand gewählte Nicole Renggli-Frey und die wiedergewählten Vorstandsmitglieder Dorothea Zünd-Bienz und Patrick Markmiller.

Die Abstimmung zur Teilrevision der Statuten betreffend Kooperationen und Beteiligungen wurde deutlich angenommen. Auf dieser Rechtsgrundlage kann sich die abl nun in den verschiedenen Kooperationsprojekten mit der notwendigen Planungssicherheit engagieren. Die Zukunft ist kooperativ.

Blick Richtung Seetalplatz

Die abl liess sich nicht von ihrer strategischen Zukunftsplanung abhalten. Im Sommerseminar lotete der Vorstand im Austausch mit Experten Chancen und Risiken für den gemeinnützigen Wohnungsbau aus. Die Wachstumsstrategie wurde bestätigt und die abl ermuntert, neben den bisherigen Standorten dort Neuland zu betreten, wo sich Chancen eröffnen. Dafür müssen aus Sicht des Vorstands die Rahmenbedingungen für ein urbanes Wohnen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr stimmen.

Ein solcher neuer Standort kann der Seetalplatz Emmen sein. Die abl beteiligte sich Ende des Jahres 2020 an der Bewerbungsrunde für die vom Kanton ausgeschriebenen Baufelder mit Partnern, die Gemeinnützigkeit und Nachhaltigkeit verbinden und zu unseren Werten passen. Damit nutzten wir eine weitere Chance für den gemeinnützigen Wohnraum auf jenem Neuland, das gerade eine rasante Entwicklung erlebt.

Kooperation und Partizipation

In der Stadt Luzern meldete die abl ihr Interesse an weiteren Schlüsselarealen an. Das Areal Kleinmatt/Biregg rund ums «Neubad» hat dabei Priorität, da es die Siedlungsentwicklung in der Neustadt auf ideale Weise fortsetzen würde. Auch der Grenzhof ist für die weitere Entwicklung eine Option. Mit dieser Positionierung reagierte die abl auf eine Umfrage des G-Net, wo und wie die Genossenschaften ihr Engagement in Bezug auf die Schlüsselareale sehen.

Wachstum kann nicht ohne Preisschild betrachtet werden. So stand 2020 das Thema Preisgünstigkeit ebenso auf der strategischen Agenda. Sehr erfreut war der Vorstand

über den Bericht der Geschäftsleitung. Sie analysierte die abl-Wohnungsmieten sorgfältig über alle Siedlungen hinweg. Fazit: Die abl ist preisgünstig.

Zu den positiven Faktoren des Jahres gehörte die generelle Mietzinssenkung in der Höhe von drei Prozent auf sämtliche Mieten. Sie war wegen der gesunden finanziellen Basis der abl zum richtigen Zeitpunkt möglich und bekräftigte unser Interesse, dass abl-Wohnraum langfristig zahlbar ist.

Im Herbst 2020 lancierte der Vorstand die Gesamtrevision der Statuten. Die Meinung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter in zentralen Fragen und Schlüsselthemen ist gefragt. Der Mitwirkungsprozess ist initiiert. Gründlich aufbereitet wurde auch das Thema Kostenmiete, mit dem sich der Vorstand im Rahmen des Strategieseminars intensiv befasste. Im Netzwerk auf Expertenebene und unter dem Einbezug interessierter Mitglieder setzt der Vorstand auf Kooperation und Partizipation. Wir freuen uns auf eine breite Diskussion mit der Basis über Thesen zu Genossenschaftsidee, Engagement, Kultur, Leben, Wohnen und Arbeiten, Durchmischung, Finanzierung oder auch zu Wachstum und Entwicklung der abl. Ab Mai 2021 geht es los mit digitalen Veranstaltungen.

Spürbare Aufbruchstimmung

«Aussenpolitisch» unterstützten wir im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsbaus die Abstimmungen über die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und die Initiative «Fair von Anfang an» und können nun vom Erfolg profitieren. «Innenpolitisch» befassten wir uns intensiv mit Good Governance und der abl-Wertekultur, wo Glaubwürdigkeit und Verlässlichkeit in den Entscheidungsprozessen Priorität haben. Die Auseinandersetzung darüber ist wichtig und eine Daueraufgabe.

Das alles brauchte und braucht viel Energie. Im Vorstand und auf der Geschäftsstelle war das Engagement im Berichtsjahr enorm. Ein motiviertes Team und die Aufbruchstimmung, die in der Organisation und bei Projektarbeiten spürbar ist, setzen indessen auch viel Energie frei und geben Kraft. Das ist die abl – ein Kraftort.

Marlise Egger Andermatt

Ein turbulentes Jahr

Das Jahr 2020, es war in der Tat turbulent. In der Gemeinschaft der Genossenschaft wurde die pandemiebedingte Situation solidarisch bewältigt, während das Team gute Arbeit für die Zukunft der abl leistete.

Das Erfreulichste in diesem schwierigen Jahr war, wie sich unsere Mieterinnen und Mieter solidarisch zeigten: sei es mit Einkaufshilfen, Kinderhüten oder einem Schwatz auf Distanz. Für diese grossen und kleinen Beiträge bedanke ich mich. Ein ausgesprochener Dank geht auch an unsere verständnisvollen Genossenschafterinnen und Genossenschafter und an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Herausforderungen beim «kontaktlosen» Übergeben von Wohnungen, Beheben von Schäden oder Durchführen von Mitwirkungsprozessen gut bewältigten.

Als Genossenschaft konnte die abl während des Pandemiejahres jenen Mietern finanziell zur Seite stehen, die von der Situation besonders betroffen waren. Mieterinnen und Mieter von Gewerberäumlichkeiten konnten wir beispielsweise mit einem Teilmietlerlass unterstützen – partnerschaftlich und mit bisher erfreulichen Ergebnissen.

Lebensqualität auch im Aussenraum

Unsere Siedlungen nachhaltig zu entwickeln, ist ein wesentlicher Eckpfeiler für den Erfolg der abl. Dabei gilt es, das Augenmerk auf alle Bereiche des Wohnens zu richten: auf die Lage der Wohnungen, deren Grösse, deren Aussen- und Gemeinschaftsflächen sowie den sozialen Aspekt des Zusammenlebens.

Im vergangenen Jahr klärten wir beispielsweise in den Siedlungen Obermaihof 1 und Brunnmatt im Austausch mit den Mieterinnen und Mietern ab, wie im Aussenraum die Lebensqualität weiter gesteigert werden könnte. Da gemeinsame Aktivitäten nur sehr reduziert oder gar nicht möglich waren, wurde der abl-Bereich Genossenschaftskultur und Soziales besonders gefordert. Dass sich das Engagement gelohnt hat, ist in den Siedlungen bald sichtbar und spürbar.

Wo gibts Entwicklungspotenzial?

Die grössten Bauprojekte der abl blieben im Geschäftsjahr 2020 gut auf Kurs. Sowohl bei der zweiten Etappe Himmelrich 3 wie beim Obermaihof 1 sind die baulichen Fortschritte sehenswert. Ebenso beim Projekt obere Bernstrasse: Hier starteten wir nach Eingang der Baubewilligung im August 2020 umgehend. Insgesamt wurden wir pandemiebedingt etwas gebremst oder zurückgeworfen. Wir unternehmen jedoch alles, um Unwägbarkeiten möglichst zu eliminieren.

Auch in schwierigen Zeiten müssen wir unser Denken und Handeln auf die Zukunft ausrichten. Anhand eines umfassenden Siedlungsmonitorings wird über alle Anwendungsgebiete hinweg aufgezeigt, was bei der abl besonders gut läuft und wo Entwicklungspotenzial besteht. Am Beispiel der Siedlung Studhalden testeten wir das Moni-

toring erfolgreich. Unterstützt wird es von einer Software, die den Zustand der Immobilien zeigt und finanzielle Handlungsräume skizziert.

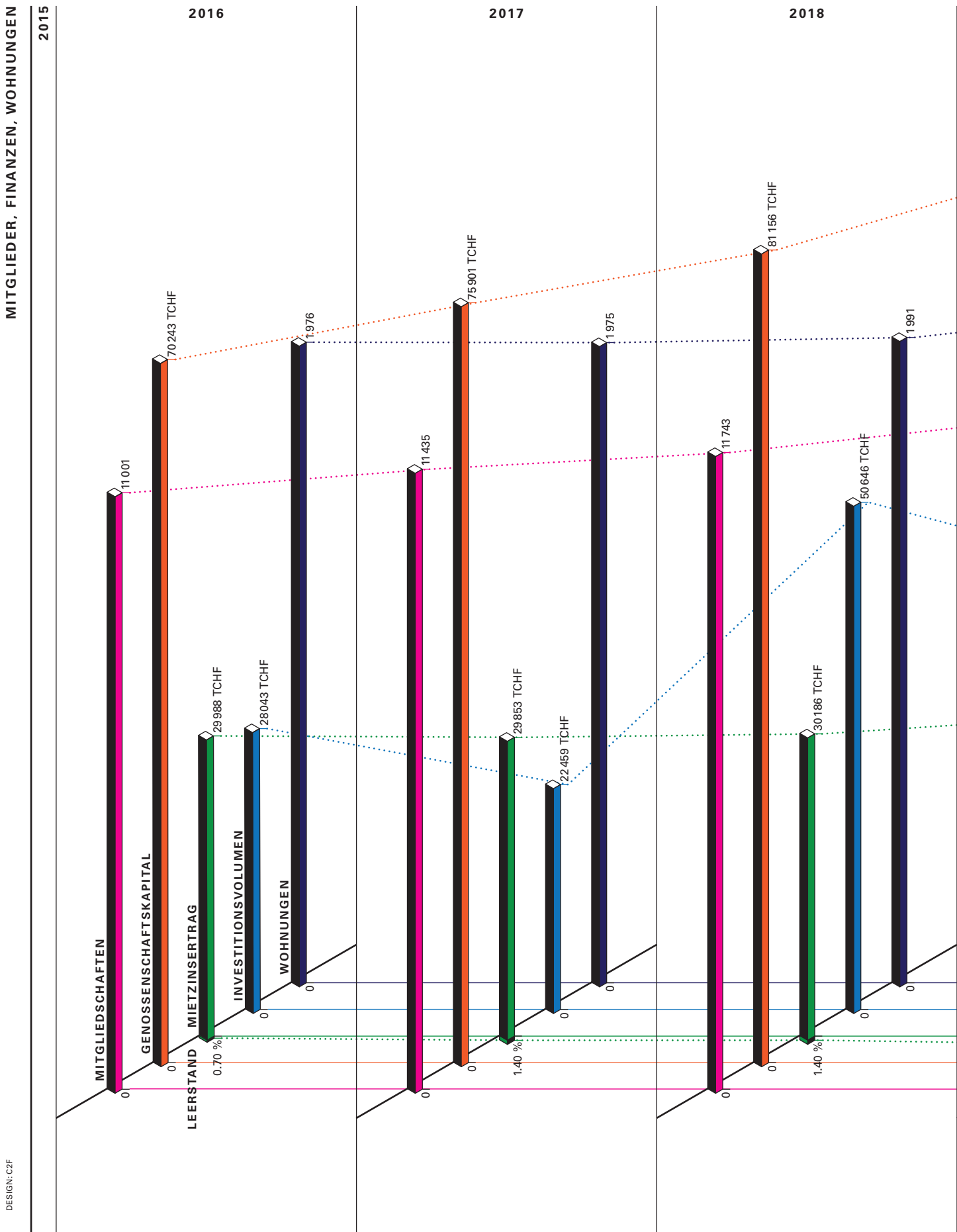
Gemeinsam mit Ihnen und euch allen

Die laufenden und bevorstehenden Projekte mit den neuen Formen der Kooperationen oder Beteiligungen wie auf den Arealen obere Bern-, Industriestrasse oder ewl, die erhöhten Anforderungen an Nachhaltigkeit, Zusammenleben, Qualitätsmanagement und Corporate Governance müssen erfolgreich bewältigt werden können. Dabei ist es uns ein grosses Anliegen, alle Projekte laufend zu prüfen und gegebenenfalls organisatorisch anzupassen.

Für uns alle war das vergangene Jahr ein spezielles. Wer von uns hätte es im Januar 2020 für möglich gehalten, dass wir in eine derart heftige Krise schlittern? Wir waren gefordert, gemeinsam haben wir es jedoch geschafft. Mit unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, mit unseren Mieterinnen und Mietern, mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist die abl seit bald 100 Jahren ein Ort der besonderen Art – ein Kraftort? Für mich schon – und für unsere Gesellschaft, für Sie?

Martin Buob

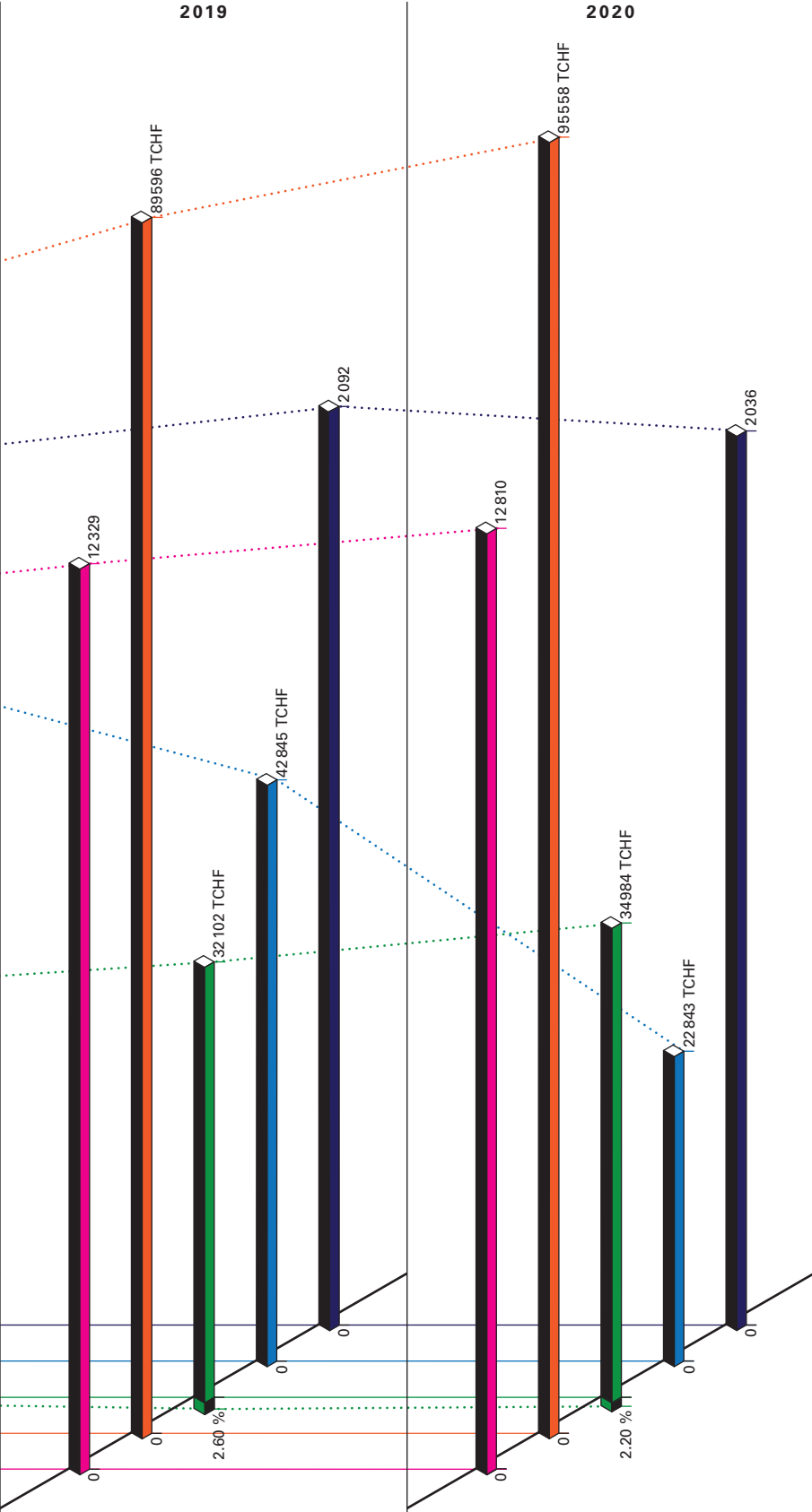
Mehrjahrestwicklung Mitglieder, Finanzen, Wohnungen



DESIGN: C2F

2019

2020



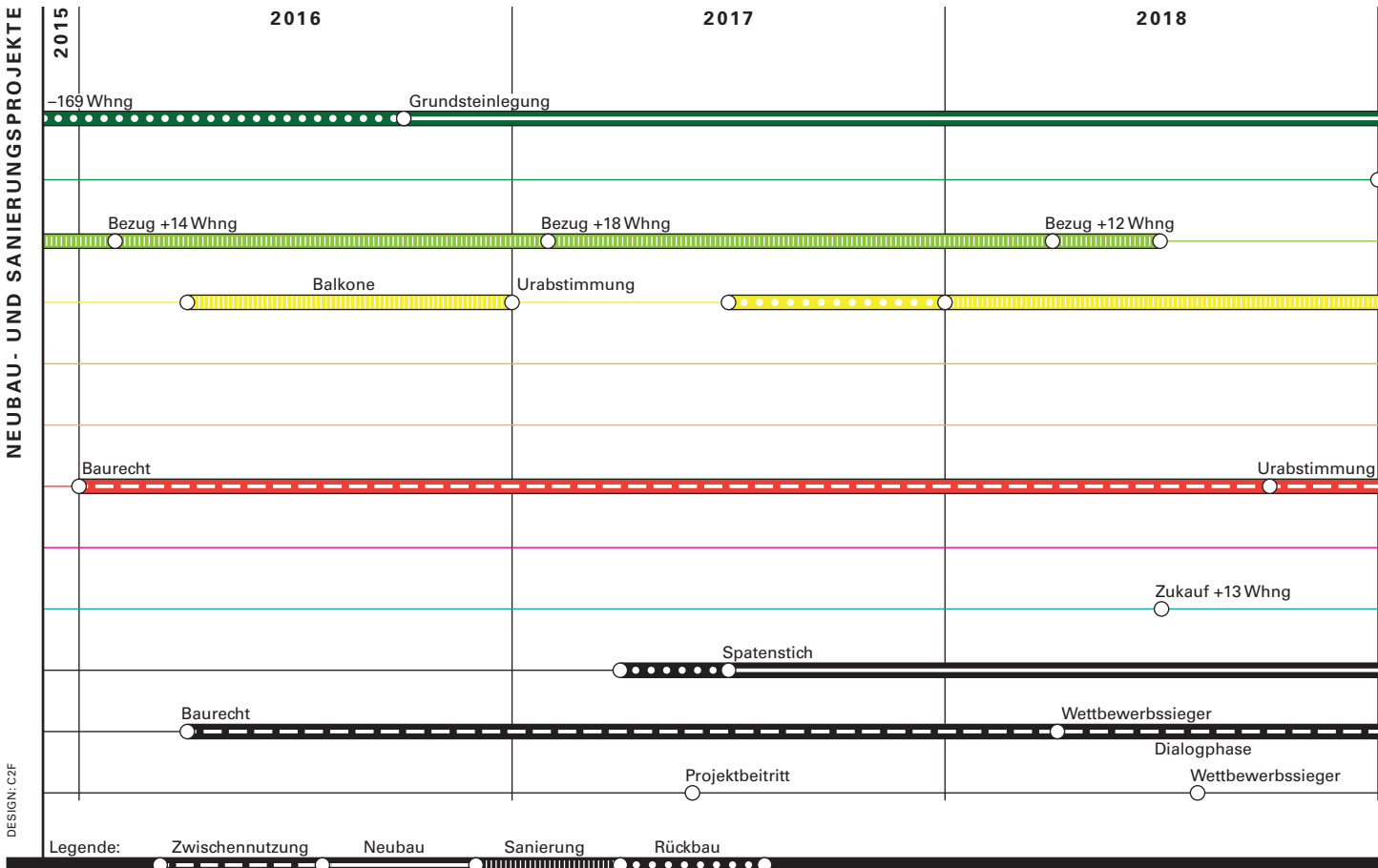
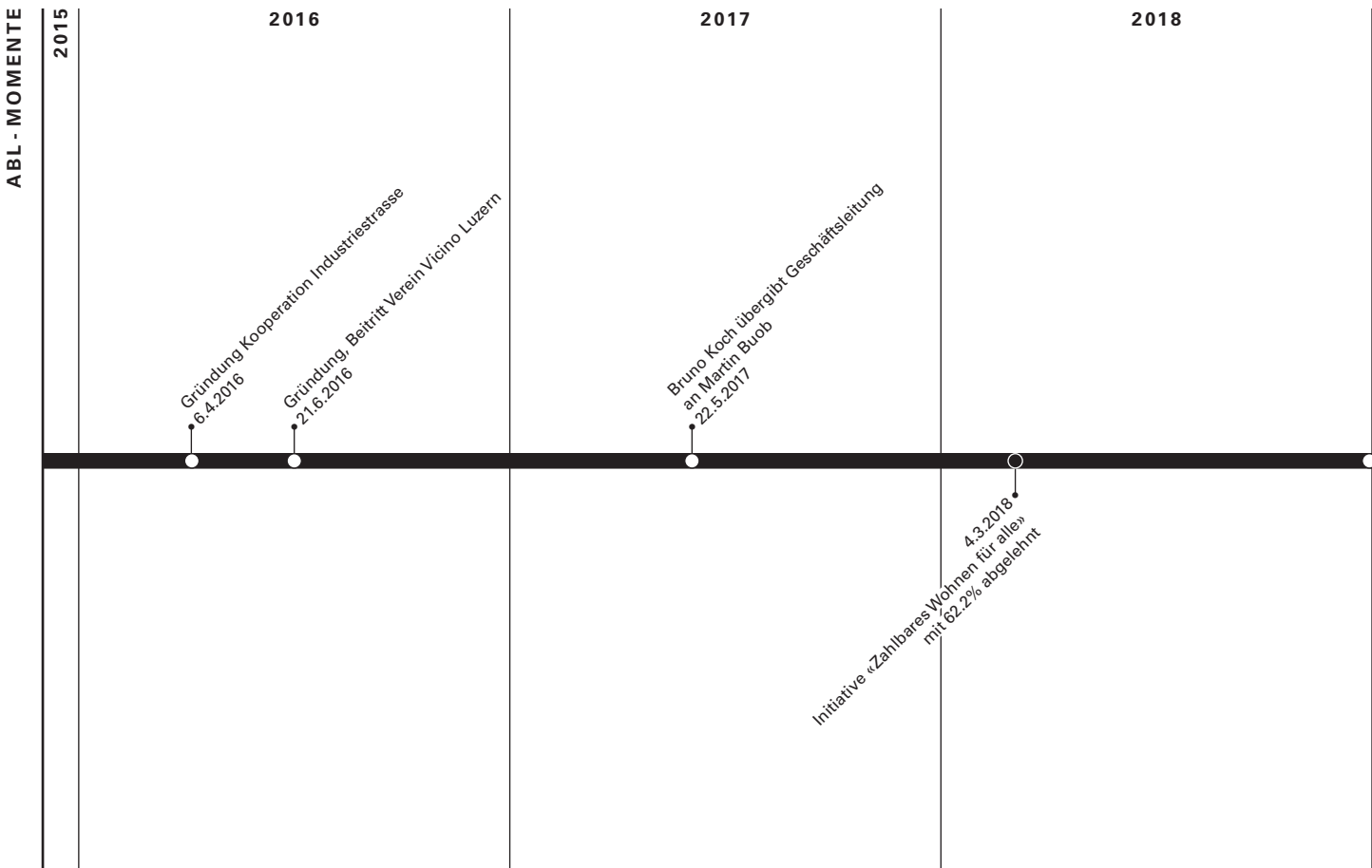
2021

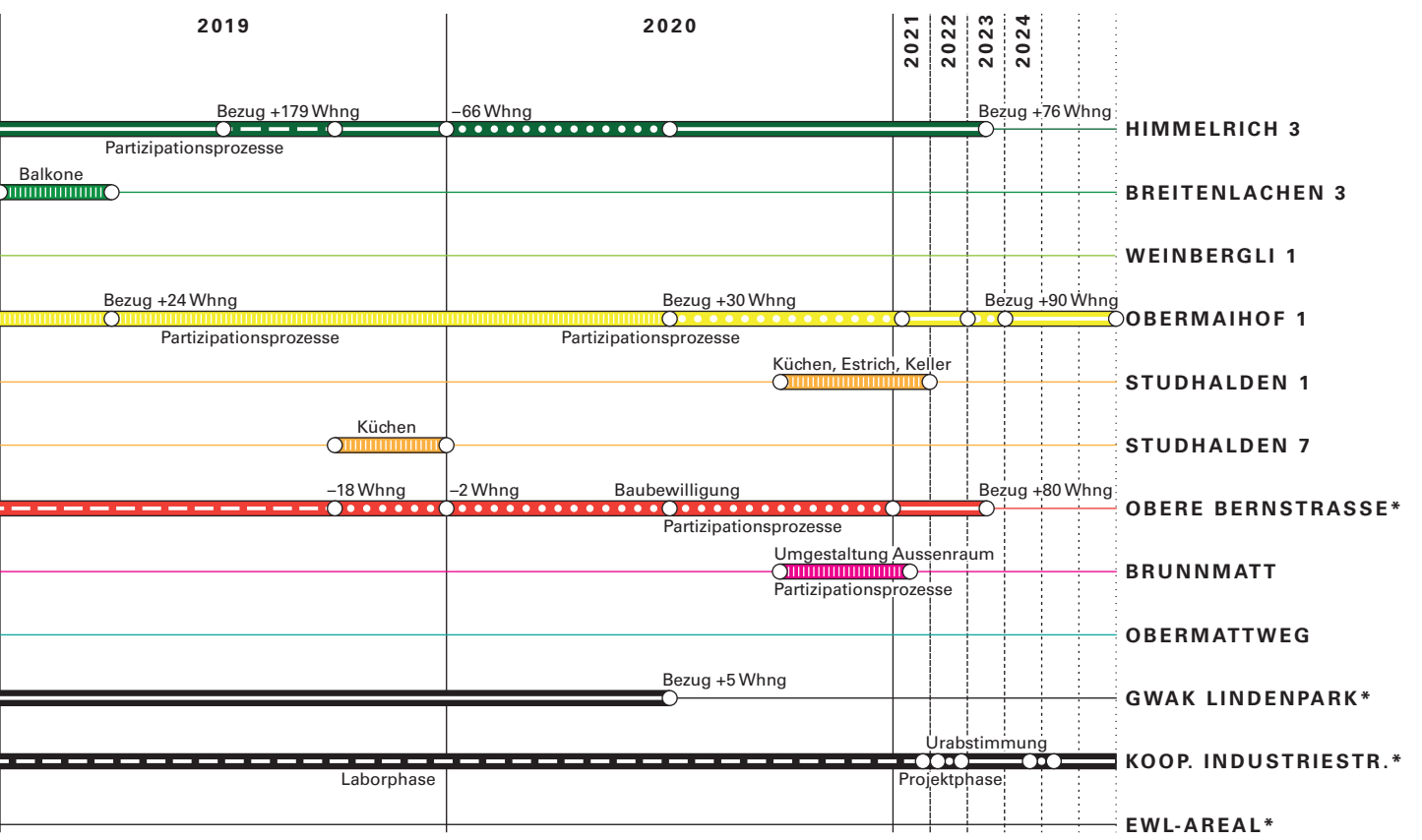
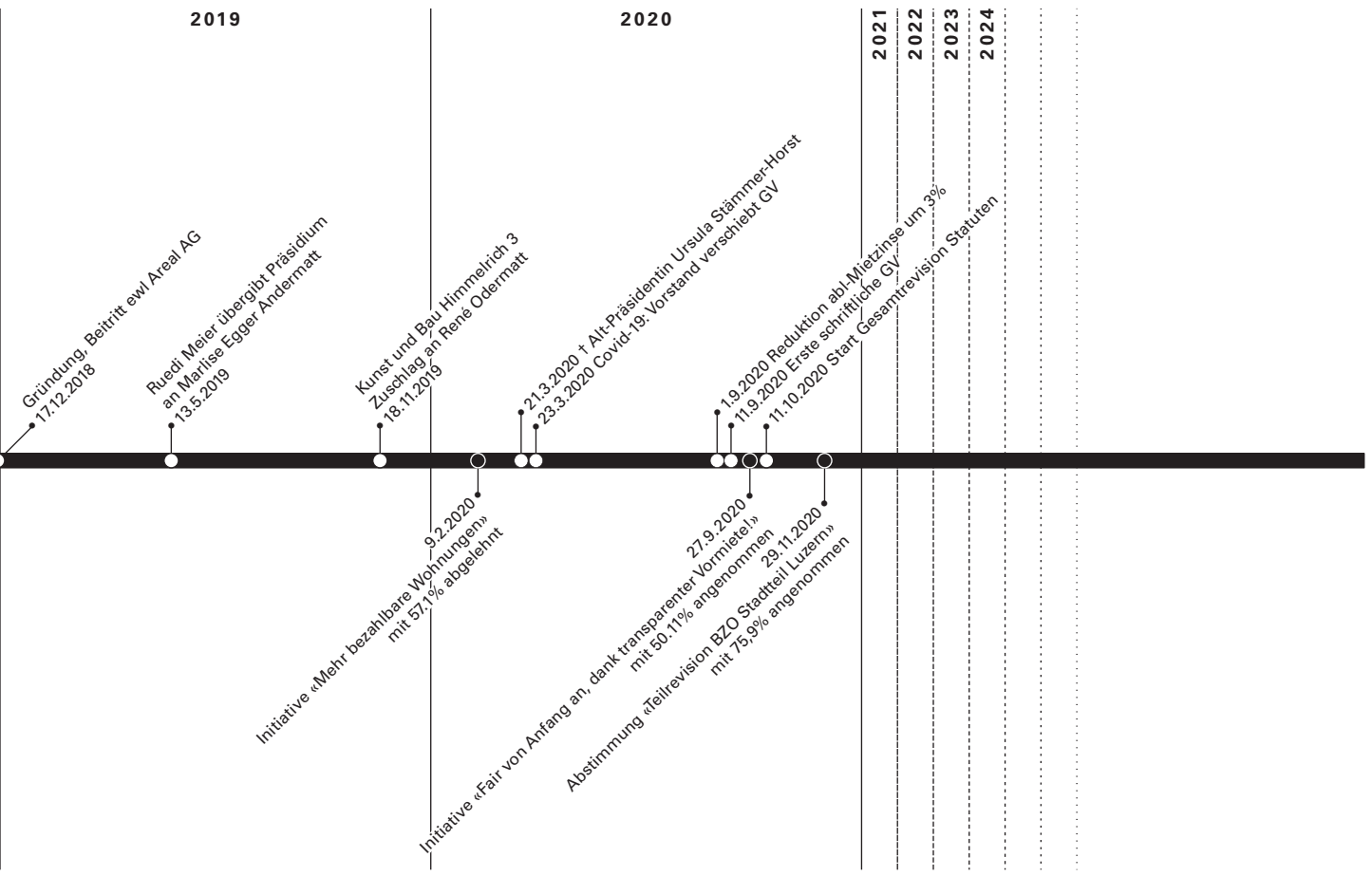
2022

2023

2024

Mehrjahresentwicklung abl-Momente, Neubau- und Sanierungsprojekte





*Kooperationsprojekte

Jahresrechnung 2020

Lagebericht

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das finanzielle Ergebnis des abl-Geschäftsjahres 2020 ist sehr erfreulich. Dazu beigetragen haben Mieteinnahmen aus den Bauprojekten Himmelrich 3 und Obermaihof 1. Die Covid-19-Pandemie war bei der abl spürbar. Projekte wurden teilweise gebremst, was mittelfristig zu leichten Verzögerungen führen kann. Insgesamt wurde die abl von den Auswirkungen der Pandemie aber nicht stark getroffen und konnte Mieterinnen und Mieter, denen es anders erging, finanziell unterstützen.

Die Bilanzsumme hat sich von CHF 562 Mio. auf 574 Mio. leicht erhöht. Ausschlaggebend hierfür sind der Ausbau des Immobilienportfolios sowie das gestiegene Anteilscheinkapital. Der Wert der Liegenschaften steigerte sich in der Bilanz erneut. Die Zunahme des Anteilscheinkapitals um CHF 6 Mio. auf neu CHF 96 Mio. verdeutlicht, wie ungebrochen das Interesse an der abl ist, und ermöglicht notwendige Abschreibungen. Die Anzahl Mitglieder hat um 481 zugenommen und betrug per Jahresende 12 810.

Vermietungslage und Mietzinsentwicklung

Im Bereich der Vermietung gab es trotz Pandemie etwa gleich viele Wohnungswechsel. Die Nachfrage auf abl-Wohnungen entsprach etwa dem Vorjahr: Durchschnittlich gehen pro Objekt und Monat 10 Bewerbungen ein, im Vorjahr waren es 9. Unsere Wohnungen sind beinahe vollvermietet, teilweise entstehen wohnungswechselbedingte Leerstände. Bei der Parkierung konnten die Leerstände um 20 % reduziert werden. Somit stieg im vergangenen Geschäftsjahr der Mietertrag von CHF 33 Mio. auf CHF 36 Mio. Dabei berücksichtigt sind die Erträge aus der Vermietung der Neubauwohnungen erste Etappe Himmelrich 3, erstmals ganzjährig, und der sanierten Wohnungen zweite Etappe Obermaihof 1. Dank gesundem Finanzhaushalt reduzierte die abl im September 2020 auf allen Wohnungen die Mietzinsen um 3 %. Die übrigen Erträge sind etwas gestiegen, hierzu führten Einnahmen aus dem Parking Himmelrich 3, eine grosse Spende und Dienstleistungen der Geschäftsstelle für das Neubauprojekt obere Bernstrasse.

Entwicklung beim Immobilienportfolio

Für die Instandhaltung der Liegenschaften wurden 2020 CHF 3.6 Mio. aufgewendet. Bedeutungsvoll ist etwa die im Herbst gestartete Sanierung der Siedlung Studhalden 1. Die Mietzinse kommender Instandsetzungen entlasten wird der im letzten Geschäftsjahr weiter geäuftere Erneuerungsfonds.

2020 hat die abl die Baubewilligung für das in Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Matt entstehende Neubauprojekt obere Bernstrasse erhalten und die Bauarbeiten aufgenommen. Bei der Gesamterneuerung Obermaihof 1 konnte nach erfolgreicher Erstvermietung der zweiten Etappe in die dritte Bauetappe, die Neubauphase, übergegangen und mit dem Partizipationsprozess für den Aussenraum gestartet werden. Weil der wertvermehrende Anteil der Investitionen im Maihof per Etappenende höher

war, als im Vorfeld berechnet, hat sich der Aufwand im Bereich «erweiterter Unterhalt» deutlich reduziert. Die zweite Etappe Himmelrich 3 schritt mit vollendetem Abbruch und gestartetem Neuaufbau ebenfalls weiter voran.

Das Ja zur Teilrevision Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern leistete einen wichtigen Schritt in der Projektentwicklung von Kooperation Industriestrasse Luzern und ewl Areal AG. Das Bauvorhaben Industriestrasse sollte 2021 zur Urabstimmung kommen.

Geschäftsstelle

Die Zahl der Mitarbeitenden hat sich 2020 leicht auf 38 Angestellte erhöht. Der Lohnaufwand wurde in etwa gehalten. Zusätzliche Aufgaben waren höhere Betriebsaufwände im Himmelrich, das Aufarbeiten der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sowie Investitionen in die Professionalisierung. Bei der Entlastung des Personalaufwandes fällt ins Gewicht, dass die Projektaufgaben der Bernstrasse entgegen der Budgetierung nicht hier verbucht werden konnten, sondern als Dienstleistungsertrag aufgeführt werden.

Der Verwaltungsaufwand blieb etwa gleich. Dies trotz coronabedingter Mehraufwände im ICT-Bereich und der schriftlich durchgeführten GV, die entsprechend mehr Verwaltungskosten erzeugte, hingegen zu tieferen Aufwänden bei der Position Kommunikation und Genossenschaftskultur führte.

Zukunftsaussichten

In der Geschäftsstelle wurde das Siedlungsmonitoring aufgebaut und im ersten Semester 2021 abgeschlossen. Ebenfalls schrittweise in den Betrieb überführt werden die strategische Planung des Portfolios mit der Immobilienbank sowie die konsequente Anwendung des Qualitätsmanagements und der Corporate Governance.

Bilanz per 31.12.

CHF		2020		2019	
Aktiven					
Flüssige Mittel		28 048 261	5%	32 239 774	6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	251 914	0%	823 690	0%
Übrige kurzfristige Forderungen	2	70 998	0%	3 010 560	1%
Warenvorräte		95 060	0%	75 782	0%
Aktive Rechnungsabgrenzung		113 557	0%	16 830	0%
Heiz- und Nebenkosten (Aktiven)	3	8 696 118	2%	9 833 762	2%
Total Umlaufvermögen		37 275 908	7%	46 000 398	8%
Finanzanlagen	4	17 034 127	3%	15 611 490	3%
Beteiligungen	5	1 798 185	0%	200 000	0%
Mobile Sachanlagen		2 893 810	1%	604 210	0%
Liegenschaften	6	497 255 593	86%	485 838 409	86%
Liegenschaften im Bau	7	16 528 448	3%	13 568 791	2%
Immaterielle Werte		244 698	0%	244 004	0%
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	12	556 500	0%	243 300	0%
Total Anlagevermögen		536 311 360	93%	516 310 204	92%
Total Aktiven		573 587 268	100%	562 310 602	100%
Passiven					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7 386 273	1%	5 403 641	1%
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	8	71 690 477	12%	71 354 999	13%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	863 305	0%	804 448	0%
Passive Rechnungsabgrenzungen		824 404	0%	391 232	0%
Heiz- und Nebenkosten (Passiven)	3	9 249 162	2%	10 553 641	2%
Total kurzfristiges Fremdkapital		90 013 622	16%	88 507 960	16%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10	355 811 100	62%	358 559 200	64%
Erneuerungsfonds		24 793 801	4%	20 173 628	4%
Genossenschaftsfonds		1 785 742	0%	1 456 547	0%
Rückstellungen	11	841 279	0%	190 000	0%
Total langfristiges Fremdkapital		383 231 922	67%	380 379 376	67%
Total Fremdkapital		473 245 544	82%	468 887 336	83%
Genossenschaftskapital	12	95 558 164	17%	89 596 290	16%
Gesetzliche Gewinnreserven		2 196 703	0%	2 109 876	0%
Jahresgewinn		2 586 857	0%	1 717 100	0%
Total Eigenkapital		100 341 724	17%	93 423 266	17%
Total Passiven		573 587 268	100%	562 310 602	100%

Erfolgsrechnung

CHF		2020		2019	
Mietzinseinnahmen	13	35 622 336	101 %	33 048 291	103 %
Leerstand		-728 281	-2 %	-945 635	-3 %
Übrige Erträge	14	647 994	2 %	292 713	1 %
Erlösminderungen		-193 452	-1 %	-353 116	-1 %
Total Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		35 348 596	100 %	32 042 253	100 %
Liegenschaftsaufwand	15	-11 599 464	-33 %	-9 885 382	-31 %
Personalaufwand	16	-5 190 238	-15 %	-4 828 091	-15 %
Verwaltungsaufwand (Geschäftsstelle)	17	-990 809	-3 %	-1 057 489	-3 %
Kommunikation und Genossenschaftskultur	18	-606 648	-2 %	-714 113	-2 %
Fahrzeug- und Maschinenaufwand		-53 463	0 %	-61 684	0 %
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		16 907 974	48 %	15 495 495	48 %
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	19	-8 191 223	-23 %	-8 347 508	-26 %
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		8 716 751	25 %	7 147 988	22 %
Finanzaufwand	20	-5 596 753	-16 %	-5 318 500	-17 %
Finanzertrag	21	154 048	0 %	151 657	0 %
Betriebliches Ergebnis vor Steuern		3 274 046	9 %	1 981 144	6 %
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	22	-227 449	-1 %	-6 605	0 %
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	23	0	0 %	1 530	0 %
Jahresergebnis vor Steuern		3 046 597	9 %	1 976 069	6 %
Direkte Steuern		-459 740	-1 %	-258 969	-1 %
Jahresgewinn		2 586 857	7 %	1 717 100	5 %

Geldflussrechnung

CHF	2020	2019
Jahresgewinn	2 586 857	1 717 100
Abschreibungen/Wertberichtigung Anlagevermögen	8 191 223	8 347 508
Wertberichtigung/Wertaufholungen Finanzanlagen	359 615	-21 400
Andere nicht liquiditätswirksame Aufwände/Erträge	202 563	0
Veränderung abl-Fonds	325 522	-38 043
Veränderung Rückstellungen	651 279	-20 000
Veränderung Erneuerungsfonds	4 620 172	1 570 000
Cashflow vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	16 937 231	11 555 165
Ab-/Zunahme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	571 776	-46 618
Ab-/Zunahme kurzfristige Forderungen	2 439 562	-2 947 130
Ab-/Zunahme Warenvorräte	-19 277	-2 125
Ab-/Zunahme aktive Heiz- und Nebenkosten	1 137 644	-3 088 962
Ab-/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	-96 727	5 340
Ab-/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	841 977	-1 213 487
Ab-/Zunahme übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	58 858	102 277
Ab-/Zunahme passive Heiz- und Nebenkosten	-1 304 479	2 930 390
Ab-/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	-336 510	81 744
Veränderung Nettoumlaufvermögen	3 292 823	-4 178 570
Cashflow aus Betriebstätigkeit	20 230 054	7 376 595
Investitionen in Sachanlagen	-22 861 352	-52 300 992
Investitionen in Finanzanlagen/Beteiligungen	-3 376 000	-530 000
Investitionen immaterielle Werte	-86 668	-1 159 009
Desinvestition Finanzanlagen	293 000	340 000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-26 031 020	-52 606 900
Veränderung Depositenkasse	-2 248 522	10 233 981
Veränderung Darlehen/Hypotheken/Kredite	-164 100	29 835 900
Veränderung Genossenschaftskapital	5 648 674	8 356 210
Verzinsung Genossenschaftskapital	-1 626 600	-1 486 853
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1 609 453	46 939 238
Veränderung der flüssigen Mittel	-4 191 513	1 708 932
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	32 239 774	30 530 842
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	28 048 261	32 239 774
Veränderung der flüssigen Mittel	-4 191 513	1 708 932

Anhang zur Jahresrechnung: Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze orientieren sich grundsätzlich an historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Es gilt der Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend aufgeführt. Die Rechnungslegung erfolgt unter Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

Die aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen; Rundungsdifferenzen können sich deshalb ebenfalls in den Prozentsätzen ergeben.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben. Diese sind zu Nominalwerten bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Die betriebswirtschaftlichen Ausfallrisiken werden durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt. Pauschalwertberichtigungen werden für Positionen vorgenommen, die nicht bereits einzelwertberichtigt wurden, und erfolgen auf der Basis von Erfahrungswerten.

Warenvorräte

Die Warenvorräte beinhalten Kleinmaterial für die Instandhaltung der Liegenschaften und werden zu Einstandspreisen bewertet. Von Lieferanten gewährte Skonti werden als Anschaffungspreisminderung erfasst.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zum Anschaffungswert, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet. Sie enthalten Wertschriften (Aktien und Anteilscheine) sowie langfristige Darlehen.

Beteiligungen

Als Beteiligungen werden gemäss Art. 960d Abs. 3 OR langfristig gehaltene Anteile am Kapital anderer Unternehmungen bezeichnet, mit welchen massgeblich Einfluss ausgeübt werden kann. Als Grenzwert gelten 20% der Stimmrechte, wobei dieser Wert pro Beteiligung einzeln beurteilt wird. Sie werden zum Anschaffungswert, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

Mobile Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und dauerhafter Wertverminderungen. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die mobilen Sachanlagen

werden zwischen 3 und 8 Jahren linear abgeschrieben. Die Aktivierungsuntergrenze für mobile Sachanlagen beträgt CHF 5000.

Liegenschaften

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe der Siedlung. Die einzelnen Gebäude einer Siedlung werden aufgrund ihrer Gleichartigkeit zusammengefasst. Die Abschreibungen der Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie der Parkierungen richten sich nach der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer wird jährlich anhand der aktuellen Immobilienbewertungen und der Anlagestrategie überprüft. Der Restwert wird planmässig linear über die neu festgelegte Dauer abgeschrieben. 2020 wurde die Restnutzungsdauer der Siedlungen Grünauring und Schachenweid gegenüber dem Vorjahr angepasst. Die Landwerte werden zum historischen Kaufpreis ausgewiesen (Ausnahme: Landaufwertung Hi3, 1. Etappe) und nicht abgeschrieben. Photovoltaik-Anlagen werden nach Fertigstellung aktiviert und linear auf 20 Jahre abgeschrieben.

Liegenschaften im Bau

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

Aktivierete Eigenleistungen

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

Immaterielle Werte

Unter den immateriellen Werten werden Softwarekosten bilanziert. ICT-Projekte werden in der Gesamtheit unter immateriellen Werten erfasst und linear über 3 bis 5 Jahre abgeschrieben.

Unterhalt Liegenschaften

Die Unterscheidung Instandhaltung – Instandsetzung erfolgt gemäss SIA. Die Kosten für die Instandhaltung (Betrieb und Wartung) werden der laufenden Rechnung belastet. Die Kosten für die Instandsetzung ganzer Gebäude/Siedlungen werden, abzüglich eines Anteils zulasten der laufenden Rechnung, als Unteranlagen der Siedlungen aktiviert und entsprechend der Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bewertet.

Depositenkasse

Die Ausführungsbestimmungen sind im Reglement der Depositenkasse vom 6. Juli 2015 geregelt. Einlagen mit fester Anlagedauer von 2 bis 8 Jahren, welche nicht im Folgejahr auslaufen, werden in den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die übrigen Depositeneinlagen sind den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten zugeordnet.

Finanzverbindlichkeiten

Die innerhalb von 12 Monaten fälligen Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

Erneuerungsfonds

Der Erneuerungsfonds soll bis im Jahr 2032 als Zielgrösse 15% der Anlagekosten erreichen. Es wird angestrebt, den Erneuerungsfonds jährlich im Umfang von 1% der Anlagekosten der Liegenschaften zu äufnen. Die im Zusammenhang mit grossen Instandsetzungsprojekten anfallenden Kosten können teilweise dem Erneuerungsfonds belastet werden (Richtwert aktuell: 50% werden durch den Fonds finanziert).

Anteilscheinkapital

Das Anteilscheinkapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Der Nominalwert eines Anteilscheins beträgt CHF 50. Jedes Mitglied hat ein Minimum an 20 Anteilscheinen zu beziehen bzw. CHF 1 000 als Anteilscheinkapital zu zeichnen. Zusätzliche Pflichtanteile richten sich nach den Bestimmungen zur Wohnungsvergabe. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Nennwert. Freie Anteile können nach bisheriger Praxis zur Rückzahlung eingefordert werden (Kündigungsfrist 6 Monate jeweils auf Ende Jahr). Die Höhe der freien Anteile beträgt per 31.12. rund CHF 75 Mio.

Anhang zur Jahresrechnung: Erläuterungen zur Jahresrechnung

CHF		2020	2019
1	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	251 914	823 690
	Mietforderungen ggü. Genossenschafter/-innen	313 194	849 190
	Übrige Forderungen	520	0
	Delkredere	-61 800	-25 500
2	Übrige kurzfristige Forderungen	70 998	3 010 560
	Guthaben Verrechnungssteuer	60 998	79 888
	Geleistete Anzahlungen	10 000	0
	Vorauszahlung Baukosten ggü. Beteiligungen	0	658 870
	Vorauszahlung Innenausbau Stiftung Contenti	0	2 271 802
3	Heiz- und Nebenkosten	-553 044	-719 879
	Aufgelaufene Kosten	8 696 118	9 833 762
	Vereinnahmte Akontozahlungen	-9 249 162	-10 553 641
4	Finanzanlagen	17 034 127	15 611 490
	Reussegg Holding AG, Luzern (vormals UD Medien Holding AG)	0	45 000
	Logis Suisse AG, Baden	4 604 290	4 604 290
	Anteilscheine verschiedener Wohnbaugenossenschaften	1 919 200	1 843 200
	Wertschriften	6 523 490	6 492 490
	Darlehen WBG St. Gallen	200 000	200 000
	Darlehen Neubad Luzern	0	50 000
	Darlehen Wohnwerk Luzern	1 945 000	1 945 000
	Darlehen GWI Luzern	2 593 000	2 593 000
	Darlehen LBG Sternmatt-Tribtschen Luzern	420 000	560 000
	Darlehen an Mieter/-innen Geschäftsräume Himmelrich 3	814 200	530 000
	Darlehen	5 972 200	5 878 000
	Baurechtszins Industriestrasse – Einmalzahlung KIL	3 038 437	3 241 000
	Darlehen Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	1 500 000	0
	Übrige Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	4 538 437	3 241 000
5	Beteiligungen		
	ewl Areal AG, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil	33%	33%
	Kooperation Industriestrasse, Luzern, Kapital- und Stimmenanteil	22%	20%
	Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	59%	59%
6	Liegenschaften	497 255 593	485 838 409
	Bebaute Grundstücke	35 489 487	35 489 487
	Wohn- und Geschäftshäuser	430 757 407	431 033 295
	Parkierungen	29 986 999	18 437 099
	Photovoltaik	1 021 700	878 528

CHF		2020	2019
7	Liegenschaften im Bau	16 528 448	13 568 791
	Obermaihof 1, Gesamtprojekt Maihof	0	5 129 830
	Maihofmatte 10–16, Sanierung	0	195 509
	Obere Bernstrasse	3 711 026	2 355 926
	Himmelrich 3, Ersatzneubau	5 784 029	383 648
	Obermaihof, Sanierung und Erweiterung	1 800	4 564 978
	Obermaihof, Ersatzneubauten	6 282 991	587 433
	Industriestrasse, Planung	257 278	156 573
	Zumbachweg 8/8a	0	194 893
	Studhaldenhöhe 12a	111 573	0
	Studhalden 1 (Türen, Küchen)	379 751	0
8	Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	71 690 477	71 354 999
	Depositenkasse kurzfristige Anlagen	41 466 377	42 484 899
	Depositenkasse Anlagen mit Fälligkeit im Folgejahr	30 060 000	28 706 000
	Verbindlichkeiten ggü. Dritten mit Restlaufzeit <12 Monate	164 100	164 100
9	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	863 305	804 448
	Verbindlichkeiten ggü. Dritten	822 853	784 582
	Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter/-innen	40 453	19 866
10	Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	355 811 100	358 559 200
	Hypotheken mit Restlaufzeit >12 Monate	179 010 000	179 010 000
	Depositenkasse Anlagen langfristig (2–8 Jahre)	131 308 500	133 892 500
	Hypotheken und Darlehen durch Institutionen	45 492 600	45 656 700
	Fälligkeit innerhalb von 1–5 Jahren	235 665 577	229 534 199
	Fälligkeit nach 5 Jahren	191 836 000	200 380 000
	Fälligkeiten verzinsliche Verbindlichkeiten	427 501 577	429 914 199
11	Rückstellungen	841 279	190 000
	Rückstellungen Ferien und Überzeit	326 279	190 000
	Rückstellungen Steuern*	515 000	0
12	Genossenschaftskapital		
	Anzahl Mitglieder am Jahresanfang	12 329	11 743
	Abnahme/Zunahme	481	586
	Anzahl Mitglieder am Jahresende	12 810	12 329
	Pflichtanteilscheinkapital am Jahresanfang	8 649 150	7 530 000
	Abnahme/Zunahme	164 510	1 119 150
	Pflichtanteilscheinkapital am Jahresende	8 813 660	8 649 150
	Freies Anteilscheinkapital am Jahresanfang	80 947 140	73 626 180
	Abnahme/Zunahme	5 797 364	7 320 960
	Freies Anteilscheinkapital am Jahresende	86 744 504	80 947 140
	Genossenschaftskapital	95 558 164	89 596 290
	Nicht einbezahltes Pflichtanteilscheinkapital	8 600	1 250
	Nicht einbezahltes freies Anteilscheinkapital	547 900	242 050
	Genossenschaftskapital netto	95 001 664	89 352 990

*) Die Steuerrückstellungen wurden im Vorjahr unter den Passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen.

CHF		2020	2019
13	Mietzinseinnahmen	35 622 336	33 048 291
	Ertrag aus Wohnliegenschaften	31 428 542	29 732 822
	Ertrag aus Geschäftsliegenschaften	1 969 583	1 393 919
	Ertrag aus Parkierungen und Kurzvermietungen	2 224 210	1 921 550
14	Übrige Erträge	647 994	292 713
	Ertrag aus Verkauf Energie Photovoltaik und Überschuss	99 354	32 855
	Ertrag aus Gästewohnungen	34 616	45 732
	Ertrag aus Weiterverrechnung	114 823	80 520
	Ertrag aus Schadenvergütungen Versicherungen	70 269	11 273
	Diverse Erträge (inkl. Einmalvergütungen KEV Swissgrid)	248 659	122 334
	Ertrag aus Spenden	184 226	0
	Zuweisung aus Spenden zu Fonds	-184 226	0
	Erträge aus Dienstleistungen	80 273	0
15	Liegenschaftsaufwand	-11 599 464	-9 885 382
	Instandhaltung (Betrieb und Wartung)	-3 818 271	-2 727 932
	Einlagen Erneuerungsfonds	-4 620 172	-1 570 000
	Instandsetzung (Erneuerung und Modernisierung)	-1 781 655	-4 464 291
	Versicherungen/sonstiger Aufwand	-670 356	-561 497
	Baurechtszinsen	-709 010	-561 661
16	Personalaufwand	-5 190 238	-4 828 091
	Lohnaufwand Geschäftsstelle und Facility Management	-4 413 572	-4 295 220
	Entschädigung Vorstand/Geschäftsprüfungskommission	-183 900	-171 900
	Sozialleistungen	-989 872	-949 947
	Personalnebenkosten	-192 372	-227 295
	Temporär-Personal	0	-33 034
	Entlastung/Aktivierung Personalkosten	589 479	849 305
17	Verwaltungsaufwand	-990 809	-1 057 489
	Beratung, Revision und Vorstand	-139 583	-120 115
	Raumaufwand	-21 351	-54 745
	Verwaltungsaufwand Geschäftsstelle	-523 858	-525 984
	Übriger Betriebsaufwand, Sponsoring, Gästewohnungen	-306 016	-356 644
18	Kommunikation und Genossenschaftskultur	-606 648	-714 113
	Kommunikation und Anlässe	-347 723	-383 613
	Genossenschaftskultur	-258 926	-330 500
19	Abschreibungen und Wertberichtigungen	-8 191 223	-8 347 508
	Abschreibungen Sachanlagen	-264 735	-100 342
	Abschreibungen Liegenschaften	-7 840 513	-8 034 613
	Abschreibungen immaterielle Werte	-85 974	-212 553
20	Finanzaufwand	-5 596 753	-5 318 500
	Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-3 137 544	-3 286 437
	Zinsaufwand Depositenkasse	-2 083 421	-2 042 788
	Sonstiger Finanzaufwand	-16 174	-17 176
	Wertberichtigung Finanzanlagen	-359 615	27 900

Jahresrechnung 2020

CHF		2020	2019
21	Finanzertrag	154 048	151 657
	Wertschriftenertrag	124 988	125 499
	Zinsertrag Darlehen	29 060	26 158
22	Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	- 227 449	- 6 605
	HK/NK zulasten abl aufgrund falscher Periodenzuteilungen		
		0	- 105
	Kumulierte Abschreibungen aufgrund Liquidation Sachanlagen	0	- 6 500
	Periodenfremde arbeitsrechtliche Verbindlichkeiten <2020	- 227 449	0
23	Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	0	1 530
	Verwaltungsgebühren, HK/NK Korrekturen	0	530
	Übrige Positionen	0	1 000

Anhang zur Jahresrechnung: Sonstige Angaben

CHF	2020	2019
Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen		
Die abl ist der PKG Pensionskasse Luzern angeschlossen	0	2 671
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Buchwert der belasteten Liegenschaften	513 526 763	496 894 701
Errichtete Grundpfandrechte	409 739 000	409 739 000
Effektive Hypothekarschulden	224 666 700	224 830 800
Effektive Depositenkassen-Anlagen	202 834 877	205 083 399
Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	35 541	38 158
Honorar für andere Dienstleistungen (Abklärungen Mehrwertsteuer)	0	6 602
Entschädigungen an Vorstand und Kommissionen		
Entschädigungen an Vorstand und GPK (Grundentschädigung, Sitzungsgelder)	183 900	171 900
Spesen, Seminare, Klausuren, übriger Aufwand Vorstand und GPK	54 890	48 908
Anzahl Vollzeitstellen		
Anzahl Vollzeitstellen	38.1	35.5
Anzahl Lernende	3	3
Anzahl Praktikanten/Praktikantinnen	0	1
nicht aufgeführt sind hier Hilfskräfte im Stundenlohn		
Eventualverbindlichkeiten		
Zusicherung an GWI für Zeichnung Anteilscheine	0	75 000
Bürgschaft für Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	830 000	830 000
Zusicherung Stiftung Contenti (Vorfinanzierung Innenausbau Hi3)	0	2 000 000
Solidarhaftung Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse	p.m.	p.m.
Wertveränderungen wegen Neubeurteilung Nutzungsdauer		
Abschreibungen Grünauring	563 400	105 700
Abschreibungen Schachenweid	254 000	56 500
Bauprojekte in Kooperationen		
Bauprojekt obere Bernstrasse, Einfache Gesellschaft obere Bernstrasse		
Kosten Gesamtprojekt CHF 65 500 000		
Kostenstand Gesamtprojekt	8 112 975	
davon Anteil abl	37 500 000	in Planung
Bauprojekt Kooperation Industriestrasse, Genossenschaftsverbund		
Kosten Gesamtprojekt (Kostenschätzung CHF 106 000 000 in Bearbeitung)		
Kostenstand Gesamtprojekt	in Planung	in Planung
davon Anteil abl	in Planung	in Planung
ewl Areal AG, Aktiengesellschaft mit drei Aktionären		
Kosten Gesamtprojekt (Kostenschätzung CHF 200 000 000)		
Kostenstand Gesamtprojekt	in Planung	in Planung
davon Anteil abl	in Planung	in Planung

CHF	2020	2019
Baurechtsverträge		
Tribschenstadt		
Laufzeit bis 2091 / jährlicher Baurechtszins	396 600	396 600
Hergiswil Steg		
Laufzeit bis 2090 / jährlicher Baurechtszins	47 768	52 110
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz x Basis-Landwert		
Hergiswil Mülibach		
Laufzeit bis 2071 / jährlicher Baurechtszins	30 205	32 950
Baurechtszins ab 2020 Referenzzinssatz x Basis-Landwert		
Stadt Luzern / Bernstrasse		
Laufzeit bis 2095 / jährlicher Baurechtszins: CHF 80 000 (bis Abbruch/Baubeginn)	18 125	80 000
CHF 27 500 während Bauphase	13 750	
ab 1. Mietbezug wieder CHF 82 000 (ab 2030 Anpassung alle 10 Jahre)		
Stadt Luzern / Kooperation Industriestrasse (KIL)		
Laufzeit bis 2096 / Darlehen an KIL für Einmalzahlung Baurechtszins (Baurechtsnehmer KIL)		
Erstmalige Amortisation ab 2020 aufgrund Stand Bauprojekt	202 563	0
Langfristige Verträge		
Frey + Cie Telecom AG Rothenburg		
Service Level Agreement, Laufzeit bis 2021	5 655	16 963
Kerninformatik, Laufzeit bis 2024	156 541	146 921
Zusätzliche Server Abacus und Printserver, Laufzeit bis 2022	13 275	0
Telefonie, Laufzeit bis 2021	0	8 272
Serververträge und -Vertrag Voice, Laufzeit bis 2022	0	43 945
Service-Vertrag Voice Systeme, Laufzeit bis 2022	2 505	0
Premium Voice IP PBX, Laufzeit bis 2021	0	7 464
Aandarta Wallisellen		
Update- & Wartungsvertrag, Laufzeit bis 31.12.2020	0	44 801
Hotline-Vertrag, Laufzeit bis 31.12.2020	0	16 601
AS Aufzüge Wettswil		
Vollservicevertrag für Aufzugsanlagen, Laufzeit bis 2028	134 075	151 375
Stiftung für Altersfürsorge Hergiswil		
Wärmelieferungsvertrag, Laufzeit bis 2022	42 048	63 072
Schindler Aufzüge AG		
Wartungs- und Instandhaltungsvertrag, Laufzeit bis 2026	1 709 119	1 878 327
Helvetia Versicherungen		
Erdwärmesonden-Versicherung	10 892	0

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Antrag des Vorstands zur Gewinnverwendung

CHF	2020	2019
Jahresgewinn	2 586 857	1 717 100
Gesetzliche Gewinnreserven (gem. OR 860)	- 129 343	- 86 627
Verzinsung Genossenschaftskapital 2% freies Anteilscheinkapital 1% Pflichtanteilscheinkapital	- 1 759 804	- 1 626 600
Zuweisung Unterstützungsfonds (Hans-Stingelin-Fonds)	0	- 3 673
Zuweisung Mietzinsausgleichsfonds	- 697 710	0



Tel. +41 41 368 12 12
Fax +41 41 368 13 13
www.bdo.ch

BDO AG
Landenbergstrasse 34
6002 Luzern

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der allgemeine baugenossenschaft luzern (abl), Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 14 bis 25) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Vorstands

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst

zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstands ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

Luzern, 9. April 2021

BDO AG

Bruno Purtschert

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Alice Rieder

Zugelassene Revisionsexpertin

Bericht der Geschäftsprüfungskommission zum Geschäftsjahr 2020

an die Generalversammlung der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl)

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

Es sind dies:

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

Aufgrund der Corona-Situation wurde die Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2019 zum ersten Mal in der Geschichte der abl schriftlich durchgeführt. Die Abstimmungen und Wahlen sind korrekt erfolgt.

Ebenso zum ersten Mal gab es einen gemeinsamen

Workshop über Rollen, Funktionen und die Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und der GPK. Fragen konnten geklärt werden und ein regelmässiger Austausch wurde vereinbart. Auf dieser Grundlage erarbeitet die GPK ein Reglement.

In ihrem Bericht 2019 vom 31. März 2020 hat die GPK unter anderem den Aufbau von Eigenkapital via Gewinne sowie die hohen Einlagen in den Erneuerungsfonds kritisch beurteilt. Die GPK und der Vorstand haben sich auf eine gemeinsame Aufarbeitung der beiden Sachverhalte unter Beizug eines Experten verständigt. Die wesentlichen Ergebnisse werden die GPK und der Vorstand den Genossenschaftler/-innen 2021 zugänglich machen.

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

Die GPK beurteilt die nachfolgenden Sachverhalte kritisch:

Sachverhalt	Beurteilung / Erwartung GPK
<p>1. Verwendung Mietfranken</p> <p>Während 2010 34% des Mietfrankes für Fremdkapitalzinsen aufgewendet wurden, waren es 2020 aufgrund der vorteilhaften Zinsentwicklung noch lediglich 20.38%¹⁾. Der Personalaufwand hat sich in der gleichen Zeit von CHF 3.7 Mio. auf CHF 5.2 Mio., der Wohnungsbestand von 2016 auf 2036 Einheiten, erhöht.</p>	<p>Die historisch äusserst tiefen Zinsen haben den Ausbau der Geschäftsstelle und das damit verbundene Wachstum des Personalaufwands einfacher ermöglicht und vermutlich beschleunigt. Damit bei einem allfälligen Zinsanstieg die Mieten nicht unmittelbar angepasst werden müssen, ist es aus Sicht der GPK wichtig, dass die Geschäftsstelle in der jetzigen Grösse konsolidiert wird. Die GPK erwartet vom Vorstand, dass der Personalaufwand auf dem jetzigen Stand stabilisiert wird und sich das Wachstum des Personalaufwands künftig ausschliesslich an der Entwicklung des Wohnungsbestands orientiert.</p>
<p>2. Arbeitszeitregelung Geschäftsleitung</p> <p>Für die Geschäftsleitung gilt betreffend Überstunden die allgemeine Regelung gem. Ziff. 3.5 des Personalreglements der abl. Demnach errechnen sich Überstunden/Minderstunden aus der Differenz zwischen der tatsächlich geleisteten Arbeitszeit und der täglichen Sollarbeitszeit.</p> <p>In der Geschäftsleitung sind über die letzten Jahre sehr hohe Überstunden- und Feriensaldi aufgelaufen. Teilweise bestehen Vereinbarungen über die Auszahlung dieser Stunden.</p>	<p>Die GPK erwartet vom Vorstand, dass für die Geschäftsleitung vertraglich / reglementarisch Vertrauensarbeitszeit eingeführt wird, wie dies bei vergleichbaren Positionen üblich ist. Vertrauensarbeitszeit bedeutet, dass auf das Folgejahr keine Überstunden übertragen werden können und nicht bezogene Ferien bis spätestens Ende des ersten Quartals des Folgejahrs zu beziehen sind.</p>

¹⁾ inkl. AK-Verzinsung.

Fortsetzung auf der Folgeseite

Sachverhalt	Beurteilung / Erwartung GPK
<p>3. Lohntransparenz</p> <p>Bislang werden im Anhang der Jahresrechnung der Personalaufwand in groben Positionen und die Anzahl Vollzeitstellen ausgewiesen.</p> <p>Die Veröffentlichung des Lohnes stellt einen Eingriff in die Persönlichkeitsrechte dar, und es ist deshalb die Verhältnismässigkeit zu wahren. Aus der Tatsache, dass die abl grösstenteils durch Mieten finanziert wird, lässt sich nicht ableiten, dass sich damit die Genossenschafter/-innen ein Recht auf individuelle Lohntransparenz erwerben.</p>	<p>Die GPK ist der Meinung, dass die Entschädigung von Entscheidungsträgern den Genossenschafter/-innen transparent offengelegt werden sollte, wie es heute bei vergleichbaren Organisationen üblich ist.</p> <p>Die GPK erwartet vom Vorstand, dass im Rahmen der Totalrevision der Statuten sowie mittels einer Anpassung der personalrechtlichen Bestimmungen die Grundlagen geschaffen werden, dass die nachfolgenden Informationen spätestens ab Geschäftsbericht 2022 offengelegt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Gesamtsumme der Entschädigung an die Mitglieder des Vorstands und separat an die Präsidentin/den Präsidenten. – Die detaillierte Regelung sowie die Gesamtsumme² der Entschädigung an die Geschäftsleitung und die höchste Entschädigung an die oder den Geschäftsleiter/-in.

²) inkl. ausbezahlte Über- / Ferienstunden sowie Pauschalspesen.

Wir beantragen die Entgegennahme des vorliegenden Berichts. Wir danken Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen.

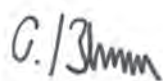
Geschäftsprüfungskommission abl

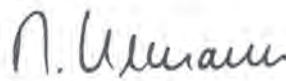
Claude Blum

Urs Richiger

Martina Ulmann

Roger Wicki






Luzern, 1. März 2021

Kommentar des Vorstands zum Bericht der GPK

Der Vorstand und die GPK der abl haben im Geschäftsjahr 2020 gemeinsam eine neu organisierte Form des Austausches erarbeitet und etabliert. Diese basiert auf den unterschiedlichen Rollen und Verantwortlichkeiten von Vorstand als strategisches Leitungsorgan und GPK als interne Kontrollstelle, welche in den Statuten der abl festgelegt sind. In ihren Funktionen tragen beide Gremien ihre Verantwortung für die abl als Gesamtorganisation.

Aus Sicht Vorstand wurde das Geschäftsjahr 2020 trotz der grossen Herausforderungen mit komplexen Bau- und Kooperationsprojekten und der erstmaligen Durchführung der schriftlichen Generalversammlung samt Teilstatutenrevision, dem Start der Projekte Gesamtrevision Statuten sowie Kostenmiete erfolgreich bewältigt. Die abl ist auf Kurs mit ihrer Wachstumsstrategie und konnte mit einer generellen Mietpreissenkung weiter zur Preisgünstigkeit ihrer Wohnungen beitragen. Trotz Auswirkungen der Pandemie konnten viele Projekte erfolgreich, rechts- und

statutenkonform und mit Blick auf Chancen und Risiken vorangetrieben werden. Der Geschäftsbericht von Vorstand und Geschäftsleitung legen davon Zeugnis ab.

Der Vorstand der abl würde sich ein Gesamtfazit der GPK zum zurückliegenden Geschäftsjahr 2020 wünschen. Die in ihrem Bericht genannten Beurteilungen und Erwartungen gehen deutlich über Empfehlungen gemäss Statutenauftrag hinaus. Der Vorstand wird jedoch den Input in seine Beratungen und Entscheidungen einbeziehen, weil für ihn Themen wie Transparenz, Kostenentwicklung und Good Governance zentral sind.

Gestützt auf seine Rolle und Verantwortung liegt es in der Kompetenz des Vorstandes für die abl sachgerechte, strategische Entscheide zu beraten, zu beschliessen und zu kommunizieren.

Der Vorstand

abl-Fonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interne Transfer	Verwendung	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Genossenschaftskultur	357 917	258 926	0	-116 843	0	500 000
Reparaturfonds	1	0	0	0	0	1
Unterstützungsfonds*	471 430	184 666	0	0	3 673	659 769
Versicherungsfonds	396 494	0	0	0	0	396 494
Mietzinsausgleichsfonds	229 479	0	0	0	0	229 479
Personalvorsorge	1 227	0	0	-1 227	0	0
Total	1 456 547	443 592	0	-118 070	3 673	1 785 742

*) Zuweisung 2020 aufgrund erhaltenem Legat.

Verwendungszwecke der abl-Fonds im Berichtsjahr

Genossenschaftskulturfonds: Beiträge an Vereine und Institutionen

Ausgaben für Projekte

Investitionen in Infrastruktur

Personalaufwand Praktikant für Soziokultur-Projekte

Unterstützungsfonds: Beiträge an Mieter/-innen, welche in Schwierigkeiten geraten sind (gemäss Reglement)

Personalvorsorgefonds

(wird aufgelöst Ende 2020): Überbrückungsrenten bei vorzeitiger Pensionierung

Erneuerungsfonds

CHF	Bestand 1.1.	Zuweisungen	Interne Transfer	Verwendung	Zuweisung aus Gewinn	Bestand 31.12.
Erneuerungsfonds	20 173 628	5 511 000	0	-890 827	0	24 793 801
Total	20 173 628	5 511 000	0	-890 827	0	24 793 801

Verwendungszwecke des Erneuerungsfonds im Berichtsjahr

Obermaihof: Sanierung und Erweiterung Wohnraum

Studhalden: Küchensanierung Studhaldenstrasse 7-26

Anlagespiegel Sachanlagen

CHF	Bebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Mobile Sachanlagen	Total
Anschaffungswerte					
Stand 1.1.2019	35 489 487	420 082 121	92 103 648	934 068	548 609 324
Zugänge	0	0	52 494 699	514 711	53 009 410
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	-160 703	-160 703
Reklassifikationen	0	131 029 557	-131 029 557	0	0
Stand 31.12.2019	35 489 487	551 111 678	13 568 791	1 288 076	601 458 031
Stand 1.1.2020	35 489 487	551 111 678	13 568 791	1 288 076	601 458 032
Zugänge	0	0	24 631 624	140 066	24 771 690
Veränderung aktuelle Werte	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	19 257 696	-21 671 966	2 414 270	0
Stand 31.12.2020	35 489 487	570 369 374	16 528 448	3 842 412	626 229 721
Wertberichtigungen					
Stand 1.1.2019	0	-92 728 142	0	-737 729	-93 465 871
Planmässige Abschreibungen	0	-8 034 613	0	-100 342	-8 134 955
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	154 203	154 203
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2019	0	-100 762 755	0	-683 868	-101 446 623
Stand 1.1.2020	0	-100 762 755	0	-683 868	-101 446 623
Planmässige Abschreibungen	0	-7 840 513	0	-264 736	-8 105 249
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Reklassifikationen	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2020	0	-108 603 268	0	-948 604	-109 551 872
Nettobuchwert 31.12.2019	35 489 487	450 348 923	13 568 791	604 210	500 011 411
Nettobuchwert 31.12.2020	35 489 487	461 766 106	16 528 448	2 893 810	516 677 851

Anlagespiegel immaterielle Werte

CHF	Software
Anschaffungswerte	
Stand 1.1.2019	731 523
Zugänge	116 254
Veränderung von aktuellen Werten	0
Abgänge	0
Reklassifikationen	0
Stand 31.12.2019	847 777
<hr/>	
Stand 1.1.2020	847 777
Zugänge	86 669
Veränderung von aktuellen Werten	
Abgänge	
Reklassifikationen	
Stand 31.12.2020	934 446
<hr/>	
Wertberichtigungen	
Stand 1.1.2019	-391 218
Planmässige Abschreibungen	-212 553
Wertbeeinträchtigungen	0
Abgänge	0
Reklassifikationen	0
Stand 31.12.2019	-603 771
<hr/>	
Stand 1.1.2020	-603 771
Planmässige Abschreibungen	-85 975
Wertbeeinträchtigungen	
Abgänge	
Reklassifikationen	
Stand 31.12.2020	-689 746
<hr/>	
Nettobuchwert per 31.12.2019	244 004
<hr/>	
Nettobuchwert per 31.12.2020	244 698
<hr/>	

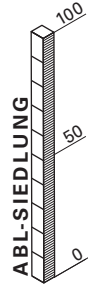
Budgetvergleich

CHF	Jahresrechnung 2020		Budget 2020	
Mietzinseinnahmen	35 622 336		35 857 400	
Leerstand	- 728 281		- 473 000	
Übriger Ertrag	647 994		331 000	
Erlösminderungen/Mietzinsreduktionen	- 193 452		- 65 000	
Nettoerlös aus Leistungen	35 348 596		35 650 400	
Aufwand Liegenschaften	- 11 599 464	33 %	- 11 507 500	32 %
Personalaufwand	- 5 190 238	15 %	- 4 897 000	14 %
Verwaltung	- 990 809		- 971 290	
Kommunikation, Genossenschaftskultur	- 606 648		- 686 500	
Fahrzeug- und Maschinenaufwand	- 53 463		- 74 000	
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	16 907 974		17 514 110	
Abschreibungen und Wertberichtigungen	- 8 191 223		- 8 553 100	
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	8 716 751		8 961 010	
Finanzergebnis (inkl. Wertberichtigungen)	- 5 442 705		- 4 544 700	
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	3 274 046		4 416 310	
Ausserordentlicher Erfolg	- 227 449		0	
Steuern	- 459 740		- 736 000	
Jahresergebnis	2 586 857		3 680 310	

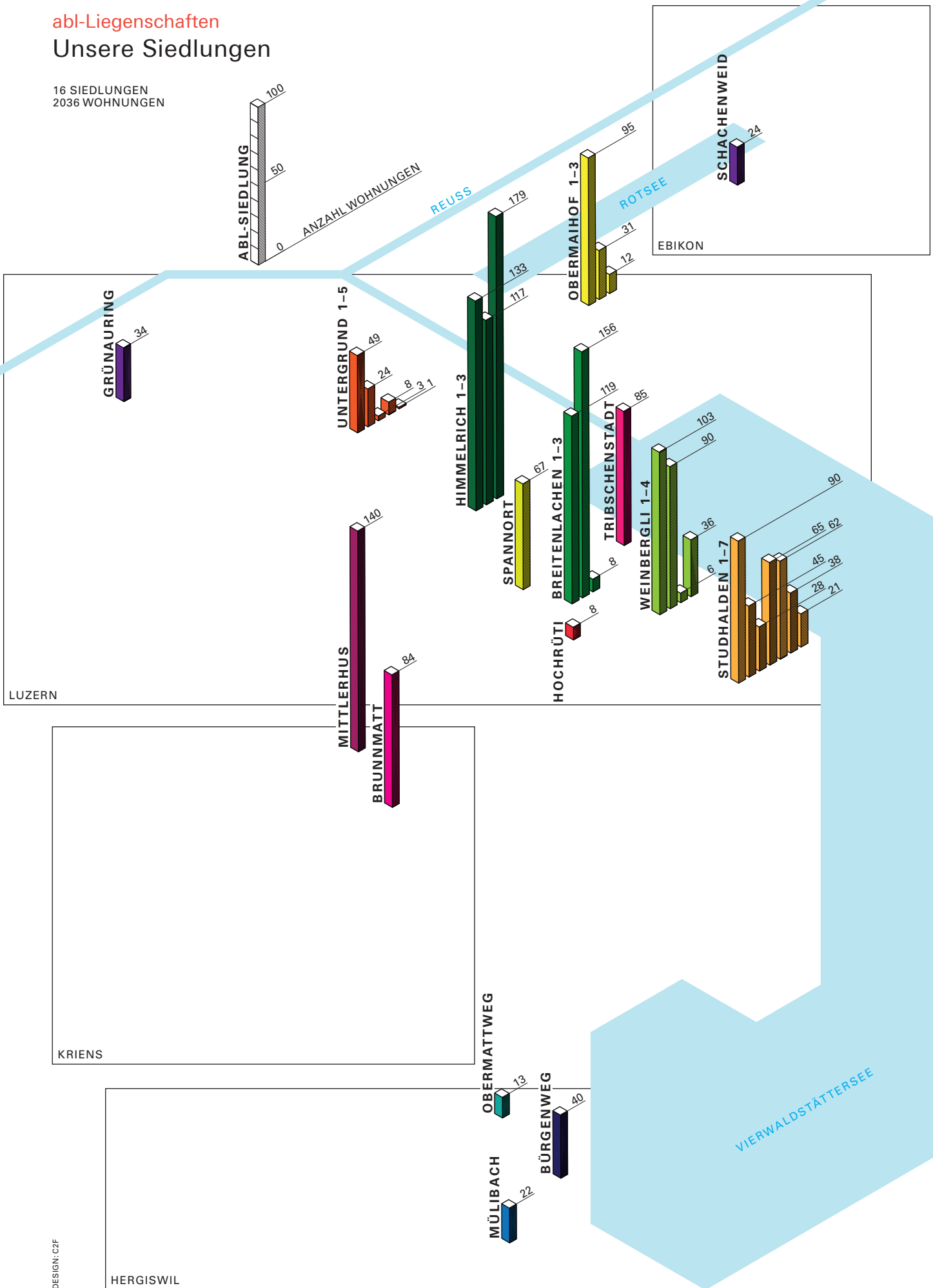
abl-Liegenschaften

abl-Liegenschaften Unsere Siedlungen

16 SIEDLUNGEN
2036 WOHNUNGEN



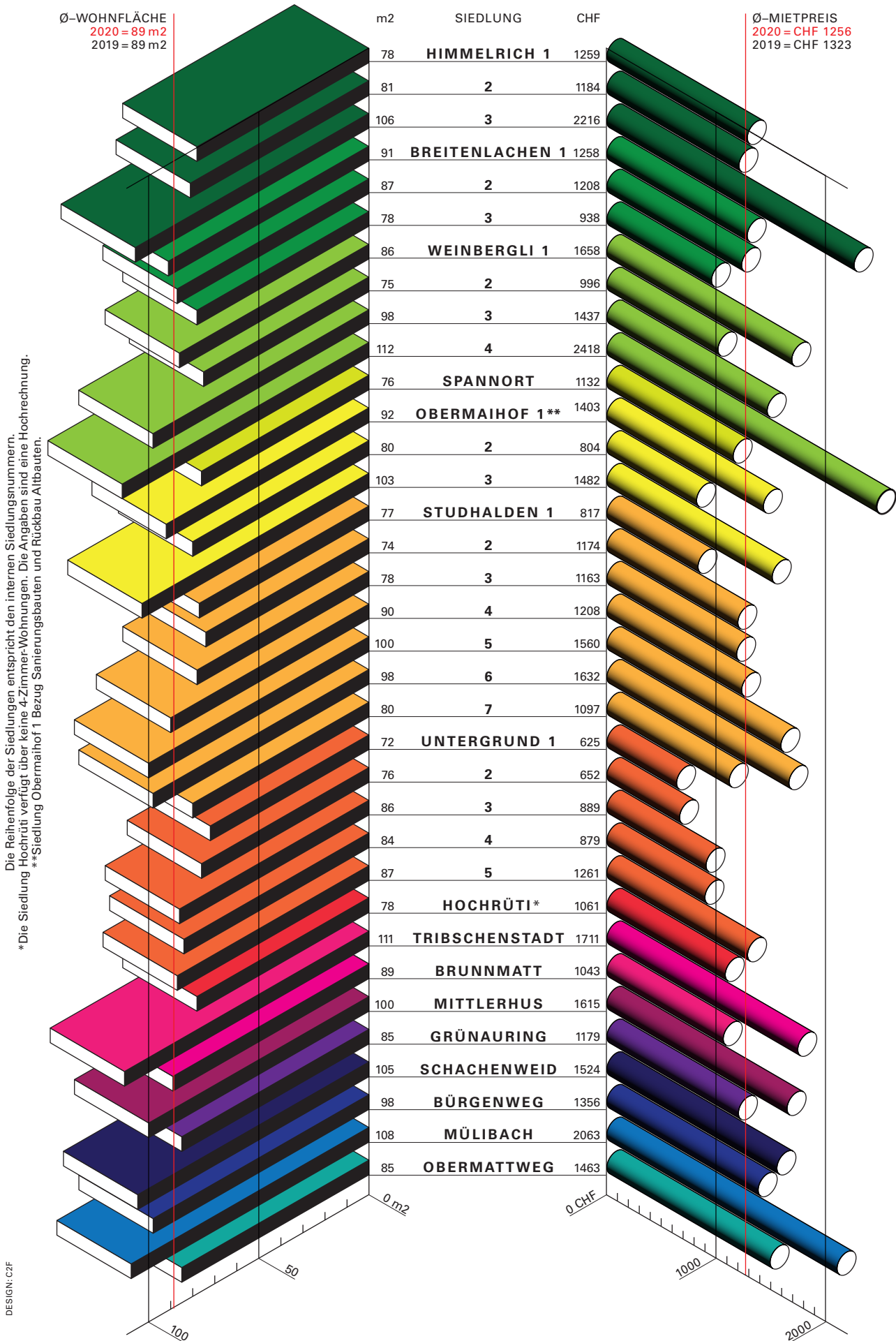
ANZAHL WOHNUNGEN



DESIGN: C2F

abl-Liegenschaften

Durchschnittliche Wohnflächen und Mietpreise 4-Zimmer-Wohnungen



Liegenschaftenbestand und Werte pro Siedlung

Siedlung	Standort	Baujahr / Erwerbsjahr	Sanierung	Wohnun- gen Anzahl
Himmelrich 1	Bleicherstr. 17, 19, 21; Neuweg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	1925–1926	2009–2012	133
Himmelrich 2	Bleicherstr. 2, 4, 6, 8; Bundesstr. 22, 24, 26, 28; Himmel- richstr. 13, 15	1927–1929	2006–2008	117
Himmelrich 3, Altbau		1931–1934		0
Himmelrich 3, 1. Etappe	Claridenstr. 2, 4, 6, 6a; Bundesstr. 12, 14, 16, 18; Himmel- richstr. 12, 14, 16	2016–2019		179
Himmelrich 3, 2. Etappe	Baugrundstück	Baugrundstück		0
Breitenlachen 1	Jungfrauweg 2, 4, 6; Margritenweg 1–6; Mönchweg 1–8, 10	1931–1935	2004–2007	119
Breitenlachen 2	Böshüslweg 1–4, 6; Breitenlachenstr. 1, 3; Eiger- weg 1–11; Jungfrauweg 1, 3; Narzissenweg 1–5	1931–1937	2004–2007	156
Breitenlachen 3	Breitenlachenstr. 17	1953	2004–2007	8
Weinbergli 1	Weinberglistr. 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53; Weinberglistr. 44, 44a, 46, 48	1936–1948	2012–2018	103
Weinbergli 2	Gebeneggweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22; Wein- berglistr. 11, 13, 15, 17	1935–1936	2007–2008	90
Weinbergli 3	Gebeneggweg 16a	1987		6
Weinbergli 4	Weinberglistr. 29, 31, 33, 35	2010–2012		36
Spannort	Spannortstr. 2, 4, 6, 8, 10	1947	2008–2009	67
Obermaihof 1	Maihofhalde 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25; Maihof- matte 10, 12, 14, 16	1948	2016–2024	95
Obermaihof 1, Ersatzbauten	Baugrundstück	Baugrundstück		0
Obermaihof 2	Maihofmatte 9, 11, 13, 15	1960		31
Obermaihof 3	Maihofhalde 32, 34	2000		12
Studhalden 1	Studhaldenstr. 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26	1957		90
Studhalden 2	Hirtenhofstr. 23; Studhaldenhöhe 2; Studhaldenstr. 29	1963	2008–2009	45
Studhalden 3	Studhaldenhöhe 4, 6, 8, 10	1964	2011	28
Studhalden 4	Hirtenhofstr. 22, 24; Studhaldenhöhe 12, 12a, 14, 16, 18, 20	1967	2010–2011	65
Studhalden 5	Hirtenhofstr. 25, 25a, 25b	1974	2012–2013	62
Studhalden 6	Vorderrainstr. 15, 17	1981	2014–2015	38
Studhalden 7	Zumbachweg 8, 8a	1983		21
Untergrund 1	Kanonenstr. 5, 7, 9, 11; Bernstr. 43, 45	1928–1929		49
Untergrund 2	Stollberghalde 6, 8, 10, 12	1930		24
Untergrund 3	Stollbergstr. 13	1933 / 1953		3
Untergrund 4	Stollbergstr. 9	1932 / 2010		8
Untergrund 5	Sagenmattstr. 7	1965 / 2015		1
Untergrund 6	Baugrundstück	Baugrundstück		0
Hochrüti	Hochrütistr. 38	1953 / 1998		8
Tribschenstadt	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10; Bürgenstr. 20, 22; Rössli- matte 41; Werkhofstr. 5, 7	2006		85
Brunnmatt	Brunnmattstr. 22, 22a, 22b, 24, 24a	1970	2013–2015	84
Mittlerhus	Mittlerhusweg West 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25; Mittler- husweg Ost 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18	1990–1995		140
Grünauring	Grünauring 8, 10, 12	1962 / 1992		34
Schachenweid	Schachenweidstr. 40, 42, 44	1994		24
Kanton Luzern				1961
Bürgenweg	Bürgenweg 2, 4, 6, 8	1992 / 2012		40
Mülibach	Renggstr. 19a, 19b	2015		22
Obermattweg	Obermattweg 3, 5, 7	2018		13
Kanton Nidwalden				75
Total				2036

*) Siedlung im Bau.

Gewerbe	Garagen E-Halle	Park- plätze	Zweirad- plätze	Buchwert	Anlagekosten	Errichtete Grundpfände	Kataster- schatzung	Gebäude- versicherung
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
8	0	0	17	29 783 700	35 822 901	25 000 000	45 616 700	26 040 000
5	0	0	0	23 197 727	29 344 636	15 000 000	33 321 900	28 352 000
0	0	0	0	1 518 025	6 789 420	83 450 000	*	*
36	304	0	81	137 799 331	139 231 365	0	*	*
0	0	0	0	0	0	0	*	*
9	178	0	36	19 412 603	25 471 088	28 570 000	35 053 300	38 571 000
1	19	0	23	24 391 404	32 373 852	22 510 000	43 263 000	39 261 000
0	0	0	0	430 593	627 092	340 000	1 268 300	1 746 000
1	0	0	0	27 178 701	31 288 449	6 767 000	33 693 500	25 499 000
5	42	14	0	8 681 283	11 606 030	7 400 000	15 018 700	18 902 000
0	0	0	0	659 936	1 315 963	1 500 000	2 130 600	1 570 000
0	42	0	6	16 759 293	18 935 161	15 000 000	19 609 400	13 122 000
4	0	20	8	8 860 200	11 355 922	6 600 000	15 502 600	13 187 000
7	0	0	0	28 417 706	36 410 894	15 070 000	*	*
0	0	0	0	0	0	0	*	*
0	0	0	0	1 342 519	2 440 592	2 700 000	5 003 200	6 494 000
1	98	1	21	2 773 397	3 584 700	6 000 000	7 912 300	7 262 000
1	0	22	14	3 758 527	6 837 710	10 800 000	15 497 100	17 161 000
0	23	4	14	5 468 685	7 126 268	9 300 000	10 315 100	8 667 000
0	17	0	0	3 394 092	4 485 043	3 600 000	5 732 900	6 468 000
1	26	7	15	7 553 788	10 459 893	10 180 000	15 215 800	16 470 000
0	59	5	18	11 188 316	14 246 778	13 800 000	12 983 200	13 665 000
0	25	5	9	8 346 169	10 380 523	5 500 000	13 281 000	9 763 000
1	6	12	1	3 753 529	5 421 116	2 500 000	4 443 400	4 047 000
0	0	23	0	623 700	1 922 063	3 750 000	5 190 900	7 470 000
0	0	0	0	209 100	930 868	1 880 000	2 639 700	4 356 000
0	0	0	0	105 390	203 320	100 000	452 700	759 000
0	0	4	1	809 150	1 217 499	500 000	1 075 700	1 305 000
9	0	14	0	10 793 900	12 827 521	5 300 000	12 057 500	14 635 000
0	0	0	0	0	0	246 000	0	*
0	0	1	0	1 351 100	1 710 870	1 400 000	1 800 800	1 392 000
11	83	3	8	31 003 800	38 092 161	29 600 000	34 936 400	32 586 000
0	78	0	32	6 587 480	9 996 038	12 000 000	16 021 500	17 143 000
4	137	0	27	32 531 550	45 924 198	33 540 000	26 350 400	41 418 000
5	20	21	0	6 103 300	9 443 666	7 400 000	7 153 200	8 305 000
0	25	8	4	7 611 700	10 703 170	5 320 000	8 285 700	7 521 000
109	1182	164	335	472 399 694	578 526 770	392 623 000	450 826 500	433 137 000
1	38	0	11	6 208 900	7 602 704	12 616 000	7 684 000	9 378 000
0	0	25	3	10 697 400	11 572 438	100 000	8 343 000	9 190 000
1	13	5	0	7 949 600	8 156 949	4 400 000	4 482 000	3 883 000
2	51	30	14	24 855 900	27 332 091	17 116 000	20 509 000	22 451 000
111	1233	194	349	497 255 594	605 858 861	409 739 000	471 335 500	455 588 000

abl-Liegenschaften Mietzinsvertrag

Siedlung	Total 2020 CHF	Total 2019 CHF	Abweichung* in %	Bemerkung
Himmelrich 1	2 175 860	2 175 243	0.03	
Himmelrich 2	1 793 072	1 813 939	-1.15	
Himmelrich 3, 1. Etappe	5 869 710	2 303 734	154.79	Erstvermietung Sommer 2019
Himmelrich 3, 2. Etappe	0	203 051	-100.00	Baugrundstück
Breitenlachen 1	2 127 304	2 117 080	0.48	
Breitenlachen 2	2 232 424	2 232 359	0.00	
Breitenlachen 3	82 494	78 317	5.33	
Weinbergli 1	1 783 320	1 792 540	-0.51	
Weinbergli 2	1 010 541	1 013 913	-0.33	
Weinbergli 3	105 592	106 656	-1.00	
Weinbergli 4	988 578	982 525	0.62	
Spannort	896 568	892 434	0.46	
Obermaihof 1	1 470 469	1 264 848	16.26	Sanierung/Erstvermietung 2020
Obermaihof 1, Ersatzbauten	0	0	0.00	Baugrundstück
Obermaihof 2	276 372	276 618	-0.09	
Obermaihof 3	328 086	309 035	6.16	
Studhalden 1	863 371	867 402	-0.46	
Studhalden 2	613 473	616 936	-0.56	
Studhalden 3	409 747	410 950	-0.29	
Studhalden 4	901 784	902 837	-0.12	
Studhalden 5	1 036 071	1 039 759	-0.35	
Studhalden 6	734 349	737 178	-0.38	
Studhalden 7	316 516	308 797	2.50	
Untergrund 1	341 336	339 621	0.50	
Untergrund 2	175 538	170 614	2.89	
Untergrund 3	29 596	28 976	2.14	
Untergrund 4	79 832	79 602	0.29	
Untergrund 5	497 016	496 692	0.07	
Untergrund 6	0	107 119	-100.00	Baugrundstück
Hochrüti	100 296	101 304	-1.00	
Tribschenstadt	2 255 409	2 280 798	-1.11	
Brunnmatt	1 051 221	1 021 111	2.95	
Mittlerhus	2 698 500	2 672 168	0.99	
Grünauring	516 884	516 823	0.01	
Schachenweid	477 820	477 073	0.16	
Bürgenweg	606 950	610 843	-0.64	
Mülibach	538 366	515 528	4.43	
Obermattweg	234 464	233 906	0.24	
Zwischenmiete	3 409	4 330	-21.28	
Total	35 622 336	32 102 656	10.96	

*) Generelle Mietzinsreduktion ab September 2020.

Zusätzliche Informationen zur Eigenmiete

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

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



Rico Kirchhofer, Leiter der Depositenkasse, an der Arbeit. Wo er Kraft tankt, sehen und lesen Sie auf Seite 43.

«Ich mag das Unterwegs-Sein»

Mittlerweile sei sie ganz froh, zur Arbeit zu können, jetzt wo viele Leute im Homeoffice seien und den ganzen Tag in ihren Bildschirm starren würden, sagt Corinne Schüepp und lacht in die Kamera. Unser Treffen findet per Zoom statt – die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Malerei sind gerade in Quarantäne. Zum Glück sei ihre Arbeit nicht allzu sehr betroffen. Man habe zwar etwas weniger Kontakt derzeit, sei öfters alleine in Leerwohnungen beim Malen.

Aber nichtsdestotrotz: Wände müssen gestrichen, Böden verlegt, Renovationen organisiert werden. «Ich bin froh, rauszukommen, Leute zu treffen und es ist auch spannend, Einblick in verschiedenste Wohnungen zu bekommen. Man trinkt ja auch mal einen Kaffee bei den Mieterinnen oder Mietern und hört ihre Geschichten. Ich habe so immer wieder gute Begegnungen. Natürlich gibt es unterschiedliche Personen – nicht alle wollen dich in ihrer Wohnung haben», sagt Corinne Schüepp. «Aber viele freuen sich über Abwechslung. Mit der Zeit kennt man die Leute aus den Quartieren und wenn man sich sieht auf der Strasse, heisst es: «Ah, da kommen die Maler!»

Draussen mit Hündin Linda

Corinne Schüepp arbeitet seit 13 Jahren bei der abl, seit acht Jahren ist sie stellvertretende Leiterin der Malerei. Im Unterschied zu einem privatwirtschaftlich organisierten Malerbetrieb empfindet sie das Arbeiten in einer Genossenschaft als sehr viel familiärer, weniger hektisch, man habe mehr Zeit und dadurch ein ganz anderes Verhältnis zu den Mietern und Mieterinnen.

«Ich arbeite gerne in der Stadt, bin aber auch froh, am Abend nach Hause zu fahren, aufs Land, in die Natur», erzählt Corinne Schüepp. Ihren Ausgleich zur Arbeit findet sie in der Natur, beim Töfffahren, beim Reisen – wenn es denn wieder möglich ist. «Ich mag das Unterwegs-Sein.» Derzeit ist sie wie fast alle notgedrungen beim Spazieren unterwegs, neuerdings mit ihrer Hündin Linda. «Mein Partner und ich haben schon länger überlegt, uns einen Hund zuzulegen und nun haben wir seit September einen Shepadoodle. Der Zeitpunkt dafür war perfekt», sagt sie. Mit dem Hund sei man motivierter rauszugehen, auch bei garstigem Wetter. «Und es ist ja immer so: Wenn man dann draussen ist, ist es einfach schön, und dieses «Ah-Gefühl», wenn man wieder zu Hause ist und merkt, wie gut einem das getan hat, ist wunderbar.»

Verreisen, egal wohin

Spazieren in allen Ehren – wenn es wieder möglich ist, möchte Corinne Schüepp verreisen, egal wohin. Es sei das Unterwegs-Sein und das Kennenlernen von verschiedenen Kulturen und Leuten, was sie am Reisen schätze. Zunächst aber freut sie sich darauf, die Quarantäne zu verlassen, die Kolleginnen und Kollegen in der Werkstatt wieder zu treffen, die Baustellen zu besuchen und da und dort mit Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlungen in der Pause einen Kaffee zu trinken und ihren Geschichten zu lauschen.

Anja Nora Schulthess



Hunde müssen ins Freie und sich bewegen. Das motiviert Corinne Schüepp



mit Linda rauszugehen – auch bei garstigem Wetter.



Einfach mal sein, den Moment auf sich wirken lassen – mit traumhafter Sicht auf See und Berge.



Kraftorte

Aussicht samt Weitblick

Draussen in der Natur, mit Weitblick und abseits der Menschenmassen: An solchen Flecken kann Rico Kirchhofer Kraft tanken, zur Ruhe kommen und den Kopf «ausschalten». In seinem ab-Alltag hat der Leiter der Depositenkasse und langjährige Banker oft mit Zahlen zu tun. Und vielleicht kann man seine Kraftorte darum gut als Gegenstück zur klaren und strengen Materie von Budgets, Ziffern und Summen sehen.

Der 61-Jährige steigt in seiner Freizeit gern aufs Mountain-Bike oder auf die Tourenskier – je nach Jahreszeit und Wetter. Er tat dies noch nie so oft wie während der Lockdowns im Frühling und Winter 2020. Er erwähnt eine Stelle am Rande des Bireggwalds mit Blick auf die Horwer Halbinsel und das Seebecken: «Sie liegt auf meiner Bike-Strecke und das ist immer der Moment, wo ich innehalte, in mich gehe und das Ganze auf mich wirken lasse.»

Auf Touren samt Fotokamera

Ist es die Aussicht? Die Lage? Die Abgeschiedenheit? Rico Kirchhofer kann nicht genau begründen, was den Ort für ihn ausmacht. Jedenfalls kommt er zur Ruhe, wenn er dort einfach ist. Ein weiterer solcher Ort ist der Schönenboden am Pilatus, wo er ebenfalls mit dem Bike regelmässig vorbeikommt: «Man hat da eine wahnsinnig schöne Aussicht über den See, die Rigi und die Bergkette.» Die Natur, die Aussicht und der Weitblick geben ihm hier Kraft. Und auch Skitouren kann er während der Pandemie wunderbar ausüben – so erreicht er höher gelegene, einsame Kraftorte abseits des Trubels und der Menschenmassen.

Seit 30 Jahren schon ist Rico Kirchhofer auf dem Bike unterwegs. Er suchte dabei lange den Challenge und ist Bike-Marathons gefahren. Heute steht der Genuss im Vordergrund. Das Erlebnis ist perfekt, wenn er es mit einem gelungenen Foto abrunden kann. Fast immer ist darum auf seinen Touren die Fotokamera mit dabei. So kann Rico Kirchhofer seine liebsten Aktivitäten miteinander kombinieren. «Es gibt immer gute Sujets», sagt er: Landschaften, Wolken, Nebel und Sonne sind seine Begleiter.

Austausch mit seinem Sohn

Von zu Hause in Hochdorf erreicht Rico Kirchhofer auf einem kurzen Spaziergang den Aussichtspunkt Horben. Gerade in der Homeoffice-Zeit ist dieser Ort besonders wertvoll geworden. Er wohnt zusammen mit seinem 18-jährigen Sohn, der aktuell das letzte Kanti-Jahr absolviert. «Der Austausch mit ihm ist mir sehr wichtig. Mit den unterschiedlichen Lebensperspektiven bleibt es immer spannend», sagt er.

Die Einschränkungen und Umstellungen während der Corona-Krise bereiten ihm zwar keine grossen Sorgen, zehren aber auch an ihm. Es fehlen die Abwechslung und persönlichen Kontakte. Er vermisst es, unter Leuten zu sein oder mal auswärts zu essen. Darum wurden seine Abstecher in die Natur noch häufiger und seine Kraftorte noch wichtiger. «Das reicht mir, mehr brauche ich nicht, damit es mir gut geht und ich mich wohlfühle.»

Jonas Wydler

Stillsitzen nur beim Fischen

22 Grad im Winter, 28 Grad im Sommer, ein ständiges Rauschen. Das Büro von Bart van Weezenbeek befindet sich im Heizkeller des Quartiers Studhalden. Das Rauschen höre er schon gar nicht mehr. Und die Wärme möge er, sagt Bart. Der gelernte Sanitärinstallateur arbeitet für die abl als Facility Manager – was für Hauswart steht. Ihm gefällt der Begriff «Technischer Dienst» besser. Schliesslich kümmert er sich in der Studhalden und im Weinbergliquartier um die alltäglichen Reparaturen und technischen Einrichtungen von rund 580 Wohnungen. Sein Büro wird deswegen von Werkstatt und Ersatzteillager ergänzt – alles in Räumen rund um die Heizungen herum verteilt.

Sein Reich beginnt mit einer Wand ganz in Grün, wo einige alte Fotografien angebracht sind. Zwei Jungen greifen für einen Judowurf zusammen. Ein Segelboot gleitet durch eine Landschaft in Schwarzweiss. Es ist nicht das einzige Segelboot, das es in diesem Heizkeller zu sehen gibt. Die Wände sind voll mit Fotografien und Kalendern – darauf immer wieder die Familie von Bart. Seine Frau, die drei Kinder, aber hauptsächlich: Segelboote. Die Gischt schäumt, Menschen liegen im Tauwerk, die Segel sind voller Wind, Wellen schlagen gegen den Bug.

Die Kalender kann er nicht wegwerfen

Und hinter den Kalendern hängen noch mehr Kalender – jeder einzelne von seiner Frau zusammengestellt. «Ich kann sie einfach nicht wegwerfen», sagt der 47-Jährige und lacht. Da sammelt sich so einiges an in den mittlerweile 19 Jahren, die Bart bei der abl angestellt ist. «19 Jahre! Das hätte ich niemals gedacht», ruft er aus und erzählt davon, wie er zu Beginn seiner Anstellung seinen damaligen Chef ausgelacht hatte. «Er war 20 Jahre bei der abl und ich fand das eine vollkommen absurde Vorstellung», sagt Bart. Doch wem's passe, dann passe es.

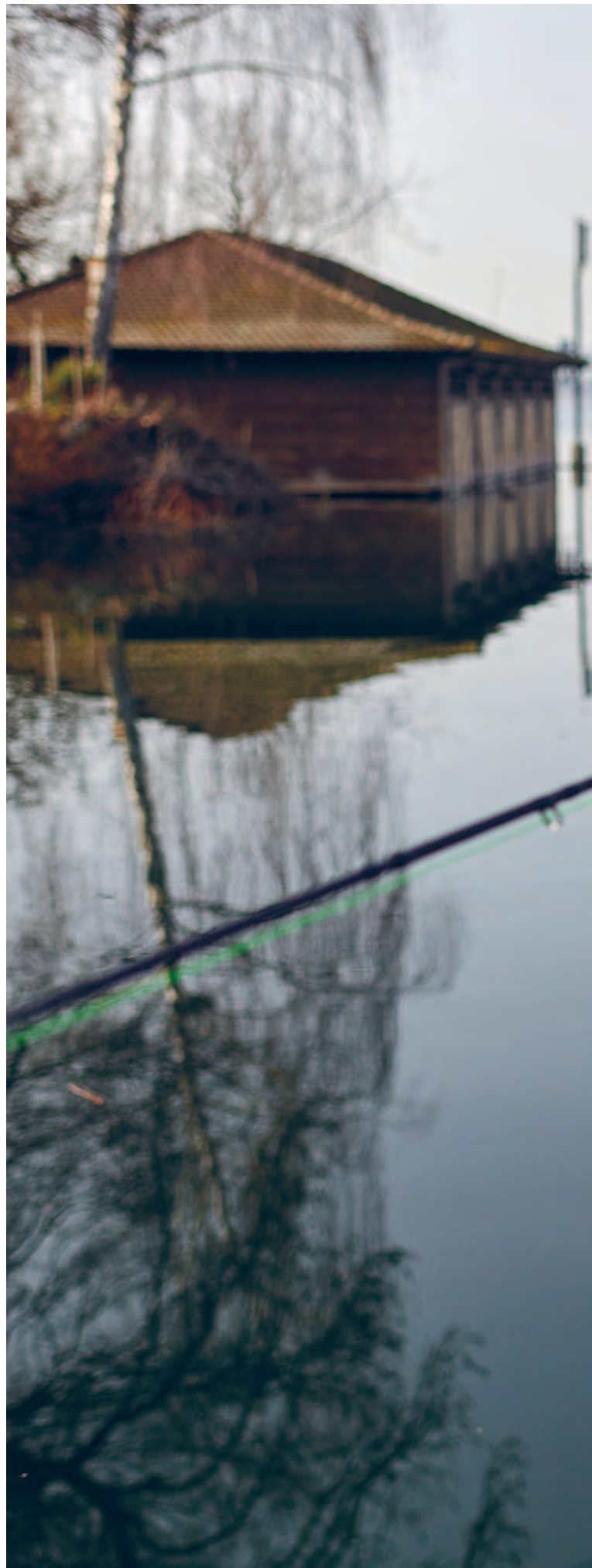
So wie es passt bei Bart und dem Segeln. Oder bei Bart und dem Sempachersee. Am Sempachersee fühle er sich wohl, dort tanke er auf. Auf einem Plätzchen von Freunden verbringen Bart und seine Familie im Sommer viel Zeit. Es wird grilliert, gebadet, gespielt und gefeiert.

Zu Hause auf und am Wasser

Als Bart im Alter von 14 Jahren von Holland in die Schweiz zog, blickte er von seinem neuen Zimmer aus direkt auf den Sempachersee. «Er gab mir ein Gefühl von Zu-Hause-Sein. Denn in Holland hatten wir praktisch auf dem Boot gelebt.» Und auch heute könnte man es meinen. Er gerät ins Schwärmen, wenn er vom Segeln spricht – vom Wind, vom Gleiten über das Wasser und vom Kick, wenn man das Beste aus Material und Wind herauszuholen versucht. «Ohne Segeln könnte ich nicht.»

Neuerdings hat er mit dem Fischen angefangen. Der einzige Moment, an dem er stillsitzen könne. Daneben spielt Bart noch Tischtennis und trainiert die Junioren. Durch seine Frau kam er zum Beach-Handball, und seiner Tochter jubelt er beim Fussball zu. «Wir spinnen», sagt Bart mit Blick auf das Familienfoto.

Jana Avanzini



Der Sempachersee erinnert ans Zuhause in Holland. Ein Leben ohne Wasser



– unmöglich.



Facility Manager Bart van Weezenbeek an der Arbeit. Wo er Kraft tankt, sehen und lesen Sie auf Seite 44.

Organisation per 31.12.

Vorstand

Durrer Dominik, Vizepräsident
Egger Andermatt Marlise, Präsidentin
Markmiller Patrick
Müller Thomas
Renggli-Frey Nicole
Roelli Bruno
Zünd-Bienz Dorothea

Geschäftsprüfungskommission

Blum Claude, Obmann
Richiger Urs
Ulmann Martina
Wicki Roger

Revisionsgesellschaft

BDO AG, Luzern

Fachausschuss Mitglieder & Wohnen

Brügger Barbara, Vorsitz
Müller Thomas
Roelli Bruno

Fachausschuss Finanzen (Personal, ICT)

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

Fachausschuss Bau & Entwicklung

Bucher Peter, Vorsitz
Markmiller Patrick
Renggli-Frey Nicole

Fachausschuss Genossenschaftskultur & Soziales

Aepli Regula, Vorsitz
Burri Katrin
Egger Andermatt Marlise
Roelli Bruno

Fachausschuss Kommunikation

Buob Martin
Durrer Dominik
Egger Andermatt Marlise
Schelbert Kim
Zraggen Benno, Vorsitz

Geschäftsstelle

Aepli Regula
Amstutz Jörg
Bachmann Yvonne
Brügger Barbara, Mitglied Geschäftsleitung
Brunner Sven
Bucher Peter, Mitglied Geschäftsleitung
Buob Martin, Geschäftsleiter
Burri Katrin
Dahinden-Stalder Jost
Gasser Nico
Gasser Roland
Gut Fabian
Helfenstein Corinne
Hordos Sigi
Hübscher Esther
Ineichen Pius
Kirchhofer Rico
Krähenbühl Samuel
Kühne Sarah
Meier Bernhard
Meier Patrick
Meier Sandra
Moser Sascha
Muharemi-Bättig Christina
Müller-Bammert Marcel
Peter Kirsten
Ronner Priska
Ruckstuhl-Niederberger Monika
Schelbert Kim
Schneider Monika
Schüepf Corinne
Scodeller Eduard
Steiger Daniela
Studer Franz
Vainio Mika
van Weezenbeek Bart
von Wyl Daniela, Mitglied Geschäftsleitung
Wartenweiler Chantal
Wigger Armando
Wismer-Scheuber Rita
Zraggen Benno
Ziegler Norbert
Zürcher Claudia

Auszubildende/Praktikum

Kuhn Jolanda, Fachfrau Betriebsunterhalt EFZ
Lauber Claude, Kaufmann EFZ
Sucur Viktoria, Kauffrau EFZ



Impressum

Redaktion

Sandra Baumeler, Kim Schelbert, Benno Zraggen

Thema-Texte

Team Kultz Kulturredaktion

Jana Avanzini, Anja Nora Schulthess, Jonas Wydler

Fotografie

Franca Pedrazzetti, Luzern

Infografik

C2F, Luzern

Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

Druck

UD Medien, Luzern

Auflage

11 900 Exemplare

Herausgeberin

allgemeine baugenossenschaft luzern abl

Bundesstrasse 16, 6003 Luzern

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

Luzern, April 2021

