

«Wir sind anders, als Sie denken!»

Bruno Koch, Geschäftsführer Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL), zeigt auf, wie es gelang, eine Krise zu überstehen und wieder auf dem Pfad des Erfolgs zu schreiten.



Renovierte Siedlung Breitenlachen

Viel Mut zum Risiko bewiesen vor allem Eisenbahner und Post-Angestellte, als sie 1924 die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) gründeten. Sie liessen gute, aber dennoch sehr preiswerte Wohnungen erstellen.

Keine Reserven für Renovationen vorhanden

Mit dem hehren Ziel vor Augen, günstigen und guten Wohnraum zu schaffen, verpasste es die ABL, frühzeitig Rückstellungen für später anstehende Renovationen zu öffnen. Dies hatte fatale Folgen, wurde doch eine grosse Zahl von Wohnungen in den 30er- und 40er-Jahren erstellt und somit zur gleichen Zeit renovationsbedürftig. Um die Finanzierung sicherzustellen, sah sich die ABL gezwungen, die Mietzinse um bis zu 40% zu erhöhen. Und dies erst noch ohne wertvermehrnde Sanierungen. 510 Mieterinnen und Mieter weigerten sich allerdings, den enormen Mietaufschlag in Kauf zu nehmen. Ihnen fehlten Zahlen und Fakten, um diese Massnahme nachvollziehen und verstehen zu können. Um die drohenden Einzelprozesse abzuwenden, entschieden sich Vorstand und Ver-

waltung, vorerst auf den Mietaufschlag zu verzichten und einen anderen Weg aus der Krise zu finden.

Kommunikation als Retter in der Not

Die Konsequenzen aus dieser Notsituation wurden gezogen. Mit der Reorganisation der Verwaltung (z.B. Verkleinerung des Vorstandes, Schaffung einer Kommission für Kommunikation und Marketing) und auch der Wahl von Werner Schnieper, dem ehemaligen Baudirektor der Stadt Luzern, zum Präsidenten wurde das Vertrauen in die Führung der Baugenossenschaft wieder aufgebaut. Die ABL-Verantwortlichen suchten noch mehr den Dialog mit ihren Mitgliedern. So wurde ein transparentes Mietzinsberechnungsmodell geschaffen, das die anfallenden Kosten für jede Wohnung detailliert aufzeigt. An Mieterversammlungen und in vielen Einzelgesprächen konnten so Vorstand und Geschäftsstelle die dringende Notwendigkeit der Mietzinserhöhung ausführlich erörtern. Denn ohne diese Mietzinskorrektur wären einzelne Siedlungen längerfristig gar dem Abbruch geweiht gewesen. Bis auf wenige

Einzelfälle, in denen spezielle Vereinbarungen getroffen wurden, akzeptierten weit über 1'600 Mieterinnen und Mieter diese Mietzinsanpassung. So gelang es zu vermeiden, dass auch nur ein einziger Fall behördlich geschlichtet werden musste.

Das Portefeuille wird weiter diversifiziert

2006 zeigt sich die ABL in kerngesunder Verfassung. 24 Festangestellte (Verwaltungspersonal und Handwerker) kümmern sich um die Pflege des Immobilienportefeuilles, das jetzt rund 400 Millionen Franken wert ist. Die jahrelange Beziehung zu Banken wie der LUKB half, Finanzierungen und Überbrückungskredite sicherzustellen. Demnächst wird der Liegenschaftenbestand durch ein weiteres Projekt vergrössert: Tribtschenstadt. Alleine die Gebäude kosten 36.6 Millionen Franken, das Land steht im Baurecht zur Verfügung. Die Aussichten sind viel versprechend, entspricht doch die neue Siedlung dem grossen Bedürfnis nach gemeinnützigen Wohnungen in Zentrumsnähe. In Tribtschenstadt fühlen sich auch ältere Menschen wohl, eine Bevölkerungsgruppe, die zahlenmässig immer mehr zunimmt. Die ABL ist sich aber ebenso bewusst, dass es nicht reicht, allein auf Trends zu setzen. Vielmehr gilt es, dass das Immobilienportefeuille auch bezüglich Wohnungstypen und -grössen sowie Preisklassen ausgewogen ist.



Auf einen Blick

Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)
Ertrag 2005: 22 Millionen Franken
Mitglieder: über 8'000
Bewohner: 4'300
Portfolio: 12 Siedlungen mit 241 Liegenschaften und 2'010 Wohnungen
Liegenschaftswert 2005: 400 Mio. Franken

Chefsache wollte von Bruno Koch, Geschäftsführer Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL), wissen, weshalb diese Form von Wohnen noch immer gefragt ist und was die ABL zum Erfolgsmodell macht.

>> Sind Baugenossenschaften noch konkurrenzfähig?

Bruno Koch: «Und wie, vorausgesetzt, sie werden effizient geführt. Mit Mietpreisen, die rund 20% unter dem Marktwert liegen, ist die ABL sogar mehr als konkurrenzfähig. Dies haben mittlerweile auch gerade junge Menschen entdeckt, die immer öfter Anteilscheine kaufen. Das ermöglicht ihnen, sich schon früh eine eigene Wohnung zu leisten. Nicht selten steht hinter dem Kauf von Anteilscheinen auch die Absicht, im Alter in eine der zentral gelegenen ABL-Wohnungen zu ziehen. Und dass sich Familien bei der ABL wohl fühlen, ist selbstverständlich.»

>> Welche Kriterien müssen bei der ABL erfüllt sein, damit man eine gemeinnützige Wohnung erhält?

Bruno Koch: «Ausschlaggebend für die Zuteilung einer Wohnung ist eine neutrale Rangzahl. Diese besteht aus drei Komponenten. Erstens wird berücksichtigt, wie viele Jahre man Mitglied bei der ABL ist. Zweitens spielt die Höhe des Anteils am Genossenschaftskapital eine Rolle. Diese variiert von mindestens 300 bis höchstens 4'000 Franken. Und letztlich ist entscheidend, dass die für die Wohnung erforderliche Anzahl Personen stimmt, d.h., dass nicht an einen Einpersonenhaushalt eine 5-Zimmer-Wohnung vergeben wird – jedenfalls nicht bei deren erster Ausschreibung.»

>>Bedeutet dies, dass man unabhängig vom Einkommen bei der ABL eine Wohnung mieten kann?

Bruno Koch: «Ja, genau! Vielfach geistert das Vorurteil herum, es handle sich um Wohnungen für besonders niedrige Einkommensklassen, weil öfters von sozialem Wohnungsbau gesprochen wird. Die ABL hat aber weder mit dem Sozialamt noch mit der Cari-



Bruno Koch, Geschäftsführer Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)

tas Verträge abgeschlossen, und auch wohlhabende Menschen zählen zu unseren Mieterinnen und Mietern. Die ABL arbeitet gemeinnützig, das heisst, sie strebt keinen Gewinn an. Ihr einziges Ziel ist es, für alle Interessierten preiswerten Wohnraum zu schaffen.»

>> Wodurch unterscheidet sich die ABL von anderen Baugenossenschaften?

Bruno Koch: «Wir sind die grösste und eine der ältesten Baugenossenschaften im Kanton Luzern. Unser Wohnungsangebot ist sowohl vom Wohnungstyp als auch geografisch betrachtet gut diversifiziert. Wir können unsere Mieter sogar bei anstehenden grossen Renovationen in Wohnungen innerhalb unserer Siedlungen unterbringen. Ein weiterer Vorteil unserer Grösse ist, dass wir über eine vollamtliche Geschäftsstelle verfügen, eine eigene Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter betreiben und uns ein eigenes Repara-

tur- und Malerteam zur Verfügung steht. Nicht zuletzt deshalb haben wir einen guten Namen. Die Mieter schätzen, dass wir für ihre Anliegen ein offenes Ohr haben – dadurch unterscheiden wir uns auch von institutionellen Investoren.»

>> Denken Sie, dass es zu Konsolidierungen im Markt kommt?

Bruno Koch: «Meines Erachtens ist dies durchaus möglich. Speziell für kleinere Genossenschaften wird der administrative Aufwand unverhältnismässig gross. Schliesst man sich einer grösseren Genossenschaft an, können Kosten im Bereich EDV, Mieterbetreuung oder bei den Unterhaltsarbeiten eingespart werden. Gegebenenfalls sind auch Fusionen oder Übernahmen denkbar, da grössere Baugenossenschaften dadurch weiter diversifizieren bzw. kleinere Baugenossenschaften den wachsenden Anforderungen in der Verwaltung begegnen können.»

Agenda

Anlass	Datum
Start Unternehmerschule, Emmenbrücke	15. Januar 2007

Weitere Anlässe finden Sie unter:

www.lukb.ch/DieLUKB/Events/Veranstaltungen