abl

allgemeine baugenossenschaft luzern

GESCHÄFTSBERICHT 2010

Das Geschäftsjahr auf einen Blick

Liegenschaftsverwaltung		2010	Vorjahr
Mietzinsertrag	Franken	26'599'786	25'852'125
Cash Flow	Franken	7'537'034	4'536'167
Investitionsvolumen	Franken	18'540'166	7'479'845
Unterhaltsaufwand	Franken	9'717'451	8'973'930
Subventionsvolumen öffentliche	Franken	223'850	264'158
Subventionsvolumen interne	Franken	114'022	105'148
Abschreibungssatz	%	1.50	1.50
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.08	1.48
Anzahl Wohnungen	Anzahl	2'016	2'005
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anzahl	3'574	3'556
Wohnungswechsel	Anzahl	207	222
Durchschnittl. Wohnungsbelegung	Personen	2.11	2.10
Durchschnittl. Bewerbungen pro ausgeschr. Wohnung	Anzahl	12	10
Durchschnittl. Mietertrag pro 3-Zimmerwohnung	Franken	893	873
Durchschnittl. Mietertrag pro 4-Zimmerwohnung	Franken	1'148	1'117

Genossenschaft		31.12.2010	Vorjahr
Mitgliederanzahl	Personen	8'854	8'580
Zunahme im Berichtsjahr	Personen	282	132
Genossenschaftskapital	Franken	31'082'150	27'329'550
Zunahme im Berichtsjahr	Franken	3'752'600	2'196'550

Darlehenskasse		31.12.2010	Vorjahr
Darlehenskonti	Anzahl	4'521	4'432
Darlehensbetrag kurzfristig	Franken	26'901'268	26'714'976
Darlehensbetrag langfristig	Franken	109'456'000	100'896'000
Kapital in % des gesamten abl-Fremdkapitals	%	46.70	46.74
Durchschnittszinssatz Darlehenskasse	%	2.41	2.63
Durchschnittszinssatz Hypotheken	%	3.46	3.51
Durchschnittliche Laufzeit	Jahre	4.10	3.63
Durchschnittszinssatz Fremdverschuldung Hyp, DK, SVW	%	2.96	3.09
Referenzzinssatz (BWO)	%	3.00	3.25

Verwendung des Mietfrankens		2010	Vorjahr
Zinsaufwand	%	33.92	35.25
Unterhalt/Reparaturen	%	35.87	34.18
Unkosten	%	3.34	3.19
Verwaltung	%	6.14	6.37
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	2.94	3.15
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	17.78	17.86

Geschäftsbericht 2010

Überblick
Das Geschäftsjahr auf einen Blick 2

Editorial
Mal ganz anders gerechnet 5

Bericht des Präsidenten
«Geschäftsmodell Genossenschaft» 6

Schwerpunkt
Guter Unterhalt zur Werterhaltung 10

Bauliches / Verwaltung
Renovation, Unterhalt und Umgebungsarbeiten 14
Verwaltung 14

Planung
Himmelrich 3 17
Erneuerung «Altbauten» Weinbergli 17
Bernstrasse 17

Jahresrechnung 2010
Bilanz per 31.12.2010 20
Erfolgsrechnung 2010 21
Antrag zur Gewinnverwendung 21
Mittelflussrechnung 22
Anhang zur Jahresrechnung 2010 23
Bericht zur Finanzlage 23
Ausweis der Fonds 2010 24
Vergleich der Bilanzen 2006 – 2010 25
Vergleich der Erfolgsrechnungen 2006 – 2010 25
Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung 26
Bericht der Geschäftsprüfungskommission 27

Darlehenskasse abl
Bilanz per 31.12.2010 30
Erfolgsrechnung 2010 30
Bericht der Revisionsstelle der Darlehenskasse 31

Liegenschaften / Wohnungen
Liegenschaftenbestand per 31. Dezember 2010 32
Gebäudewerte pro Siedlung 33
Mietzinsertrag 34
Liegenschaften der abl 35

Organisation 38

Impressum 39

powered by
Li-Ion

Mal ganz anders gerechnet

Haben Sie sich, verehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter auch schon mal überlegt, was es bedeuten würde, wenn wir das Einkommen eines CEO (Chief Executive Officer, deutsch Direktor/Geschäftsleiter) oder Verwaltungsratspräsidenten einer Grossfirma ins Verhältnis zum Jahresertrag 2010 der abl setzen würden? 27 Millionen Franken jährlich beispielsweise, was ja nicht ungewöhnlich wäre?

Wir könnten 24 Angestellten und deren Familien oder Partnerinnen und Partnern ein gutes und ausreichendes Einkommen garantieren, drei jungen Leuten eine Ausbildung und damit die Grundlage für eine erfolgreiche Zukunft ermöglichen, an die hundert weitere Personen hätten einen Zusatzverdienst, Vorstand und Kommissionen müssten nicht für nichts als Gotteslohn ihre wertvolle Arbeit verrichten. Der jährliche Unterhalt für alle unsere Liegenschaften wäre gesichert, Zukunftsprojekte könnten ausreichend eigenfinanziert werden. Wir hätten die Garantie, dass Wohnraum für tausende von Mieterinnen und Mietern auf lange Sicht zu besten Konditionen und für Jahrzehnte zur Verfügung gestellt werden könnte. Und durch unser Wirken würden zudem regional und vor allem im Bau- und Baunebengewerbe viele Arbeitsplätze und weitere Einkommen gesichert.

Könnte, würde, wäre, hätte? Nein, nichts da mit dem Konjunktiv – es ist, wir haben, wir tun! Die abl als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft leistet, fördert und unterstützt und ist damit seit fast 90 Jahren fester und verlässlicher Bestandteil der Gesellschaft.

Erstaunlich, was mit einem wohl so genannt niedrigen zweistelligen Millionenbetrag alles möglich ist. Das Einkommen eines Einzelnen soll damit nicht kommentiert sein. Es wird wohl so sein, dass in vielen Fällen davon auch die Allgemeinheit in Form von Unterstützung oder Spenden profitiert, was durchaus unseren Respekt verdient. Auch die anderen Grossverdiener könnten (Konjunktiv …) sich, engagierten sie sich entsprechend, dieser Wertschätzung durchaus sicher sein. Denn das Wirken einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft ist nicht nur finanziell wertvoll, sondern vermittelt zusätzlich soziale und ethische Grundwerte und für alle Beteiligten Befriedigung und Anerkennung.

Bruno Koch, Geschäftsleiter

«Geschäftsmodell Genossenschaft»

Vor 26 Jahren gewann der Kriminalfilm «Der einzige Zeuge» (engl. Originaltitel: «Witness») zwei Oscars. Der Film spielt bei den «Amish People» – eine christliche Religionsgemeinschaft, ursprünglich Auswanderer aus dem Emmental, die zurückgezogen, sektengleich im Osten der USA lebt und jede Art technischen Fortschritts ablehnt: Keine Elektrizität, kein Telefon, kein Auto, keine heutige Technik, kein Kontakt mit der «bösen Welt da draussen». Nicht deswegen, auch nicht wegen der hoch spannenden Dramaturgie als Krimi, ist mir der Film ins Gedächtnis eingebrannt. Denn gezeigt wurde unter Anderem, wie an einem einzigen Tag eine riesige Scheune mit Stall gebaut wurde.

An einem einzigen Tag? Wie das? Mit Hunderten von Menschen die einander in die Hand arbeiteten, mit einer unglaublich ausgeklügelten Logistik, einer grossartigen Planung, mit langwöchigen Vorbereitungen. Da kamen bei der ersten Morgendämmerung die ersten kräftigen Bauern, setzten vier Mittelpfosten, die später das Dach trugen. Jeder der Pfosten wurde von drei Männern stundenlang gehalten, bis gegen Mittag der First, die Fusspfetten und die Dachsparren errichtet waren. Jedes Holzstück, jedes noch so kleine Detail war durchgeplant und im richtigen Moment eingesetzt worden. Wochen im Voraus haben Frauen Lebensmittel gebacken, eingelegt, getrocknet, gekocht, um die Hundertschaften verköstigen zu können. Bei Sonnenuntergang, oh Wunder, stand das riesige Haus. Und die Menschen klopften einander auf die Schultern, verabschiedeten sich, drückten einander lange die Hände, winkten mit den Hüten. Das Werk war vollbracht.

So erlebe ich auch das «Geschäftsmodell Genossenschaft». Eine Genossenschaft lebt davon, dass Menschen ihre Kräfte bündeln um gemeinsam ein Werk zu schaffen. Nicht der persönliche Profit steht im Vordergrund, sondern der gemeinsame Nutzen. So gewinnen wir alle.

Selbstverständlich ist heute nicht mehr in erster Linie das gemeinsame Handanlegen gefragt. Die Anforderungen ans Bauen sind in der heutigen Zeit – und vor allem auch in der Schweiz – dermassen hoch, dass nur noch ausgewiesenes Fachpersonal im Stande ist, alle diese Vorschriften einzuhalten und umzusetzen. Es ist vielmehr die rechtliche Form der Genossenschaft, die uns gemeinsam Projekte realisieren lässt. Generalversammlung und Urabstimmung sind Mittel, die zum einen die Verwaltung der Genossenschaft zur detaillierten und sorgfältigen Information verpflichten. Zum anderen sind es dann Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche verantwortungsbewusst mit ihrer Zustimmung die Verwirklichung von grossen Vorhaben ermöglichen. So sind aktuell der Neubau Weinbergli 4 oder die Gesamterneuerung Himmelrich 1 möglich geworden. Im laufenden Jahr wird es die Gesamterneuerung eines Teils der Siedlung Weinbergli 1 sein, welche der Urabstimmung unterbreitet wird. Vorstand und Geschäftsleitung hoffen natürlich, dass wiederum möglichst viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit ihrer Stimme die Zukunft der abl mitbestimmen helfen.

Als abl-Genossenschaftsmitglieder dürfen wir feststellen, dass das vergangene Jahr ein sehr erfolgreiches war. Sämtliche Kennzahlen im vorliegenden Geschäftsbericht weisen Höchststände aus: Die Anzahl der Mitglieder, das Genossenschaftskapital, die Darlehenskasse, die Anzahl der Wohnungen usw. Das «Geschäftsmodell Genossenschaft» ist Gewinnerin im Auf und Ab der Marktwirtschaft. Die abl steht für Miteigentum, Transparenz und Mitbestimmung, für nachhaltige Investitionen in Ökologie und Solidarität.

Ohne Ihr Vertrauen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wäre der erfreuliche Abschluss des Geschäftsjahres 2010 nicht möglich gewesen. Dafür danken Ihnen der Vorstand und die Geschäftsleitung der abl herzlich. Und wir versprechen, wir geben unser Bestes um weiterhin erfolgreiche Geschäftsergebnisse präsentieren zu können – uneingeschränkt zu Gunsten Aller!

Markus Schmid, Präsident

Ein guter Unterhalt gehört zum Kapital einer Baugenossenschaft

Es sei wichtig, dass eine Genossenschaft den Zustand ihrer Wohnhäuser beobachte, sagt Bauökonom Max Lehmann. «Erstens sind die Häuser ihr Kapital, zweitens dient ein vernünftiger Unterhalt der Werterhaltung.»

Wo merkt man zuerst, ob ein Wohnhaus saniert werden muss?

Max Lehmann: Es gibt zwei Möglichkeiten. Bei einer guten Lebensdauerplanung für die Bausubstanz weiss eine Baugenossenschaft, was in drei, zehn oder zwanzig Jahren renoviert werden muss. Das ist die gute Variante. Doch leider gibt es daneben auch den Alltag, den nicht planbaren Ablauf. Da muss plötzlich eine Wohnung neu gestrichen werden. Oder der Umstand, dass die Reparaturen im Haus zunehmen, wegen Abnützung oder unsorgfältiger Behandlung zum Beispiel. Oder wenn die elektrischen Apparate wie Kochherd, Kühlschrank etc. nicht mehr wollen. Aussen ist der Renovationsbedarf schneller sichtbar, weil die Luftverschmutzung die Fassaden verdreckt. Das ist dann eher ein ästhetischer Anspruch.

Im Normalfall sollte es also einen Zeitplan für bauliche Sanierungen geben. Kann es zu Überraschungen kommen, welche den Plan durchkreuzen?

Sicher. Zur Hauptsache sind es Sanitäreinrichtungen, die Reparaturen verlangen. Zum Beispiel Leitungsbrüche im Haus oder ausserhalb des Gebäudes. Oder ein flexibler Anschluss in der Küche ist defekt, was zu grossen Feuchtigkeitsschäden führen kann. In der Heizung steht die neue Technologie zum Energiesparen im Vordergrund. Da werden Heizkessel früher ersetzt als noch vor Jahren, weil die Technologie immer besser wird.

Ist es eigentlich besser, ein Wohnhaus stufenweise zu renovieren oder macht man besser alles zum gleichen Zeitpunkt?

Beides ist möglich. In Küche und Bad zum Beispiel hängen vor allem Zu- und Ablaufleitungen zusammen. Also ist es sinnvoll, beides zusammen zu sanieren. Je nach Zustand ist es möglich, die Fassade und die Fenster später zu erneuern und eine bessere Isolation anzubringen. Selbstverständlich ist es einfacher, eine grosse Sanierung in einem Zug vorzunehmen. Das liegt auch im Interesse der Mieterschaft, die dann nur einmal über einen bestimmten Zeitraum die Handwerker im Haus hat und mit Schmutz und Unruhe leben muss. Bei ganz grossen Sanierungen wird man den Mietern und Mieterinnen ohnehin entgegenkommen müssen. Ein anderes Beispiel ist aktuell der Ersatz von Bad und Küche in der Studhaldensiedlung. Da müssen sich die Mieter damit abfinden, dass sie während einer Woche auf Küche und WC verzichten müssen. Wir stellen ihnen Trocken-WCs zur Verfügung. Zudem ist die Solidarität unter der Mieterschaft in einem solchen Augenblick spürbar. Solche Sanierungen erfordern eine ganz präzise Planung und Ausführung der Arbeiten durch Bauleitung und Handwerker. Das setzt ein eingespieltes Team voraus.

Wie gross sind eigentlich die Zeiträume bei der Instandhaltung von Wohnbauten?

Es gibt unterschiedliche Ansätze. Malerarbeiten etwa sollten alle zehn Jahre vorgenommen werden. Küchen und Bäder müssten im Dreissig-Jahr-Rhythmus ersetzt werden. Das Gleiche gilt für Aussenrenovationen. Wer die Arbeiten zusammennehmen möchte, darf eine Schallgrenze von vierzig Jahren nicht überschreiten, ansonsten ist ein Haus abgewirtschaftet.

Lässt sich präventiv so bauen, dass man Renovationen möglichst lange hinauszögern kann?

Wir versuchen immer, möglichst nachhaltig zu bauen. Doch Unterschiede sind möglich. Nehmen wir als Beispiel die Fassadensanierung. Es gibt heute so genannt hinterlüftete Fassaden, die eine grössere Langlebigkeit haben, aber auch nahezu das Doppelte einer Verputzfassade kosten. Die verputzte Fassade besteht aus verklebten oder mechanisch befestigten Isolationsmaterialien. Vielleicht lässt die Mietzinskalkulation die teurere Variante gar nicht zu. Letztlich kommt es bei der Frage nach Prävention auch auf die Qualität der Planer, Bauleitung, Handwerker und ihrer Arbeit an.

Was heisst denn nachhaltig bauen?

Wenn ich nachhaltig sage, meine ich die Arbeit mit Materialien, die nicht kurzlebig sind. Eine Eternitfassade zum Beispiel ist nachhaltig. Im Innenbereich gibt es aktuell einen Trend zu Kunststoffbelägen. Für mich sind Platten, natürliche Beläge wie Linoleum oder Holzparkett nachhaltiger.

Gibt es da Unterschiede zwischen privaten Bauträgern und Genossenschaften?

Ja, das gibt es schon. In einer Baugenossenschaft kommt der Maler unaufgefordert und streicht die Wohnung neu. Das zählt zu einem guten Unterhalt. Das ist das Kapital einer Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Bei privaten Hausbesitzern gibt es grosse Unterschiede. Wenn es nur um die Rendite geht, wird der Unterhalt ganz klar vernachlässigt. Wenn der Mieter einer Privatwohnung etwas erneuert haben möchte, muss er dafür kämpfen und in vielen Fällen auch dafür zahlen. Und wenn ein Haus zum Verkauf kommt, wird über den Preis Mehrwert generiert, der nicht vorhanden ist. Dann steigen die Mieten, ohne dass etwas baulich erneuert wird und dies darf nicht sein.

Was hat sich in den vergangenen zwanzig, dreissig Jahren bei Bau und Unterhalt verändert?

Im Energiesektor sind die Veränderungen am grössten. In den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts hat man Fassaden gebaut, die noch durchlässig waren. Heute wird energiebewusst gebaut. Verändert haben sich auch die Ansprüche der Mieterschaft. Heute will eine Zwei-Personen-Familie eine Vierzimmerwohnung. Auch eine Genossenschaftswohnung muss heute einen guten Standard aufweisen. Hier den guten Mittelweg zu finden, ist oft nicht einfach. Die Genossenschaften müssen auch auf den Markt reagieren und sind deshalb gefordert.

Worauf legen Sie bei einer grösseren Renovation mehr Wert, auf die Wohnungseinrichtung oder auf die Raumgestaltung? Ist ein grosser Wohnraum wichtiger als eine moderne Küche?

Beides ist wichtig, aber nicht immer ist beides möglich. Eine gut eingerichtete Küche ist heute fast Bedingung. Ich bin kein Verfechter von sehr grossen Räumen. Schlaf- oder Kinderzimmer sollten vernünftig gross sein. In einer Küche müsste man einen Tisch zum Essen aufstellen können. Oder man schafft einen zusammenhängenden Ess- und Wohnbereich. Für mich müssen nach einer Renovation aber auch die Aussenräume und die Umgebung stimmig sein. Die Mieter merken oft erst später, warum es ihnen in einer Siedlung wohl ist.

Interview: René Regenass

Zur Person

Max Lehmann (63), geboren und aufgewachsen in Luzern, Ausbildung als Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäringenieur, Zusatzstudium Bauökonomie, selbstständig seit 32 Jahren. Betreibt ein Büro für Bauausführungen und Baukostenplanung mit fünf Mitarbeitern. Ist Bauverantwortlicher bei der Wohngenossenschaft Geissenstein EBG in Luzern.

Für die abl betreute Max Lehmann folgende Sanierungsprojekte: Gebeneggweg, Weinberglistrasse 11–17, Studhaldenhöhe 2 und 4 bis 10, Studhaldenstrasse 29 und Hirtenhofstrasse 22/23/24.

Insgesamt 13 Heinzelmännchen und -Damen arbeiten im abl-Unterhalt

Kein Tag gleicht dem anderen

Bei der abl wird Neues gebaut und Altes saniert. Nicht nur: Im Hintergrund laufen wichtige Arbeiten für den täglichen Unterhalt. Tag für Tag sind für die abl insgesamt 13 Angestellte unterwegs: Der Gärtner repariert die Geräte und lässt den Frühling kommen. Vier Handwerker und ein Lernender sind allzeit bereit für Notfälle weit über den technischen Rand hinaus. Sechs Maler, die alle verlassenen Wohnungen im Nu wieder in strahlend weissem «Glanz» erscheinen lassen. Und der Chef Technik koordiniert und legt nach Bedarf auch selber Hand an.

Die Arbeiten für den Unterhalt in den abl-Siedlungen sind sehr vielseitig und gehen weiter als nur kleinere Reparaturarbeiten. Sanitär-, Spengler-, Schreiner-, Maler-, Heizungs-, Storen-, Schlosserarbeiten und manchmal auch Seelsorger- oder Aufpasseraufgaben sind zu verrichten. Die abl-Handwerker, -Maler und -Gärtner sind schnell da, wenn man sie braucht. Auch bei kleinsten Anliegen wissen sie Rat. Ihre ersten Tipps und die ruhige Art helfen meist weiter. Deshalb geniessen sie das Vertrauen der Mieterinnen und Mieter. Ihr Aufgabenspektrum im Unterhalt hat sich in den letzten Jahren stark verändert und erweitert. Ein Grund hierfür sind die neuen technischen Anlagen, die bei abl-Neubauten und Sanierungen eingebaut werden. Ein weiterer Grund ist, dass Materialien oft nicht mehr für die Ewigkeit hergestellt werden oder heutzutage tendenziell weniger Sorge getragen wird. Das schmerzt das Handwerkerherz manchmal. Gehört aber zum Alltag.

Klar ist, im abl-Unterhalt gleicht kein Tag dem anderen. Und so könnte ein typischer Arbeitstag aussehen:

07.00 Uhr – Arbeitsbeginn. abl-Geschäftsstelle.
Der Chef Technik kontrolliert von seinem Arbeitsplatz am Computer die Heizungen. Sie laufen alle störungsfrei.

08.00 Uhr – Handwerker-Sitzung. Geschäftsstelle.
Der Tag wird geplant, die Arbeiten verteilt. Zum Frühlingsbeginn stehen laut Jahresplanung verschiedene Routinearbeiten an: Auf den Dächern die Sonnenkollektoren kontrollieren und nachschauen, ob genügend Wasser in den Leitungen ist. Die Leitungen entlüften. Den Service für die grossen Heizkessel organisieren. Die Filter der kontrollierten Lüftungen austauschen.

09.15 Uhr – TribschenStadt Tiefgarage.
Das automatische Parksystem ist defekt. Eine abgenützte Rolle muss schnellstmöglich ersetzt werden, damit die Mieter ihre Autos «befreien» können.

10.00 Uhr – Telefonanruf auf der Geschäftstelle.
Ein Handwerker meldet, dass er innert kurzer Zeit bereits zum dritten Mal den selben Kochherd repariert hat und dies wohl nicht das letzte Mal sein werde. Der Chef reagiert sofort und lässt eine Offerte für einen neuen Kochherd erstellen. Der Herd wird bald ersetzt.

11.00 Uhr – Werkstatt Gärtnerei. Spannort.
Der Frühling ist da, das Gras beginnt zu wachsen. Der abl-Gärtner ist daran, die Rasenmäher zu revidieren, damit die Hausbetreuer und Hilfsgärtner diese benutzen können.

11.30 Uhr – In einer abl-Wohnung.
Eine Kochherdplatte ist defekt. Via Hausbetreuer wird der Schaden sofort gemeldet. Man einigt sich anschliessend mit dem Mieter, dass bis zum folgenden Tag auf den drei übriggebliebenen weitergekocht wird.

13.00 Uhr – Auf dem Estrich im Mittlerhus.
Handwerker der abl suchen den Ursprung einer Überschwemmung. Eine Wasserleitung aus Kupfer leckt und muss durch eine Kunststoffleitung ersetzt werden. Die Fachleute rätseln, warum diese Leitungen bereits nach 20 Jahren defekt sind. Rund 50 m² Estrichboden müssen ausgewechselt werden. Die Arbeiten beginnen.

14.00 Uhr – Revision in den abl-Waschküchen.
Fazit: Viel Staub, ein Büstenhalterbügel, ein kleines Trinkgeld für den Lernenden. Eine Waschmaschine drohte vor lauter Schaum fast zu bersten. Die Hälfte der Menge Waschpulver hätte gereicht, auch der Umwelt zu liebe, denkt der Handwerker.

15.30 Uhr – Spannortstrasse 8.
Die Nachmittagsonne scheint durch die leere Wohnung im Parterre. Der Duft von frischer Farbe liegt in der Luft. Neben Radio Pilatus ist nur das Geräusch einer Farbrolle zu hören. Die Maler streichen die Wände und Türrahmen. Bald ziehen hier neue Mieter ein.

17.00 Uhr – In der abl-Geschäftsstelle.
Der Chefcomputer piepst. Die Heizung vom Himmelrich schlägt Alarm. Per Mausklick wird sie neu gestartet. Glück gehabt. Sie funktioniert wieder einwandfrei. Es gibt Tage, da muss der Handwerker vor Ort kontrollieren. Nützt das auch nichts, muss der Heizungstechniker kommen. Im schlimmsten Fall ist in der Siedlung am nächsten Morgen kalt Duschen angesagt. Und das eine oder andere Telefon.

Text: Benno Zgraggen

Renovation, Unterhalt und Umgebungsarbeiten

Die Erneuerungen an der Spannortstrasse, vor allem Fassaden, Balkonerweiterungen und der Einbau von fünf Dachwohnungen, konnten nach einigen Verzögerungen im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Obwohl die Mieterschaft einiges an Lärm, Schmutz und sonstigen Unannehmlichkeiten zu ertragen hatte, ist sie heute zum weitaus grössten Teil sehr erfreut über die gelungene Renovation.

In der Siedlung Himmelrich 1 konnte die erste Etappe der umfassenden Erneuerung abgeschlossen und der Mieterschaft wieder übergeben werden. Auch hier mussten einige Verzögerungen in Kauf genommen werden. Die Wohnungen sind sehr gefragt und waren selbstverständlich im Nu alle wieder vermietet. Auch die doch eher teuren Dachwohnungen konnten termingerecht vermietet werden. Zwischenzeitlich sind die Arbeiten an der zweiten Etappe (Neuweg 15, 17 und Bleicherstrasse 21) bereits weit fortgeschritten. Der ursprüngliche Zeitplan kann inzwischen wieder eingehalten werden, die Erneuerungsarbeiten werden 2012 beendet sein.

Die Liegenschaften an der Studhaldenhöhe 4–10 wurden und werden vor allem äusserlich einer gründlichen Erneuerung unterzogen (Fassaden, Dämmungen, Balkone, Storen, Eingangsbereich, Umgebung). Die Wohnungen erhalten aber auch neue Küchen, zudem wird das Treppenhaus überholt.

In der Liegenschaft Hirtenhofstrasse 22 wurden neue Bäder eingebaut und das Treppenhaus wurde saniert.

Dem Unterhalt und den Umgebungsarbeiten sind in diesem Bericht weitere Seiten gewidmet. Diese zeigen auch in Bildern auszugsweise die Vielfältigkeit der täglich anfallenden Arbeiten. Die «Büez» wird unserer motivierten Bauabteilung und ihren Teams jedenfalls vorderhand nicht ausgehen.

Verwaltung

Als Wohnbaugenossenschaft sind wir ja bekannt dafür, dass wir uns für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, und darunter vor allem auch für die Mieterinnen und Mieter, viel Zeit nehmen. An Tagen mit Schalterbetrieb, Montag bis Mittwoch, ist «die Bude» manchmal rappelvoll. Auskünfte werden erteilt, Fragen beantwortet, Verträge ausgetauscht, Schlüssel geholt oder gebracht, Formalitäten zur Mitgliedschaft oder der Darlehenskasse werden erledigt und vieles anderes mehr. Dazu die täglichen Arbeiten, das Telefon und sonstige Vorkommnisse – es ist nicht immer ganz leicht, ruhig und überlegt zu bleiben. Erstaunlich ist, dass unsere Mitarbeiterinnen dies doch fast das ganze Jahr über zu Erbringen im Stande sind. Sie verdienen für ihre tägliche Arbeit an der Front, und auch als «Visitenkarte» der abl, ein dickes Lob. Wir alle wollen das Beste für Sie, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Sollte uns dies ausnahmsweise mal nicht gelingen, danken wir Ihnen für Ihre Nachsicht und die notwendige Portion Verständnis.

Himmelrich 3

Wir können den Text aus dem letztjährigen Geschäftsbericht in dieser Angelegenheit getrost wiederholen: «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 führte dazu, dass die Investitionskosten bei einer umfassenden Erneuerung der bestehenden Liegenschaften unverhältnismässig hoch und nicht zu verantworten wären.» Zwischenzeitlich haben die Verantwortlichen der Stadtplanung und die Stadtbaukommission – auch auf der Grundlage von verschiedenen Gutachten – dem Abbruch der Liegenschaften zugestimmt. Die Stadtbaukommission ist ebenfalls der Meinung, dass der Abbruch zwar ein Verlust für das Neustadtquartier sei, der Erhalt bzw. die technisch notwendige Sanierung zusammen mit der altersbedingten Renovation unverhältnismässig wäre. Sie betont aber, dass die abl Garant dafür sei, dass der Ersatzneubau die notwendige Qualität in Entwicklung, Projektierung und Umsetzung haben werde und dadurch auch eine grosse Chance für die Stadt Luzern sei.

Die Planung ist nicht unerwartet bereits etwas in Verzug geraten. Der Architekturwettbewerb wird erst im Verlaufe des Jahres 2011 ausgeschrieben werden und wir gehen davon aus, dass mit den Abbruch- und Neubauarbeiten frühestens 2015 begonnen werden kann.

Erneuerung «Altbauten» Weinbergli

Der Architekturwettbewerb im Zusammenhang mit dem Neubau Weinbergli 4 hat ja bekanntermassen ergeben, dass die bestehenden Bauten der Siedlung Weinbergli 1 erhalten bleiben sollen. Die diesbezügliche Planung ist zwischenzeitlich soweit fortgeschritten, dass davon ausgegangen werden kann, dass zumindest im oberen Teil (Weinberglistrasse 37–53) Wohnraumerweiterungen und Balkonanbauten analog der Breitenlachen-Siedlung realisiert werden sollen. Weil die umfassende Erneuerung einer Siedlung heutzutage sowieso verhältnismässig teuer zu stehen kommt, lohnt es sich auch, gleichzeitig eine wirkliche Wert- und Qualitätssteigerung zu realisieren. Wie die Erneuerungen an der Weinberglistrasse 22–34 dereinst aussehen werden, hängt auch von den Erfahrungen der ersten Etappe und vor allem von der sich in Revision befindlichen Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern ab. Deshalb werden wir zur Erneuerung der «Altbauten» Weinbergli zwei getrennte Urabstimmungen durchführen, diejenige zu den Liegenschaften Weinberglistrasse 37–53 nach der Generalversammlung 2011 und jene zu den Hausnummern 22–34 zu gegebener Zeit.

Bernstrasse

Die Stadt Luzern ist Besitzerin von rund 8'000 m² Land an der Bernstrasse, welches sie entweder im Baurecht abgeben oder verkaufen will. Im Zusammenhang mit der Fusion von Luzern und Littau sind die beiden Wohnbaugenossenschaften abl und Matt Littau bereits vor einiger Zeit bei der Stadt vorstellig geworden und haben ihr Interesse signalisiert. Die Stadt ist willens, dieses Areal dem gemeinnützigen Wohnungsbau abzutreten und hat aus politischen Überlegungen alle 25 Stadtluzerner Baugenossenschaften angeschrieben, damit diese ebenfalls ihr womöglich vorhandenes Interesse anmelden können. Nachdem sich zwei weitere Interessenten zwischenzeitlich wieder zurückgezogen haben, verblieben erwartungsgemäss abl und Matt als ernsthafte Bewerber. Diese beiden sollen nun auch tatsächlich den Zuspruch erhalten und auf dem Gelände rund 60 Wohnungen bauen können. Momentan ist eine Machbarkeitsstudie in Arbeit. In der ersten Hälfte des nächsten Jahres sollte das Stadtparlament die Überlassung bewilligen können.

18

Bilanz per 31.12.2010

		2010		2009
	CHF	CHF	CHF	CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen		**22'463'536.75**		**13'661'374.48**
Liquide Mittel	15'555'744.94		6'964'943.20	
Wertschriften	1'647'200.00		1'647'200.00	
Debitoren	490'960.86		515'523.33	
Nicht einbez. Genossenschaftskapital	4'650.00		2'000.00	
Warenvorräte	247'983.45		236'066.40	
Heiz- und Nebenkosten	4'305'709.10		4'269'115.95	
Aktive Rechnungsabgrenzung	211'288.40		26'525.60	
Anlagevermögen		**303'123'381.76**		**289'047'997.30**
Liegenschaften	289'705'500.00		282'662'500.00	
Liegenschaften im Bau	11'858'041.76		4'774'977.30	
Darlehen Luzerner Spielleute	240'000.00		270'000.00	
Darlehen Stiftung Solinvest	1'000'000.00		1'000'000.00	
Darlehen Volkshausgenossenschaft	90'000.00		0.00	
Mobilien	229'840.00		340'520.00	
Total Aktiven		**325'586'918.51**		**302'709'371.78**
Passiven				
Fremdkapital kurzfristig		**-9'566'892.45**		**-8'568'372.08**
Kreditoren	-2'723'247.45		-1'444'661.95	
Heiz- und Nebenkosten	-4'287'385.40		-4'238'647.40	
Baukredite	-2'411'700.00		-2'689'800.00	
Passive Rechnungsabgrenzung	-144'559.60		-195'262.73	
Fremdkapital langfristig		**-282'402'093.35**		**-264'459'676.10**
Personalvorsorge vorz.Pensionierung	-26'658.00		-39'731.00	
Hypothekarschulden	-139'575'000.00		-129'575'000.00	
Darlehenskasse abl	-134'210'902.71		-128'242'565.26	
Rückstellungen und Fonds	-8'589'532.64		-6'602'379.84	
Eigenkapital		**-32'486'613.20**		**-28'694'184.20**
Genossenschaftskapital	-31'082'150.00		-27'329'550.00	
Reserven	-1'404'463.20		-1'364'634.20	
Jahresgewinn		**-1'131'319.51**		**-987'139.40**
Reservezuweisung / Fondseinlage	**-245'440.06**		**-190'559.80**	
Verzinsung Genossenschaftskapital	**-885'879.45**		**-796'579.60**	
Total Passiven		**-325'586'918.51**		**-302'709'371.78**

Erfolgsrechnung 2010

	2010 CHF	2009 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	-26'599'785.75	-25'852'124.74
Übriger Ertrag	-128'350.50	-350'517.88
Ausserordentlicher Ertrag	-358'849.70	-54'739.05
Total Ertrag	**-27'086'985.95**	**-26'257'381.67**
Aufwand		
Hyothekarzinsen	4'656'894.50	4'652'103.52
Darlehenskasse-Zinsen	3'267'286.75	3'428'828.85
Fonds-Zinsen	31'067.60	27'418.00
Personalvorsorgekasse-Zinsen	427.00	866.00
Baurechtszins TribschenStadt	289'592.00	289'592.00
Diverse Passivzinsen	58'081.64	60'196.09
Steuern	465'462.25	392'561.40
Unterhalt/Reparaturen	9'717'450.77	8'973'929.75
Sachversicherungen	279'952.05	376'421.05
Nicht verteilbare Nebenkosten	51'453.80	58'638.45
Abschreibungen und Rückstellungen	4'569'293.35	4'499'088.15
Büro- und Verwaltungskosten	1'663'992.85	1'671'913.80
Diverse Unkosten	904'711.88	838'685.21
Aufwand	25'955'666.44	25'270'242.27
Jahresgewinn	**1'131'319.51**	**987'139.40**
	27'086'985.95	**26'257'381.67**

Antrag zur Gewinnverwendung

		2010 CHF		2009 CHF
Jahresgewinn		**1'131'319.51**		**987'139.40**
Einlage in die Fonds:				
Unterstützungsfonds	-1'146.06		-730.80	
Zinsausgleichsfonds	-200'000.00		-150'000.00	
Gesetzl. Reservefonds 5 % gem. OR 860	-44'294.00	-245'440.06	-39'829.00	-190'559.80
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 3.5 % Anteilkapital + 2 % PAK brutto		885'879.45		796'579.60

Mittelflussrechnung

1. Liquiditätsausweis Fonds Nettoumlaufvermögen

	31.12.10 CHF	31.12.09 CHF	Veränderung CHF
Flüssige Mittel	15'555'745	6'964'943	8'590'802
Wertschriften	1'647'200	1'647'200	0
Forderungen	440'685	487'313	-46'628
Übrige Forderungen	5'685'984	5'567'326	118'658
Warenvorräte	247'983	236'066	11'917
Aktive Rechnungsabgrenzung	211'288	26'526	184'762
./. Lieferantenkreditoren	-2'722'468	-1'443'393	-1'279'075
./. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-5'318'604	-5'231'759	-86'845
Total Nettoumlaufvermögen	**15'747'813**	**8'254'222**	**7'493'591**

2. Mittelflussrechnung

Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)		
Reingewinn (Verzinsung Genossenschaftskapital)	885'879	796'580
Zuweisung gesetzliche Reserve	44'294	39'829
Abschreibungen	4'569'293	4'495'810
Auflösung von Rückstellungen (Baukonti)	1'919'248	-293'154
Nettoveränderung der Fonds	118'320	-502'898
Total Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)	7'537'034	4'536'167
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen Wohnhäuser brutto	11'457'102	13'327'132
Investitionen angefangene Bauten und Renovationen	7'083'064	-5'847'287
Investitionen übrige Sachanlagen	44'512	38'480
Total Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-18'584'678	-7'518'325
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Verzinsung Genossenschaftskapital	-885'879	-796'580
Erhöhung Genossenschaftskapital	4'733'550	3'081'950
Rückzahlung Genossenschaftskapital	-983'600	- 885'400
Veränderung Personalvorsorge vorz.Pensionierung	-13'073	10'866
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (Hypotheken)	10'000'000	-6'000'000
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (SVW)	-278'100	-278'100
Veränderung Darlehen Darlehenskasse	5'968'337	3'144'063
Total Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	18'541'235	-1'723'201
Total Veränderung Fonds Nettoumlaufvermögen	**7'493'591**	**-4'705'359**

Anhang zur Jahresrechnung 2010

	2010 CHF	2009 CHF
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaften		
– Bilanzwert	301'563'542	287'437'477
– Beanspruchte Kredite	276'197'603	259'874'776
– Pfandsumme	315'334'000	286'824'000
– Katasterwert	431'625'900	428'144'900
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	438'506'000	435'447'000
Mobilien	446'000	204'000

Angaben zur Risikobeurteilung
Der Vorstand hat sich an seinem jährlich stattfindenden Seminar ausführlich mit der Risikolandkarte befasst und dies protokollarisch festgehalten. Ebenso sind verschiedene Organisations-Abläufe überprüft worden. Eingeführt auf 2010 wurde das 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.

Mindestgliederung gemäss OR 663
Die Gliederung Erfolgsrechnung erfolgt auf Grund der internen Berichterstattung.
Die Erfolgsrechnung enthält folgende Aufwände und Erträge, welche gemäss Gesetz separat auszuweisen sind.

Personalaufwand	3'724'105.44	3'668'678.45
Finanzertrag	124'230.05	346'700.23

Bericht zur Finanzlage

Ertrag
Der Ertrag konnte im Berichtsjahr auf über 27 Millionen Franken gesteigert werden. Zur Hauptsache resultiert diese Steigerung aus der umfassenden Erneuerung Himmelrich 1 (1. Etappe), den Erneuerungen am Gebeneggweg, denjenigen an der Spannortstrasse und dem Badumbau Studhalden 2. Erwähnenswert sind auch die zweite Etappe der Mietzinserhöhung im Breitenlachen und der Kauf der Liegenschaft Stollbergstrasse 9. Der Wohnungsleerstand hat sich von 0,66% im Vorjahr deutlich auf 0,39% im Berichtsjahr reduziert. Was für die abl erfreulich ist, zeigt auf der anderen Seite das immer knapper werdende Wohnungsangebot auf dem Stadtluzerner Wohnungsmarkt. Unter diesem Gesichtspunkt ist wohl auch ein Teil der ausserordentlichen Zunahme (+282) der Mitgliederzahl bei der abl zu sehen.

Lohnend war die Einsprache bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung gegen die Einstufung der Tätigkeiten der abl-Handerker als baugewerblicher Eigenverbrauch für die Berechnung der Mehrwertsteuer. Bereits 2006 wurde die Rückerstattung der Steuern rückwirkend bis ins Jahr 2001 verlangt, die Abrechnungen 2006–2009 wurden alle unter dem Vorbehalt dieser Einsprache eingereicht. Im Oktober 2010 ist dann der positive Einspracheentscheid eingegangen und bis Ende Jahr wurden der abl so über 350'000 Franken zurückvergütet. Diese konnten als ausserordentlicher Ertrag verbucht werden. In der Zwischenzeit ist der abl mitgeteilt worden, dass auch die unter Vorbehalt bezahlte Mehrwertsteuer zurückvergütet werde. 2011 werden so nochmals rund 300'000 Franken eingehen.

Aufwand
Die Hypothekarverschuldung hat wegen den grossen Investitionen vor allem in die Siedlung Himmelrich 1 um 10 Millionen Franken zugenommen. Durch die für die abl günstige Entwicklung der Zinsen auf dem Kapitalmarkt war es aber möglich, die Hypothekarzinskosten fast auf den Franken genau auf dem Niveau des Vorjahres zu halten. Durch die Zunahme der Gelder bei der Darlehenskasse war es sogar möglich, dass der

Neubau Weinbergli 4 bisher ohne Fremdfinanzierung über die Bank auskam. Die Darlehenskasse ist überhaupt ein ganz wichtiges Finanzierungsinstrument für die abl. Denn ohne die zwischenzeitlich über 136 Millionen Franken Anlagen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter wären die Hypohekarzinskosten um rund 1,3 Millionen Franken höher ausgefallen.

Wem es gut geht, der hat selbstverständlich auch Steuern zu bezahlen. Die Zunahme der Werte bei Einkommen und Vermögen hat jedenfalls auch zur Erhöhung der Steuerabgaben geführt. Die Gebäudeversicherung des Kantons Luzern durfte das 200. Jahr ihres Bestehens feiern und hat in diesem Zusammenhang ihren Kunden einen grosszügigen Rabatt gewährt. Mit der Folge, dass die Versicherungsprämien deutlich tiefer ausgefallen sind als noch im Vorjahr.

Die Verwaltungskosten konnten auf dem Stand des Vorjahres gehalten werden. Für Vorstand und Kommissionen sind im Berichtsjahr insgesamt 184'770 Franken (Vorjahr 164'737) oder 0,68% des gesamten Aufwands aufgewendet worden. Die Durchführung der Mitgliederbefragung hat zu einem leichten Anstieg bei den diversen Unkosten geführt.

Die notwendigen Abschreibungen konnten wie geplant vorgenommen werden, ebenso war die Einlage in den Mietzinsausgleichsfonds im Betrag von 200'000 Franken möglich.

Die Ausgaben für den Unterhalt unserer Liegenschaften haben sich im Vergleich zum Vorjahr und wie budgetiert leicht erhöht. Zudem konnte, was sehr erfreulich ist, eine Rückstellung für Grossreparaturen von 610'000 Franken getätigt werden.

Der sorgfältige Umgang mit dem Geld der Genossenschaft ist stark fordernd und anspruchsvoll. Die Finanzen im Griff zu haben ist ein gutes Gefühl.

Bruno Koch, Geschäftsleiter

Ausweis der Fonds 2010

	CHF	CHF
Reservefonds		
Bestand am 1. Januar	1'404'463.20	
Zuweisung im Berichtsjahr	44'294.00	1'448'757.20
Reparaturenfonds		
Bestand am 1. Januar	1.00	
Umbuchung auf Rückstellung Gross-Reparaturen	0.00	1.00
Unterstützungsfonds		
Bestand am 1. Januar	370'122.59	
4.5 % Zins im Berichtsjahr	16'455.80	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	1'274.41	
Einlage von GenossenschafterInnen	0.00	
Zuwendungen an GenossenschafterInnen	-4'565.75	383'287.05
Versicherungsfonds		
Bestand am 1. Januar	322'385.75	
3 % Zins im Berichtsjahr	9'671.60	332'057.35
Zinsausgleichsfonds		
Bestand am 1. Januar	52'304.20	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	200'000.00	
3 % Zins im Berichtsjahr	4'940.20	
Mietzinssubventionen	-109'456.00	147'788.40
Gesamtbestand der Fonds		2'311'891.00
Bestand zu Jahresbeginn		2'149'276.74
Zunahme des Fondsvermögens 2010		**162'614.26**

Vergleich der Bilanzen 2006 – 2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Aktiven	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Flüssige Mittel	6'545'679	8'068'333	10'606'590	6'964'943	15'555'745
Wertschriften	4'242'079	4'502'905	3'061'474	1'647'200	1'647'200
Debitoren	1'178'324	1'071'818	1'133'401	1'787'524	1'825'611
Aktive Rechnungsabgrenzung	65'621	43'548	25'309	26'526	211'288
Heiz- und Nebenkosten	3'559'665	3'731'438	4'624'571	4'269'116	4'305'709
Warenvorräte	365'425	315'672	289'396	236'066	247'983
Immobilien	264'819'003	274'334'361	284'261'264	287'437'477	301'563'542
Mobilien	295'500	595'538	494'218	340'520	229'840
Total	**281'071'295**	**292'663'613**	**304'496'223**	**302'709'372**	**325'586'918**
Passiven					
Eigene Mittel	22'016'600	23'255'550	25'136'000	27'329'550	31'082'150
Reserven	1'251'575	1'286'783	1'324'344	1'364'634	1'404'463
Fremde Mittel, kurzfristige	5'055'078	5'034'747	4'496'774	4'134'462	5'134'947
Heiz- und Nebenkosten	3'090'465	3'394'614	4'201'023	4'238'647	4'287'385
Fremde Mittel, langfristige	133'882'027	138'593'315	135'603'865	129'614'731	139'601'658
Darlehenskasse abl	104'827'457	110'615'870	125'098'502	128'242'565	134'210'903
Rückstellungen und Fonds	10'059'257	9'471'042	7'547'524	6'602'380	8'589'533
Passive Rechnungsabgrenzung	148'517	221'542	240'458	195'263	144'560
Fondseinlagen	36'160	38'930	41'929	190'560	245'440
Verzinsung Genossenschaftskapital	704'160	751'220	805'805	796'580	885'879
Total	**281'071'295**	**292'663'613**	**304'496'223**	**302'709'372**	**325'586'918**

Vergleich der Erfolgsrechnungen 2006 – 2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Ertrag	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	22'533'433	24'644'868	25'097'364	25'852'125	26'599'786
Übriger Ertrag	326'943	82'719	126'753	405'257	487'200
Total	**22'860'376**	**24'727'587**	**25'224'117**	**26'257'382**	**27'086'986**
Aufwand					
Passivzinsen	6'138'768	7'595'543	8'172'970	8'459'005	8'303'350
Unterhalt der Liegenschaften	9'182'467	8'896'086	9'215'043	8'973'930	9'717'451
Zinsen Genossenschaftskapital	704'160	751'220	805'805	796'580	885'879
Steuern	295'923	313'716	458'911	392'561	465'462
Versicherungen	310'805	338'269	365'992	376'421	279'952
nicht verteilbare Nebenkosten	124'296	127'291	50'316	58'638	51'454
Büro- und Verwaltungskosten	1'424'525	1'506'739	1'602'788	1'671'914	1'663'993
Diverse Unkosten	607'296	747'137	727'624	838'685	904'712
Abschreibungen und Rückst.	4'033'281	4'173'382	2'341'309	4'499'088	4'569'293
Kursverluste	2'696	239'275	1'441'431	0	0
Fondseinlagen	36'160	38'930	41'929	190'560	245'440
Total	**22'860'376**	**24'727'587**	**25'224'117**	**26'257'382**	**27'086'986**

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 2010 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 2010 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 vorgelegte Bauabrechnung betreffend die Sanierung Spannortstrasse geprüft haben. Diese ist in Ordnung.

PricewaterhouseCoopers AG

Markus Kronenberg
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thomas Vogel

Luzern, 15. März 2011

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

An die Generalversammlung der
allgemeinen baugenossenschaft luzern

Gemäss den in den Statuten festgelegten Vorgaben hat sich die Geschäftsprüfungskommission (GPK) der abl im Jahre 2010 mit folgenden Geschäften auseinander gesetzt.

– Die GPK kontrollierte das Protokoll der Generalversammlung vom 31. Mai 2010. Die Aufzeichnungen entsprechen dem Ablauf und die Beilagen zum Protokoll sind identisch mit den im KKL gezeigten Präsentationen. Die Wahl- und Abstimmungsresultate sind korrekt aufgeführt.

– Verschiedene Aufgaben der Geschäftsstelle wurden mit den zuständigen Fachbereichen kritisch hinterfragt. Dazu haben wir verschiedene Prozesse und die dafür notwendigen Unterlagen kontrolliert. Wir haben vom Leiter des IT-Bereichs und vom Leiter Bau Angaben und Dokumente verlangt, bearbeitet und besprochen.

– Ein Schwergewicht haben wir auf die Abläufe der Zusammenarbeit der Hausbetreuenden mit den verschiedenen Anspruchsgruppen gelegt. Dafür wurden der Informationsabend mit den Hausbetreuenden besucht und mehrere Interviews geführt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind dem Vorstand in einem Bericht aufgezeigt worden.

– Diverse Geschäfte aus den Protokollen des Vorstandes und der Kommissionen wurden kritisch durchleuchtet, teilweise mit der Geschäftsstelle besprochen und die Erledigung überprüft.

An einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand wurden der Erläuterungsbericht der GPK und die darin aufgezeigten Empfehlungen besprochen. Wir können festhalten, dass der Vorstand und die Geschäftsstelle ihre Aufgaben auf der Grundlage der Statuten und diverser Reglemente wahrnehmen. Wir wollen die Genossenschafter darauf hinweisen, dass sich die Leitung mit grossem Engagement um die Weiterentwicklung und die langfristigen Herausforderungen der abl kümmert.

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

Luzern, 25. Januar 2011

Bilanz per 31.12.2010

	2010 CHF	2009 CHF
Aktiven		
Kasse	8'375.50	4'984.35
Post	3'271'333.47	582'425.52
Debitor abl	134'210'902.71	128'242'565.26
Mobilien	1.00	1.00
Total Aktiven	**137'490'612.68**	**128'829'976.13**
Passiven		
Kurzfristige Darlehen	-26'901'267.78	-26'714'975.53
Langfristige Darlehen	-109'456'000.00	- 100'895'000.00
Kreditor Verrechnungssteuer	-1'066'276.90	- 1'172'051.00
Kreditor Emissionsabgaben	-67'068.00	- 47'949.60
Total Passiven	**-137'490'612.68**	**- 128'829'976.13**

Erfolgsrechnung 2010

	2010 CHF	2009 CHF
Ertrag		
Aktivzinsen	-3'267'286.75	- 3'428'828.85
Total Ertrag	**-3'267'286.75**	**- 3'428'828.85**
Aufwand		
Passivzins kurzfr. Darlehen	251'830.15	248'062.35
Passivzins langfr. Darlehen	2'930'953.70	3'096'299.80
Total Passivzins	3'182'783.85	3'344'362.15
Betriebskosten		
Drucksachen, Büromaterial	5'000.00	5'000.00
Porti	4'000.00	4'000.00
Postgebühren	502.90	466.70
Verwaltungskosten	70'000.00	70'000.00
Unterhalt und Wartung EDV	5'000.00	5'000.00
Total Betriebskosten	84'502.90	84'466.70
Total Aufwand	**3'267'286.75**	**3'428'828.85**

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 2010 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 2010 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
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thomas Vogel

Luzern, 15. März 2011

Liegenschaftenbestand per 31. Dezember 2010

	Baujahr / Erwerbsjahr	Wohnungen	Lokale		Buchwert 31.12.2010 nach Abschreibung
Wohnhäuser					
Himmelrich 1	1925 – 1926	128	2		14'100'000
Himmelrich 2	1927 – 1929	117	4		26'366'000
Himmelrich 3	1931 – 1934	235	4		13'422'000
Breitenlachen 1	1931 – 1935	119	1		20'718'000
Breitenlachen 2	1931 – 1937	156	1		22'621'000
Breitenlachen 3	1953	8			472'000
Hochrüti	1953/1998	8			1'524'000
Weinbergli 1	1936 – 1948	101	1		5'016'000
Weinbergli 2	1935 – 1936	90	2		9'505'000
Weinbergli 3	1987	6			1'097'000
Spannort	1947	67	2		9'915'000
Obermaihof 1	1948	138	2		7'056'000
Obermaihof 2	1960	31			1'898'000
Obermaihof 3	1999 – 2000	12			3'187'000
Studhalden 1	1957	90	1		5'140'000
Studhalden 2	1963	45			6'110'000
Studhalden 3	1964	28			2'301'000
Studhalden 4	1967	65	1		7'637'000
Studhalden 5	1974	62			5'801'000
Studhalden 6	1981	38			4'390'000
Studhalden 7	1983	21	1		3'834'000
Untergrund 1	1928 – 1929	49			1'340'000
Untergrund 2	1930	24			637'000
Untergrund 3	1933/1953	3			142'000
Untergrund 4	1932/2010	8			1'186'000
Brunnmatt	1970	84			6'581'000
Mittlerhus	1990 – 1995	140	1		34'037'000
Grünauring	1962/1992	34	5		7'577'000
Schachenweid	1994	24			8'800'000
TribschenStadt	2006	85	11		32'707'000
Autoeinstellhallen etc.			12	1'507	24'580'000
Wald, Strassen, Bauland					8'500
Total		**2'016**	**51**	**1'507**	**289'705'500**

Gebäudewerte pro Siedlung 2010

	Anlagewert	errichtete Grundpfand-rechte	Kataster-schatzung	Gebäude-Versicherung
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	16'357'117	25'000'000	14'593'600	20'972'000
Himmelrich 2	29'337'850	15'000'000	33'321'900	28'352'000
Himmelrich 3	17'368'685	23'268'500	33'335'600	42'879'000
Breitenlachen 1	23'881'271	28'570'000	30'391'200	29'570'000
Breitenlachen 2	26'465'089	22'510'000	37'343'700	35'354'000
Breitenlachen 3	612'068	340'000	1'268'300	1'316'000
Hochrüti	1'706'717	1'400'000	1'800'800	1'322'000
Weinbergli 1	6'706'634	21'043'000	16'954'300	17'838'000
Weinbergli 2	10'726'549	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	11'235'926	6'600'000	9'061'200	12'854'000
Obermaihof 1	9'283'470	15'070'000	20'465'900	21'276'000
Obermaihof 2	2'405'941	2'735'000	5'003'200	4'876'000
Obermaihof 3	3'581'917	6'000'000	7'912'300	3'093'000
Studhalden 1	6'592'161	10'800'000	15'100'000	15'915'000
Studhalden 2	7'034'171	4'300'000	7'244'000	7'598'000
Studhalden 3	2'948'508	2'600'000	5'389'400	5'382'000
Studhalden 4	9'580'101	7'800'000	15'229'400	15'031'000
Studhalden 5	7'397'518	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	1'910'287	3'782'000	5'190'900	6'595'000
Untergrund 2	923'732	1'843'000	2'639'700	3'980'000
Untergrund 3	201'704	58'000	452'700	613'000
Untergrund 4	1'204'140	500'000	1'075'700	1'305'000
Brunnmatt	8'200'255	12'000'000	16'136'700	15'257'000
Mittlerhus	41'906'804	33'540'000	47'774'900	31'998'000
Grünauring	9'374'794	7'400'000	7'153'200	7'853'000
Schachenweid	10'703'170	8'920'000	8'951'100	6'551'000
TribschenStadt	34'973'572	29'600'000	34'936'400	28'391'000
Autoeinstellhallen etc.	28'234'418		7'980'100	33'910'000
Wald, Strassen, Bauland	8'500	0	1'729'900	0
Total	**342'679'094**	**315'334'000**	**431'625'900**	**438'506'000**

Mietzinsertrag

	Mietzinsertrag	Total Subventionen	Durchschnittsmiete 31.12.2010 3-/3.5-Zimmer	4-/4.5-Zimmer
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	1'237'390	0	739	975
Himmelrich 2	1'890'753	0	1'100	1'359
Himmelrich 3	2'320'042	600	713	845
Breitenlachen 1	1'816'973	0	1'139	1'329
Breitenlachen 2	2'108'746	0	1'082	1'197
Breitenlachen 3	75'422	0	0	857
Hochrüti	103'196	0	1'076	0
Weinbergli 1	926'829	1'966	716	772
Weinbergli 2	945'793	0	842	1'041
Weinbergli 3	104'304	636	0	1'507
Spannort	794'077	0	907	1'033
Obermaihof 1	1'191'566	0	687	817
Obermaihof 2	276'453	0	697	824
Obermaihof 3	181'260	0	1'327	1'593
Studhalden 1	842'911	0	758	823
Studhalden 2	480'950	0	1'013	1'196
Studhalden 3	303'358	2'000	763	950
Studhalden 4	893'226	0	1'034	1'185
Studhalden 5	667'170	0	883	1'112
Studhalden 6	495'933	0	891	1'178
Studhalden 7	293'184	0	1'054	1'100
Untergrund 1	329'743	0	535	645
Untergrund 2	172'809	0	540	669
Untergrund 3	30'192	0	794	929
Untergrund 4	37'336	0	798	931
Brunnmatt	885'530	0	909	1'025
Mittlerhus	2'438'537	284'436	1'386	1'700
Grünauring	446'206	0	939	1'134
Schachenweid	457'922	48'234	1'361	1'633
TribschenStadt	2'248'290	0	1'504	1'905
Autoeinstellhallen etc.	1'603'685			
Total	**26'599'786**	**337'872**	**893**	**1'148**
Vorjahr	25'852'125	369'306	873	1'117

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:	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
Untergrund 4:	Stollbergstrasse 9
Brunnmatt:	Brunnmattstrasse 22, 22a, 22b, 24, 24a
Mittlerhus:	Mittlerhusweg West 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 / Mittlerhusweg Ost 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18
Grünauring:	Grünauring 8, 10, 12
Schachenweid:	Schachenweistrasse 40, 42, 44
TribschenStadt:	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10 / Bürgenstrasse 20, 22 / Rösslimatte 41 / Werkhofstrasse 5, 7

701-04

ORGANISATION PER 31.12.2010

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-Spalinger 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
Zgraggen Benno
E-Mail: magazin@abl.ch
Personalvorsorgekommission
Delegierte des Vorstandes:
Achermann Beat
Schmid Markus
Vonesch Daniel
Delegierte des Personals:
Gasser Roland, Präsident
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
Meier Patrick
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

Titelseite	Autowerkstatt? Waschküche! Tumbler-Motor von Geld und Staub befreit.
Seiten 4/5	Routiniert. abl-Handwerker Peter Thürig revidiert in einer Waschküche im Himmelrich 2 die Geräte.
Seite 7	Da klebt noch Gras vom letzten Herbst dran. Rasenmäher von unten.
Seiten 8/9	Frühlingsgefühle. Gärtner Beni Meier revidiert die Rasenmäher.
Seite 11	Der Fachmann für Unterhalts- und Sanierungsprojekte: Max Lehmann
Seite 12	Leckt. Kupferleitung in einer Zwischenwand im Mittlerhus.
Seite 15	Das Zeitliche gesegnet. Ein alter Kochherd auf Studhalden muss weichen.
Seite 16	Jedes Detail passt. Installation der Wasserleitungen für den Kücheneinbau auf Studhalden.
Seiten 18/19	Blockiert. abl-Handwerker Roland Gasser repariert das automatische Parksystem in der Tiefgarage TribschenStadt.
Seiten 28/29	Interner Frühlingsputz. Lehrling Martin Hofstetter wechselt die mit Staub gefüllten Luftfilter der kontrollierten Lüftung im Himmelrich.
Seiten 36/37	Weg mit alten Schatten und Löchern. Maler Patrick Meier spachtelt Löcher an der Spannortstrasse. Rund eine Woche später ist die Wohnung bezugsbereit für die nächsten Mieter.

Impressum

Redaktion
Bruno Koch, abl
Benno Zgraggen, zgragggenkommunikation
Visuelle Gestaltung
Tino Küng, Emmenbrücke
Fotos
Stefano Schröter, Luzern
Druck
UD Print AG, Luzern
Auflage
8'800 Exemplare
Herausgeberin
abl Allgemeine Baugenossenschaft Luzern
Luzern, April 2011

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier

Klimaneutral gedruckt

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