

abl [®] 

allgemeine baugenossenschaft luzern

GESCHÄFTSBERICHT 2012



Das Geschäftsjahr auf einen Blick

		2012	Vorjahr
Liegenschaftsverwaltung			
Mietzinsertrag	Franken	29'362'065	27'305'823
Cash Flow	Franken	8'627'648	6'658'533
Investitionsvolumen	Franken	25'692'852	18'066'978
Unterhaltsaufwand	Franken	11'298'055	10'249'411
Subventionsvolumen öffentliche	Franken	338'895	192'181
Subventionsvolumen interne	Franken	45'103	111'944
Abschreibungssatz	%	1.50	1.50
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.57	1.05
Anzahl Wohnungen	Anzahl	2'097	2'021
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anzahl	3'755	3'579
Wohnungswechsel	Anzahl	293	220
Durchschnittl. Wohnungsbelegung	Personen	2.08	2.08
Durchschnittl. Bewerbungen pro ausgeschr. Wohnung	Anzahl	11	8
Durchschnittl. Mietertrag pro 3-Zimmer-Wohnung	Franken	952	915
Durchschnittl. Mietertrag pro 4-Zimmer-Wohnung	Franken	1'253	1'170
Genossenschaft			
Mitgliederanzahl	Personen	9'620	9'204
Zunahme im Berichtsjahr	Personen	416	350
Genossenschaftskapital	Franken	45'007'700	36'871'850
Zunahme im Berichtsjahr	Franken	8'135'850	5'789'700
Darlehenskasse			
Darlehenskonti	Anzahl	4'698	4'592
Darlehensbetrag kurzfristig	Franken	32'659'546	26'429'955
Darlehensbetrag langfristig	Franken	123'008'500	130'141'000
Kapital in % des gesamten abl-Fremdkapitals	%	45.28	51.07
Durchschnittszinssatz Darlehenskasse	%	2.01	2.19
Durchschnittszinssatz Hypotheken	%	3.19	3.28
Durchschnittliche Laufzeit	Jahre	3.29	4.10
Durchschnittszinssatz Fremdverschuldung Hyp, DK, SVW	%	2.55	2.74
Referenzzinssatz (BWO)	%	2.25	2.75
Verwendung des Mietfrankens			
Zinsaufwand	%	30.44	33.49
Unterhalt/Reparaturen	%	38.34	37.00
Unkosten	%	3.34	3.10
Verwaltung	%	5.89	6.05
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	3.16	3.04
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	18.83	17.32

Fazit 2012

Die eindrücklichste Veränderung im Berichtsjahr ist die enorme Zunahme der Genossenschaftsmitglieder und in deren Folge des Genossenschaftskapitals. Das Eigenkapital beträgt heute 13.16% der Bilanzsumme. Der leichte Rückgang bei der Darlehenskasse ist im Sinne der Finanzstrategie und deren 4-Säulen-Prinzip bei der Fremdfinanzierung gewollt.

Kosten und Ertrag entwickelten sich im Rahmen der budgetierten Zahlen und ermöglichten eine Rückstellung für Grossreparaturen im Betrag von rund CHF 1 Mio.

Die Integration der fusionierten Genossenschaft Steg Hergiswil verlief problemlos.

Geschäftsbericht 2012

Überblick	
Das Geschäftsjahr auf einen Blick	2
Editorial	
Gemeinnützigkeit zahlt sich aus	5
Bericht des Präsidenten	
Die grosse Dynamik fordert heraus und macht Freude!	6
Thema	
Einblicke in einen dynamischen Markt	8
Bauliches	
Renovation und Unterhalt	17
Planung	
Himmelrich 3	17
Obere Bernstrasse	17
Machbarkeitsstudie Maihof	18
Schützenhausareal Hergiswil	18
Wohnraumpolitik	18
Gesamtstrategie	18
Jahresrechnung 2012	
Bilanz per 31.12.2012	20
Erfolgsrechnung 2012	21
Antrag zur Gewinnverwendung	21
Mittelflussrechnung	22
Anhang zur Jahresrechnung 2012	23
Bericht zur Finanzlage	23
Ausweis der Fonds 2012	24
Vergleich der Bilanzen 2008 – 2012	25
Vergleich der Erfolgsrechnungen 2008 – 2012	25
Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung	26
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	27
Darlehenskasse abl	
Bilanz per 31.12.2012	30
Erfolgsrechnung 2012	30
Bericht der Revisionsstelle der Darlehenskasse	31
Liegenschaften / Wohnungen	
Liegenschaftenbestand per 31. Dezember 2012	32
Gebäudewerte pro Siedlung	33
Mietzinsertag	34
Liegenschaften der abl	35
Organisation	38
Impressum	39



Gemeinnützigkeit zahlt sich aus

Der gemeinnützige Wohnungsbau boomt. Die beiden vom Stadtluzerner Stimmvolk angenommenen Initiativen «Für zahlbaren Wohnraum» und «Ja zu einer lebendigen Industriestrasse» haben dieses an sich schon über Jahrzehnte erfolgreiche «Geschäftsmodell» in der breiten Öffentlichkeit zum Thema gemacht. Dabei sind es vor allem die gemeinnützig tätigen Wohnbauträger – Genossenschaften, Stiftungen, Vereine oder Aktiengesellschaften – welche für günstigen oder eben zahlbaren Wohnraum stehen.

Die Mechanismen im Immobilienmarkt, will man denn in erster Linie Geld damit verdienen, sind klar. Im schlimmsten aller Fälle geht es um den ungezügelten Handel mit Land und Liegenschaften. Es geht aber auch um überbezahlte Eigentumswohnungen oder exorbitante Mietzinsen für Objekte an (vermeintlich) exklusiven Lagen. Die Wohnungen auf dem breiten oder auch «normalen» Mietwohnungsmarkt werden zudem immer teurer. Treiber ist hierbei in erster Linie der vor allem in städtischen Lagen immer enger und weniger werdende Platz.

Was machen die abl und die anderen gemeinnützigen Wohnbauträger anders? Denn deren Mietzinsen sind im Durchschnitt 15 bis 20 Prozent tiefer als die auf dem Markt üblichen. Vor allem der Verzicht auf spekulative Gewinne und übersetzte Preise sowie die nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Bestände führen mittel- und langfristig zu den sogenannten tragbaren Mietzinsen. Neubauten wie Weinbergli 4 oder seinerzeit Tribschenstadt führten allerdings auch zu Diskussionen, ob diese Mieten überhaupt noch gemeinnützig, zahlbar oder gar sozialverträglich seien. Baut eine Wohnbaugenossenschaft heute neu, tut sie dies zu

marktüblichen Kosten. Achtet sie dabei auf Qualität – denn sie will ja ihre Bauten möglichst lange in ihrem Besitz halten –, kann es sogar sein, dass sie den Auftrag für eine Arbeitsgattung auch mal nicht dem günstigsten oder gar billigsten Bewerber in Auftrag gibt, sondern dem, mit dem sie die besten Erfahrungen gemacht hat. Die Folge sind dann Mietzinsen, welche bei der Erstvermietung durchaus dem «normalen» Markt entsprechen.

Im ersten Moment mag es aussehen, als ob diese Kritik gerechtfertigt sei. Das nicht Abschöpfen von Dividenden und Gewinnen, das stetige Investieren in die Liegenschaften, die damit verbundene Werterhaltung oder gar Wertvermehrung, letztlich der seriöse Umgang mit dem genossenschaftlichen Eigentum führen aber immer dazu, dass bereits nach einigen Jahren die Mieten im Vergleich zum übrigen Wohnumfeld deutlich günstiger werden. Dazu trägt auch das Modell der Kostenmiete bei, welches nur die effektiven Ausgaben inklusive den notwendigen Abschreibungen und Rückstellungen für spätere Erneuerungen den Mieterinnen und Mietern weiterbelastet. Beispiele für diese Entwicklungen gibt es unzählige. Dass die abl (viel!) zahlbaren Wohnraum in ihrem Angebot hat, lässt sich in diesem Geschäftsbericht leicht überprüfen.

Tiefere Mietzinsen, die nicht nur die Mieterinnen und Mieter entlasten, sondern auch das Gemeinwesen in finanzieller wie sozialer Hinsicht, hohe Wohnqualität, dazu Wohnsicherheit als Genossenschafterin und Genossenschafter – Gemeinnützigkeit zahlt sich immer aus. Deren Anteil am zur Verfügung stehenden Wohnraum muss unbedingt gehalten oder nach Möglichkeit gesteigert werden. Dafür setzen wir uns ein, die Statuten verpflichten uns dazu.

Bruno Koch, Geschäftsleiter

Die grosse Dynamik fordert heraus und macht Freude!

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Vor rund einem Jahr haben Sie mich zum Präsidenten gewählt. Am 1. September 2013 – nach meinem Ausscheiden aus dem Stadtrat – habe ich die Funktion angetreten. Ich bin also noch nicht so lange im Amt und habe trotzdem als abl-Präsident schon sehr viel erlebt:

Da sind die grossen strategischen Fragen der Wohnbaupolitik und der neuen Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern, die die zukünftige Entwicklung der abl ganz stark mitbestimmen. Das heisst, dass von der abl ein markanter Beitrag an das geplante Wachstum der Zahl der gemeinnützigen Wohnungen erwartet wird. Das heisst aber auch, dass die städtische Politik gewillt ist, den gemeinnützigen Wohnungsbau stark zu unterstützen. Dazu gehört das Zurverfügungstellen von städtischen Flächen zu vernünftigen Preisen, damit ökologisches und bezahlbares Wohnen möglich ist. Dazu gehört aber auch eine Bau- und Zonenordnung (BZO) mit flexiblen Rahmenbedingungen, die städtebaulich optimale Lösungen ermöglichen: gut verdichtet, ökologisch gebaut, qualitätsvolle Architektur, attraktive Aussenräume. Die neue BZO bietet dazu einen guten Rahmen!

Da sind aber auch die Auswirkungen auf die inneren und strategischen Entwicklungen der abl. Damit die Herausforderungen bewältigt werden können, muss die Geschäftsstelle neu organisiert und ausgebaut werden. Und weil das bauliche und finanzielle Volumen der abl stetig steigt, sind auch die verschiedenen Strategien und Controlling-Systeme zu verfeinern und zu aktualisieren,

beispielsweise im Bereich der Finanzen. Dies bedeutet nicht nur mehr Professionalität in der Geschäftsstelle, dies bedeutet auch mehr Fachkompetenz im Vorstand und bei den Kommissionen. Darum wird bei Besetzung des Vorstands eine klare Fachbereichsstrategie verfolgt.

G-Net stärken

Und da ist nicht nur die abl alleine gefordert. Auch viele andere Genossenschaften im Wohnbereich stecken in einer dynamischen Entwicklung und zudem auch alle Genossenschaften zusammen. Das bisher lockere Gebilde von einigen Genossenschaften, das G-Net, wird ausgebaut. Es soll gestützt auf eine Charta als eine einfache Gesellschaft organisiert und nebst dem Präsidium neu mit einem Vorstand und einer Geschäftsstelle gestärkt werden. Die abl leistet da ihren Anteil, engagiert sich im Vorstand und ist bereit, die Geschäftsstelle zu übernehmen. Die Aufgabe des erweiterten und gestärkten G-Nets ist die verstärkte Zusammenarbeit unter den Wohnbaugenossenschaften und die Zusammenarbeit mit der Stadt.

Wahrlich eine grosse Dynamik. Solche Herausforderungen sind dann positiv, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Dies ist bei der abl definitiv der Fall. Vorstand und Geschäftsstelle sind mit Freude daran, sich für die Mitglieder und die Bewohnerinnen und Bewohner der abl sowie für die Menschen dieser Stadt und Region zu engagieren und zu einer guten Wohn- und Lebensqualität beitragen zu helfen.

Ruedi Meier, Präsident



Einblicke in einen dynamischen Markt

Jährlich wechseln zahlreiche Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Wohnung. Die Gründe für einen Wohnungswechsel sind vielfältig. Sie reichen vom Kauf eines Eigenheims bis hin zum Todesfall. Zu den meistgenannten gehören: Wegzug aus der Stadt, fehlender Lift im Haus, Ein- und Auszug nach oder vor einer Gesamterneuerung, Übertritt ins Alters- und Pflegeheim, Umzug in eine günstigere Wohnung, Trennung oder Familienzuwachs, Wechsel eines WG-Zimmers, Unwohlsein im Haus, Abreise ins Ausland, Krankheit oder Berufswechsel.

Die Zahl der Wohnungswechsel der letzten Jahre lag bei rund 180 bis 280 Umzügen pro Jahr, bei bevorstehenden Neubauprojekten oder Gesamterneuerungen eher im oberen Bereich. Mit 290 Umzügen – darunter sind 48 Wohnparteien, welche die Wohnung innerhalb der Genossenschaft gewechselt haben – verzeichnete die abl 2012 eine etwas grössere Bewegung. Neben der Fertigstellung des Neubaus Weinbergli, welcher zusätzlich 36 Wohnungen auf den Wohnungsmarkt brachte, stieg die Anzahl der Ein- und Auszüge auch im Himmelrich 1. Dort ist im letzten Jahr am meisten, insgesamt 49-mal, umgezogen worden. Zum einen in Übergangswohnungen und später zurück, zum anderen direkt in die frisch renovierten Wohnungen.

Der definitive Entscheid, die Siedlung Himmelrich 3 neu zu bauen, zeigte Wirkung. Die Anzahl Wohnungswechsel stieg von durchschnittlich rund 30 auf 43. Seit längerer Zeit werden die Wohnungen im Himmelrich 3 nur noch befristet vermietet. Oft auch an Wohngemeinschaften, in welchen erfahrungsgemäss die Bewohnerinnen und Bewohner häufiger wechseln. Zudem hat die abl freigewordene Wohnungen als Übergangswohnungen zur Verfügung gestellt, für Personen, die auf ihr frisch saniertes Heim warten. Insgesamt fünf Parteien nutzten diese Möglichkeit bei der Gesamterneuerung der Siedlung Himmelrich 1.

Die Dynamik im abl-Wohnungsmarkt wird in den kommenden Jahren wohl weiterhin bestehen bleiben. Das Projekt Ersatzneubauten Himmelrich 3, die bevorstehenden Sanierungen im Weinbergli und im Maihof sowie der Neubau in Hergiswil oder die geplante Siedlung an der Bernstrasse werden dafür sorgen, dass die Mitarbeitenden der abl-Geschäftsstelle auch künftig viel zu tun haben.

Benno Zraggen





«Gleich auf Anhieb bekommen»

«Zügeln bedeutete diesmal vor allem viel Stress. Meine Partnerin war schwanger und konnte nicht voll mitanpacken. Das Schöne war jedoch, dass uns viele Leute, die mit mir am Luzerner Theater zusammenarbeiten, geholfen haben. Der gesellschaftliche Teil hat gepasst. – Auf die Wohnung sind wir im Internet gestossen. Wir haben dort nach Wohnbaugenossenschaften in Luzern gesucht. So wurden wir zuerst abl-Mitglieder, rund drei Monate später sahen wir dann im abl-magazin unsere jetzige Wohnung – und wir haben sie gleich auf Anhieb bekommen. Sie ist sehr schön. – Vorher wohnten wir in einer Wohnung an der lebendigen Baselstrasse. Die Baselstrasse hat mir auch sehr gut gefallen. Dort leben viele Leute aus verschiedenen Kulturen. Ich selber bin Engländer, komme aus London.»

Clint Harris und Samia von Arx wohnen seit Juni 2012 mit Sohn Liam im neu sanierten Himmelrich 1.







«Wohnend eine gute Sache unterstützen»

«Wir kennen uns von der Arbeit und verstehen uns sehr gut. Deshalb haben wir uns entschlossen, eine Wohngemeinschaft zu gründen – auch, um die Kosten zu teilen. Wir sind alle im Gastronomiebereich tätig, darum ergänzen wir uns in der Küche optimal. Die Wohnungssuche dauerte eine Weile, weil für uns nur eine qualitativ gut gebaute Wohnung mit einem sorgfältig durchdachten Grundriss in Frage kam. Wir bevorzugten zudem eine ruhige und doch zentrale Lage und achteten darauf, dass ökologisch sinnvoll geheizt wird, beispielsweise mit einer Erdsondenheizung. Bei der Abl haben wir nicht nur eine solche Wohnung gefunden – die Solarpanels auf dem Dach sind für uns übrigens noch das Tüpfelchen auf dem i – wir sind gleichzeitig Mitglieder einer Genossenschaft geworden, die nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit wirtschaftet. Schön zu wissen, dass wir wohnend eine gute Sache unterstützen. Wir sind sehr zufrieden und fühlen uns sehr wohl hier!»

Philipp Roth, Marianne Kneubühl und Yvonne Schulze wohnen seit April 2012 im Weinbergli 4.









Renovation und Unterhalt

Die Gesamterneuerung der Siedlung Himmelrich 1 geht ihrem Ende zu. Die vierte und letzte Bauetappe wurde im Berichtsjahr gestartet und umfasst noch die beiden Liegenschaften Neuweg 19 und 21, deren Wohnungen spätestens im Juni 2013 wieder bewohnt werden können. Alle bereits erneuerten Wohnungen sind vermietet und erfreuen die Mieterinnen und Mieter mit ihrer Funktionalität und Qualität.

Bei der Grosssanierung der Liegenschaften Weinberglistrasse 37–53 in der Siedlung Weinbergli 1 wurde die erste Bauetappe erfolgreich und plangemäss abgeschlossen. Erfreulich viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind in ihre erneuerten und mit Wohnraumerweiterungen vergrösserten Wohnungen zurückgekehrt. Die Planung der Gesamterneuerung der Liegenschaften Weinberglistrasse 22–34 ist so weit fortgeschritten, dass die Generalversammlung 2013 den dafür notwendigen Kredit wird beschliessen können.

Die bereits 2011 aufgenommenen Arbeiten zur Erneuerung der Liegenschaft Hirtenhofstrasse 25 in der Siedlung Studhalden 5 konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Die Arbeiten an Fassaden, Fenstern, Balkonen und der Einbau von neuen Küchen und Bädern in den beiden weiteren Liegenschaften Hirtenhofstrasse 25a und b sind derzeit im Gang und sollten 2013 beendet sein.

Erwähnenswert sind die Sanierung der Flachdächer der Siedlung Brunnmatt und der Ersatz der Heizung in der Siedlung Mittlerhus, beide in Kriens.

Die Malerinnen und Maler und das abl-Service-team erledigten über das Jahr hunderte von Aufträgen, der Gärtner koordinierte die vielen Aufgaben zur Pflege der Grün- und Umgebungsflächen und legte auch selbst Hand an. Die Arbeit unserer Angestellten in diesen Bereichen ist sehr wichtig, ermöglichen sie damit den Mieterinnen und Mietern immer wieder wertvolle direkte Kontakte zur abl.

Planung

Die Zukunft der abl ist in vollem Gang – könnte man sagen. Unzählige Sitzungen des Vorstands und der Kommissionen befassten sich mit Projekten, die in den nächsten Jahren realisiert werden sollen. Einige sind konkret und weit fortgeschritten, andere weniger. Mit Unrealistischem will und wird die abl keine Zeit vergeuden.

Himmelrich 3

Nachdem der Projektwettbewerb erfolgreich durchgeführt wurde und mit Enzmann Fischer Partner AG aus Zürich der Sieger feststand, ging es darum, unverzüglich die Detailplanung dieses für die abl bis anhin grössten Bauprojekts an die Hand zu nehmen. Die eingesetzte Projektkommission aus Vertreterinnen und Vertretern der abl-Geschäftsstelle und des Vorstands wurde mit

einem externen Projektbegleiter ergänzt. Die Vorbereitungsarbeiten dauern noch einige Zeit an, das Projekt soll 2014 an einer Urabstimmung den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zur Genehmigung vorgelegt werden. Bereits 2013 hat die Generalversammlung einen Planungskredit zu genehmigen, welcher die Planungskosten bis zur Urabstimmung deckt.

Obere Bernstrasse

Nachdem die abl bereits im Mai 2006 erstmals mit der Stadt Luzern Kontakt betreffend eines möglichen Landverkaufs an der oberen Bernstrasse hatte, ist dieses Projekt heute so weit fortgeschritten, dass jetzt Kauf- und Baurechtsangebote der beiden Genossenschaften Matt und abl, die dieses Projekt zusammen realisieren

wollen, diskutiert werden. Diese Verhandlungen dürfen demnächst abgeschlossen und der Übergang der städtischen Parzellen an den gemeinnützigen Wohnungsbau nur noch eine politische Formsache sein. Machbarkeitsstudien haben ergeben, dass in diesem Gebiet rund 160 Wohnungen entstehen könnten.

Machbarkeitsstudie Maihof

Zur Erneuerung und Verdichtung der Siedlungen Maihof hat sich die abl für ein Konzept entschieden, welches durch Erneuerungen, Anbauten und Ersatzneubauten in Zukunft eine breite Palette von Wohnungen und Mietzinsen ermöglicht. Vier Liegenschaften sollen innen wie aussen «lediglich» umfassend saniert werden. Bei weiteren acht Liegenschaften sollen nebst Balkonvergrößerungen mittels Anbauten Wohnflächen vergrössert und mit Aufbauten Attikageschosse geschaffen

werden. Neun Häuser sollen Ersatzneubauten weichen. So kann das heutige Wohnungsangebot von 138 um ungefähr 40 Wohnungen erweitert werden. An einer Siedlungsversammlung wurde die Mieterschaft auch darüber orientiert, dass die abl im Jahr 2016 mit der Sanierung beginnen möchte, ab 2017 sollen die Erneuerungen mit den Anbauten erfolgen und ab 2019 würde dann die Phase der Ersatzneubauten starten.

Schützenhausareal Hergiswil

Nach der deutlichen Zustimmung der abl-Genossenschafterinnen und -Genossenschaftler zur Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Steg in Hergiswil wurden diese 40 Wohnungen, die Finanzbuchhaltung, alle Rechte und Pflichten und vieles mehr rückwirkend auf den Jahresbeginn in die abl integriert. Verbunden mit dieser Fusion ist ein Baurechtsgrundstück, welches die Gemeinde Hergiswil im Sinne der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus der abl zur Überbauung übergab. Der Übergabe vorausgegangen war ein Projektwettbewerb, der das Projekt in weiten Teilen bereits definierte. Die Vorgabe der Zielgrösse beim Mietzins für eine Vierzimmerwohnung von 2'100 Franken machte aber etliche Justierungen am Projekt notwen-

dig und forderte nicht nur die abl und die Gemeinde, sondern vor allem auch die Architekten. Der Verzicht auf die kontrollierte Wohnungslüftung oder das Weglassen der Autoeinstellhalle zugunsten eines oberirdischen Carports waren hierbei die grössten Knackpunkte. Erwähnenswert an dieser Stelle ist die ausgezeichnete Zusammenarbeit aller Beteiligten, vor allem aber die mit der Gemeinde Hergiswil und dem Architektenteam von Lütolf und Scheuner aus Luzern. Die Generalversammlung 2013 wird über ein Bauprojekt zu bestimmen haben, welches Hergiswil 22 neue und dringend benötigte gemeinnützige Wohnungen bringen und auch für die abl eine «gefremte Sache» werden wird.

Wohnraumpolitik

Involviert ist die abl selbstverständlich auch in die politischen Dimensionen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Druck in der Stadt Luzern auf die Stadt selber sowie vor allem auch auf die städtischen Wohnbaugenossenschaften ist nach zwei gewonnenen, den gemeinnützigen Wohnungsbau fördernden und fordernden Abstimmungen enorm. So sollen in den nächsten 25 Jahren 2'000 gemeinnützige Wohnungen neu entstehen. Die Stadt selber verfügt nicht über so viel geeig-

netes Land, welches sie den Wohnbaugenossenschaften zur Überbauung verkaufen oder im Baurecht überlassen könnte. Also sind die Wohnbaugenossenschaften gefordert, auch anderweitig, beispielsweise über private Grundeigentümer, zu Bauland oder an geeignete bereits bestehende Wohnbauten zu kommen. Bei der abl wird sich in den nächsten Monaten ein solches Projekt konkretisieren.

Gesamtstrategie

Wahrlich, es gibt vieles zu tun. Weil sich die abl-Verantwortlichen in den letzten Jahren immer weitsichtig mit der Zukunft befasst haben, war diese Entwicklung aber absehbar. So zeigte zum Beispiel die Mehrjahresplanung schon länger, dass über die kommenden Jahre mit Investitionen von mehreren 100 Millionen Franken zu rechnen sein wird. Aktuell sprechen wir von rund 400 Millionen in den nächsten zehn Jahren. Das machte notwendig, dass die abl auch grundsätzliche Überlegungen zu ihrer Organisation anstellen musste. Sie musste ihre personellen Ressourcen überprüfen, ihre

finanziellen Möglichkeiten ausloten, die politischen Gegebenheiten beachten, die Kommunikation und deren Ziele definieren und etliches mehr durchgehen und abwägen. So hat sie alle ihre Strategien überarbeitet und diese zu einer wirkungsvollen Gesamtstrategie zusammengeführt. Mit der Umsetzung hat sie noch im Berichtsjahr begonnen. Die Verantwortlichen sind heute überzeugt, dass die abl alle ihre Aufgaben gut gerüstet anpacken kann. Vorstand und Geschäftsstelle sind willens und befähigt, die zwar ambitionösen, aber doch realistischen Ziele auch zu erreichen.



Bilanz per 31.12.2012

	CHF	2012 CHF	CHF	2011 CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen		17'900'479		30'340'014
Liquide Mittel	10'171'539		22'718'406	
Wertschriften	1'938'630		2'181'630	
Debitoren	814'059		839'171	
Nicht einbez. Genossenschaftskapital	27'400		6'000	
Warenvorräte	289'276		265'510	
Heiz- und Nebenkosten	4'632'768		4'279'880	
Aktive Rechnungsabgrenzung	26'807		49'417	
Anlagevermögen		336'238'901		315'762'843
Liegenschaften	325'660'000		295'060'500	
Liegenschaften im Bau	10'182'726		20'065'648	
Darlehen Luzerner Spielleute	160'000		210'000	
Darlehen Volkshausgenossenschaft	0		90'000	
Darlehen Sphinx Lichttechnik AG	112'500		150'000	
Mobilien	123'675		186'695	
Total Aktiven		354'139'380		346'102'857
Passiven				
Fremdkapital kurzfristig		9'060'244		8'399'946
Kreditoren	1'877'129		1'577'650	
Heiz- und Nebenkosten	4'536'654		4'345'336	
Baukredite	2'369'500		2'133'600	
Passive Rechnungsabgrenzung	276'961		343'360	
Fremdkapital langfristig		297'185'529		298'156'152
Personalvorsorge vorz. Pensionierung	46'461		20'836	
Hypothekarschulden	131'855'000		137'575'000	
Darlehenskasse abl	153'405'435		150'980'008	
Wohnungsbau Steinibach	51'607		0	
Rückstellungen und Fonds	11'827'026		9'580'308	
Eigenkapital		46'600'002		38'320'607
Genossenschaftskapital	45'007'700		36'871'850	
Reserven	1'592'302		1'448'757	
Jahresgewinn		1'293'605		1'226'152
Reservezuweisung/Fondseinlage	162'613		155'257	
Verzinsung Genossenschaftskapital	1'130'992		1'070'895	
Total Passiven		354'139'380		346'102'857

Erfolgsrechnung 2012

	2012 CHF	2011 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	29'362'065	27'305'823
Verkauf Energie	6'811	0
Übriger Ertrag	95'474	76'056
Ausserordentlicher Ertrag	4'250	317'373
Total Ertrag	29'468'600	27'699'252
Aufwand		
Hypothekarzinsen	4'206'874	4'546'504
Darlehenskasse-Zinsen	3'224'165	3'290'171
Fonds-Zinsen	31'294	28'910
Personalvorsorgekasse-Zinsen	625	125
Baurechtszins TribtschenStadt/Bürge Weg	331'280	289'592
Diverse Passivzinsen	46'340	49'728
Steuern	506'820	439'544
Unterhalt/Reparaturen	11'298'055	10'249'411
Sachversicherungen	374'757	354'767
Nicht verteilbare Nebenkosten	49'660	48'930
Abschreibungen und Rückstellungen	5'101'186	4'642'752
Büro- und Verwaltungskosten	1'735'754	1'675'334
Diverse Unkosten	983'185	802'267
Kursverlust	285'000	0
Aufwand	28'174'995	26'418'035
Ausserordentlicher Aufwand	0	55'065
Jahresgewinn	1'293'605	1'226'152
	29'468'600	27'699'252

Antrag zur Gewinnverwendung

	2012 CHF	2011 CHF
Jahresgewinn	1'293'605	1'226'152
Einlage in die Fonds:		
Unterstützungsfonds	-909	-1'712
Zinsausgleichsfonds	-100'000	-100'000
Gesetzl. Reservefonds 5% gem. OR 860	-61'704	-53'545
	-162'613	-155'257
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 3% Anteilkapital + 1.75% PAK brutto	1'130'992	1'070'895

Mittelflussrechnung

1. Liquiditätsausweis Fonds Nettoumlaufvermögen

	31.12.12 CHF	31.12.11 CHF	Veränderung CHF
Flüssige Mittel	10'171'539	22'718'406	-12'546'867
Wertschriften	1'938'630	2'181'630	-243'000
Forderungen	694'667	810'731	-116'064
Übrige Forderungen	5'024'658	4'758'320	266'338
Warenvorräte	289'276	265'510	23'766
Aktive Rechnungsabgrenzung	26'807	49'417	-22'610
./. Lieferantenkreditoren	-1'875'295	-1'577'415	-297'880
./. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-5'946'441	-5'759'826	-186'615
Total Nettoumlaufvermögen	10'323'841	23'446'773	-13'122'932

2. Mittelflussrechnung

Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)

Reingewinn (Verzinsung Genossenschaftskapital)	1'130'992	1'070'895
Zuweisung gesetzliche Reserve	151'704	53'545
Abschreibungen	5'099'038	4'642'752
Bildung von Rückstellungen (Baukonti)	2'109'897	872'555
Nettoveränderung der Fonds	136'017	18'787
Total Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)	8'627'648	6'658'534

Mittelfluss aus Investitionstätigkeit

Investitionen Wohnhäuser brutto	35'575'773	9'859'372
Investitionen angefangene Bauten und Renovationen	-9'882'921	8'207'606
Investitionen übrige Sachanlagen	59'745	95'235
Total Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-25'752'597	-18'162'213

Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit

Verzinsung Genossenschaftskapital	-1'130'992	-1'070'894
Erhöhung Genossenschaftskapital	8'913'800	6'745'950
Rückzahlung Genossenschaftskapital	-799'350	-957'600
Veränderung Personalvorsorge vorz. Pensionierung	25'625	-5'822
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (Hypotheken)	-5'720'000	-2'000'000
Veränd. langfrist. Darlehen Dritte (SVW/Wohnen/Steinibach)	287'507	-278'100
Veränderung Darlehen Darlehenskasse	2'425'427	16'769'105
Total Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	4'002'017	19'202'639

Total Veränderung Fonds Nettoumlaufvermögen	-13'122'932	7'698'960
--	--------------------	------------------

Anhang zur Jahresrechnung 2012

	2012 CHF	2011 CHF
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaften		
– Bilanzwert	335'842'726	315'126'148
– Beanspruchte Kredite	287'629'935	290'688'608
– Pfandsomme	327'950'000	315'334'000
– Katasterwert	458'962'100	437'880'500
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	479'304'000	442'193'000
Mobilien	480'000	480'000

Angaben zur Risikobeurteilung

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

Mindestgliederung gemäss OR 663

Die Gliederung Erfolgsrechnung erfolgt aufgrund der internen Berichterstattung.

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

Personalaufwand	3'809'550	3'734'563
Finanzertrag	90'843	71'167

Bericht zur Finanzlage

Ertrag

Der Ertrag konnte im Berichtsjahr auf 29.5 Millionen Franken gesteigert werden. Der Mehrertrag resultiert zur Hauptsache aus der Mietzinserhöhung nach der Gesamtsanierung der Siedlung Himmelrich 1 (3. Baustufe), aus der Vermietung des Neubaus Weinbergli 4, den Mietzinserhöhungen nach Sanierungen in den beiden Studhalden-Siedlungen 3 und 4 sowie aus der Fusion mit der Baugenossenschaft Steg in Hergiswil. Der Leerstand hat sich um 0.34% auf 0.75% erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich vor allem aus der Zunahme der leerstehenden Objekte in Autoeinstellhallen und der Neuvermietung der Siedlung Weinbergli 4, welche allerdings noch im Verlauf des Berichtsjahrs voll vermietet werden konnte.

Der Finanzertrag konnte trotz weiter sinkenden Zinsen leicht gesteigert werden. Erstmals wurde auch ein kleiner Ertrag aus dem Verkauf von Energie der Photovoltaik-Anlage der Siedlung Weinbergli 4 generiert.

Aufwand

Die Kosten für die Verzinsung des Fremdkapitals konnten im Vergleich zum Vorjahr und auch zum Budget nochmals reduziert werden. Verantwortlich dafür waren zum einen die getätigten Amortisationen von Hypothekarkrediten und zum anderen die deutlich tieferen Zinssätze bei Neuabschlüssen von abgelaufenen Hypothekarverträgen. Ebenso konnten durch die Anpassung der Zinssätze die Kosten der Verzinsung der Darlehenskasse-Gelder leicht unter dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Der Anteil der Darlehenskasse am Fremdkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur noch leicht erhöht, dies ist aber gewollt und entspricht der diesbezüglich neu definierten Finanzstrategie. Leicht zugenommen haben die Kosten für die Verzinsung des Genossenschaftskapitals, obwohl die Verzinsung im Vergleich zum Vorjahr leicht reduziert wurde. Ausschlaggebend hierfür war die enorme Zunahme des Genossenschaftskapitals um über 8 Millionen Franken. Noch-

JAHRESRECHNUNG 2012

mals zugenommen im Vergleich zum Vorjahr hat auch die Mitgliederzahl, um 416 auf 9'620!

Die Verwaltungskosten haben sich innerhalb der budgetierten Zahlen entwickelt. Für Vorstand und Kommissionen sind im Berichtsjahr 172'783 Franken (Vorjahr 157'612 Franken) ausgegeben worden. Dies entspricht 0.59% des gesamten Aufwands.

Auch die Unterhaltskosten bewegen sich im budgetierten Rahmen. Die grössten Ausgabenposten waren erwartungsgemäss die Unterhaltsanteile der Sanierungen Himmelrich 1, Weinbergli 1 und Studhalden 4. Für Grossreparaturen wurden 992'000 Franken zurückgestellt, leicht mehr als budgetiert.

Die Abschreibungen auf den Immobilien wurden im steuerlich zulässigen Rahmen von 1.5% des Buchwerts vorgenommen. Dem Mietzinsausgleichsfonds wurden 100'000 Franken zugewiesen. Die Korrektur

der Bewertung der Aktien der UD Print AG auf den Nominalwert führte zu einem Kursverlust von 285'000 Franken.

2012 war für die abl ein äusserst erfreuliches Geschäftsjahr. Die Zahlen des Vorjahrs wurden alle im positiven Sinne übertroffen, ebenso konnten die erhöhten Budgetzahlen erreicht werden. Einige Projekte konnten erfolgreich zum Abschluss gebracht und neue an die Hand genommen werden. Die abl wächst und wird es weiter tun. Geschäftsleitung und Vorstand nehmen dies erfreut zur Kenntnis, stellen sich aber auch Fragen zum Mass und zu möglichen Grenzen. «Der Preis der Grösse heisst Verantwortung», hat Sir Winston Churchill, der weltberühmte britische Staatsmann (1874–1965) mal gesagt – wo er Recht hat, hat er Recht.

Bruno Koch, Geschäftsleiter

Ausweis der Fonds 2012

	CHF	CHF
Reservefonds		
Bestand am 1. Januar	1'502'302	
Einlage ges. Reserve Steg	90'000	
Zuweisung im Berichtsjahr	61'704	1'654'006
Reparaturfonds		
Bestand am 1. Januar/31. Dezember	1	1
Unterstützungsfonds		
Bestand am 1. Januar	398'866	
4.5% Zins im Berichtsjahr	17'907	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	943	
Einlage von GenossenschafterInnen	4'509	
Zuwendungen an GenossenschafterInnen	-5'471	416'754
Versicherungsfonds		
Bestand am 1. Januar	342'019	
3% Zins im Berichtsjahr	10'261	352'280
Zinsausgleichsfonds		
Bestand am 1. Januar	141'035	
Einlage frei Reserve Steg	44'374	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	100'000	
3% Zins im Berichtsjahr	3'126	
Mietzinssubventionen	-39'632	248'903
Gesamtbestand der Fonds		2'671'944
Bestand zu Jahresbeginn		2'384'223
Zunahme des Fondsvermögens 2012		287'721

Vergleich der Bilanzen 2008 – 2012

	2008	2009	2010	2011	2012
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Aktiven					
Flüssige Mittel	10'606'590	6'964'943	15'555'745	22'718'406	10'171'539
Wertschriften	3'061'474	1'647'200	1'647'200	2'181'630	1'938'630
Debitoren	1'133'401	1'787'524	1'825'611	1'295'171	1'113'959
Aktive Rechnungsabgrenzung	25'309	26'526	211'288	49'417	26'807
Heiz- und Nebenkosten	4'624'571	4'269'116	4'305'709	4'279'879	4'632'768
Warenvorräte	289'396	236'066	247'983	265'510	289'276
Immobilien	284'261'264	287'437'477	301'563'542	315'126'148	335'842'726
Mobilien	494'218	340'520	229'840	186'695	123'675
Total	304'496'223	302'709'372	325'586'918	346'102'857	354'139'380
Passiven					
Eigene Mittel	25'136'000	27'329'550	31'082'150	36'871'850	45'007'700
Reserven	1'324'344	1'364'634	1'404'463	1'448'757	1'592'302
Fremde Mittel, kurzfristige	4'496'774	4'134'462	5'134'947	3'711'250	4'246'629
Heiz- und Nebenkosten	4'201'023	4'238'647	4'287'385	4'345'336	4'536'654
Fremde Mittel, langfristige	135'603'865	129'614'731	139'601'658	137'595'836	131'953'068
Darlehenskasse abl	125'098'502	128'242'565	134'210'903	150'980'008	153'405'435
Rückstellungen und Fonds	7'547'524	6'602'380	8'589'533	9'580'308	11'827'026
Passive Rechnungsabgrenzung	240'458	195'263	144'560	343'360	276'961
Fondseinlagen	41'929	190'560	245'440	155'257	162'613
Verzinsung Genossenschaftskapital	805'805	796'580	885'879	1'070'895	1'130'992
Total	304'496'223	302'709'372	325'586'918	346'102'857	354'139'380

Vergleich der Erfolgsrechnungen 2008 – 2012

	2008	2009	2010	2011	2012
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Ertrag					
Mietzinseinnahmen	25'097'364	25'852'125	26'599'785	27'305'823	29'362'065
Übriger Ertrag	126'753	405'257	128'350	76'057	102'285
Ausserordentlicher Ertrag	0	0	358'850	317'373	4'250
Total	25'224'117	26'257'382	27'086'985	27'699'253	29'468'600
Aufwand					
Passivzinsen	8'172'970	8'459'005	8'303'349	8'205'030	7'840'578
Unterhalt der Liegenschaften	9'215'043	8'973'930	9'717'451	10'249'410	11'298'055
Zinsen Genossenschaftskapital	805'805	796'580	885'879	1'070'895	1'130'992
Steuern	458'911	392'561	465'462	439'545	506'820
Versicherungen	365'992	376'421	279'952	354'767	374'757
nicht verteilbare Nebenkosten	50'316	58'638	51'454	48'930	49'660
Büro- und Verwaltungskosten	1'602'788	1'671'914	1'663'993	1'675'334	1'735'754
Diverse Unkosten	727'624	838'685	904'712	802'267	983'185
Abschreibungen und Rückst.	2'341'309	4'499'088	4'569'293	4'642'752	5'101'186
Kursverluste	1'441'431	0	0	0	285'000
Fondseinlagen	41'929	190'560	245'440	155'257	162'613
Ausserordentlicher Aufwand	0	0	0	55'066	0
Total	25'224'117	26'257'382	27'086'985	27'699'253	29'468'600



Bericht der Kontrollstelle
an die Generalversammlung der
Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL)
Luzern

Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung

Als Kontrollstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL), bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 20, 21 und 23), für das am 31. Dezember 2012 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 2012 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 der Verwaltung 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.

PricewaterhouseCoopers AG


Markus Kronenberg
Revisionsexperte
Leitender Revisor


Thomas Vogel
Revisionsexperte

Luzern, 22. März 2013

PricewaterhouseCoopers AG, Werftstrasse 3, Postfach, 6002 Luzern
Telefon: +41 58 792 62 00, Telefax: +41 58 792 62 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

GPK abl
Beat Wiget
Pius Glanzmann
Therese Walser-Spalingner

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

An die
Generalversammlung 2013 der
allgemeinen baugenossenschaft luzern

Aufgrund des Auftrags hat sich die Geschäftsprüfungskommission (GPK) mit der Überwachung der Beschlüsse der Generalversammlung, der Kontrolle der internen Vorgaben und dem korrekten Vollzug der Vorstands- und Kommissionsentscheidungen auseinanderzusetzen.

- Im Protokoll der Generalversammlung vom 21. Mai 2012 werden der Ablauf und die Abstimmungsergebnisse richtig wiedergegeben. Die Beilagen zum Protokoll sind identisch mit den Präsentationen an der GV. Der Präsident hat reglementsgemäss Kenntnis genommen und das Protokoll unterzeichnet.
- Die briefliche Abstimmung über die Fusion mit der Wohnbaugenossenschaft Steg, Hergiswil, wurde durch die Geschäftsstelle der abl sehr gut vorbereitet. Die GPK leitete die Auszählung der Stimmzettel. An der Abstimmung nahmen 3'001 Genossenschaftler (33.7% Stimmbeteiligung) teil. Das Schlussresultat mit 88.2% Ja-Stimmen zeigt die grosse Unterstützung des Projekts. Ein Notar übernahm die juristische Überwachung und beglaubigte das Resultat.
- Die Statuten (GV 2012) und diverse Reglemente der abl wurden im Verlaufe des Jahres durch Vorstandsentscheidungen angepasst. Die entsprechenden Änderungen flossen in die Dokumente ein und wurden zeitgerecht den Genossenschaftlern in Druckform oder auf dem Internet zugänglich gemacht.
- Verschiedene wichtige Geschäfte aus den Protokollen des Vorstandes und der Kommissionen wurden hinterfragt und mit den Verantwortlichen besprochen. Dabei zeigte es sich, dass die Entscheidungsgrundlagen meist sorgfältig vorbereitet und in den Gremien entsprechend mit Pro- und Kontra-Argumenten vor dem Entscheid diskutiert wurden.

Dem Vorstand wurde ein weiterführender Erläuterungsbericht der GPK vorgestellt und verschiedene Details wurden gemeinsam besprochen.

Die GPK anerkennt die professionelle Aufgabenbewältigung der Leitung der Baugenossenschaft abl. Sehr erfreulich sind die vielen strategischen und langfristigen Projekte, welche durch den Vorstand angepackt werden. Damit können zukünftige Herausforderungen erkannt, angegangen und so das Bestehen der Genossenschaft dauerhaft gesichert werden.

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

Luzern, 28. Januar 2013





DARLEHENSASSE

Bilanz per 31.12.2012

	2012 CHF	2011 CHF
Aktiven		
Kasse	65'553	37'375
Post	3'311'532	6'771'738
Debitor abl	153'405'435	150'980'008
Mobilien	1	1
Total Aktiven	156'782'521	157'789'122
Passiven		
Kurzfristige Darlehen	32'659'546	26'429'955
Langfristige Darlehen	123'008'500	130'141'000
Kreditor Verrechnungssteuer	1'098'880	1'121'893
Kreditor Emissionsabgaben	15'595	96'274
Total Passiven	156'782'521	157'789'122

Erfolgsrechnung 2012

	2012 CHF	2011 CHF
Ertrag		
Aktivzinsen	3'224'165	3'290'171
Total Ertrag	3'224'165	3'290'171
Aufwand		
Passivzins kurzfr. Darlehen	215'195	249'014
Passivzins langfr. Darlehen	2'924'425	2'956'552
Total Passivzins	3'139'620	3'205'566
Betriebskosten		
Drucksachen, Büromaterial	5'000	5'000
Porti	4'000	4'000
Postgebühren	545	605
Verwaltungskosten	70'000	70'000
Unterhalt und Wartung EDV	5'000	5'000
Total Betriebskosten	84'545	84'605
Total Aufwand	3'224'165	3'290'171



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Darlehenskasse der Allgemeinen
Baugenossenschaft Luzern
Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Darlehenskasse der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern, bestehend aus Bilanz und Erfolgsrechnung (Seite 30) für das am 31. Dezember 2012 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 2012 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
Revisionsexperte

Luzern, 22. März 2013

PricewaterhouseCoopers AG, Werfstrasse 3, Postfach, 6002 Luzern
Telefon: +41 58 792 62 00, Telefax: +41 58 792 62 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN

Liegenschaftsbestand per 31. Dezember 2012

	Baujahr / Erwerbsjahr	Wohnungen	Lokale	Buchwert 31.12.2012 nach Abschreibung	
Wohnhäuser					
Himmelrich 1	1925 – 1926	133	5	28'004'000	
Himmelrich 2	1927 – 1929	117	4	25'583'000	
Himmelrich 3	1931 – 1934	235	4	13'020'000	
Breitenlachen 1	1931 – 1935	119	1	20'123'000	
Breitenlachen 2	1931 – 1937	156	1	22'003'000	
Breitenlachen 3	1953	8		472'000	
Hochrüti	1953/1998	8		1'480'000	
Weinbergli 1	1936 – 1948	101		4'658'000	
Weinbergli 2	1935 – 1936	90	2	9'265'000	
Weinbergli 3	1987	6		1'065'000	
Weinbergli 4	2011	36		18'480'000	
Spannort	1947	67	2	9'676'000	
Obermaihof 1	1948	138	2	6'852'000	
Obermaihof 2	1960	31		1'855'000	
Obermaihof 3	1999 – 2000	12		3'094'000	
Studhalden 1	1957	90	1	5'021'000	
Studhalden 2	1963	45		5'940'000	
Studhalden 3	1964	28		3'672'000	
Studhalden 4	1967	65	1	8'174'000	
Studhalden 5	1974	62		7'470'000	
Studhalden 6	1981	38		4'270'000	
Studhalden 7	1983	21	1	3'721'000	
Untergrund 1	1928 – 1929	49		1'305'000	
Untergrund 2	1930	24		622'000	
Untergrund 3	1933/1953	3		139'000	
Untergrund 4	1932/2010	8		1'160'000	
Brunnmatt	1970	84		6'420'000	
Mittlerhus	1990 – 1995	140	1	33'149'000	
Grünauring	1962/1992	34	5	7'368'000	
Schachenweid	1994	24		8'538'000	
TribschenStadt	2006	85	11	31'777'000	
Bürgenweg	2012	40		6'394'000	
Autoeinstellhallen usw.			12	1'605	24'720'000
Photovoltaik					161'500
Wald, Strassen, Bauland					8'500
Total		2'097	53	1'605	325'660'000

Gebäudewerte pro Siedlung 2012

	Anlagewert	errichtete Grundpfand- rechte	Kataster- schätzung	Gebäude- Versicherung
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	31'007'749	25'000'000	14'593'600	24'604'000
Himmelrich 2	29'340'098	15'000'000	33'321'900	28'352'000
Himmelrich 3	17'369'891	23'268'500	33'335'600	43'101'000
Breitenlachen 1	23'905'145	28'570'000	30'391'200	31'052'000
Breitenlachen 2	26'522'761	22'510'000	37'343'700	37'111'000
Breitenlachen 3	627'092	340'000	1'268'300	1'377'000
Hochrüti	1'706'717	1'400'000	1'800'800	1'388'000
Weinbergli 1	6'496'534	6'043'000	15'355'400	17'914'000
Weinbergli 2	10'772'634	7'354'500	14'827'600	14'766'000
Weinbergli 3	1'315'962	1'500'000	1'817'900	1'570'000
Weinbergli 4	18'762'327	15'000'000	19'609'400	13'122'000
Spannort	11'295'566	6'600'000	15'315'800	12'854'000
Obermaihof 1	9'291'971	15'070'000	20'465'900	23'094'000
Obermaihof 2	2'420'519	2'735'000	5'003'200	5'520'000
Obermaihof 3	3'584'076	6'000'000	7'912'300	3'248'000
Studhalden 1	6'627'277	10'800'000	15'100'000	16'712'000
Studhalden 2	7'046'374	4'300'000	10'315'100	8'337'000
Studhalden 3	4'432'288	2'600'000	5'389'400	6'468'000
Studhalden 4	10'367'450	7'800'000	15'229'400	15'090'000
Studhalden 5	9'268'233	7'800'000	12'245'800	10'950'000
Studhalden 6	5'488'510	5'500'000	9'855'100	7'639'000
Studhalden 7	5'027'810	2'500'000	4'443'400	4'047'000
Untergrund 1	1'915'603	3'782'000	5'190'900	6'595'000
Untergrund 2	928'595	1'843'000	2'639'700	3'980'000
Untergrund 3	203'320	58'000	452'700	613'000
Untergrund 4	1'213'000	500'000	1'075'700	1'305'000
Brunnmatt	8'237'868	12'000'000	16'136'700	15'257'000
Mittlerhus	42'036'356	33'540'000	47'774'900	33'601'000
Grünauring	9'392'345	7'400'000	7'153'200	8'245'000
Schachenweid	10'703'170	8'920'000	8'951'100	6'878'000
TribschenStadt	35'018'559	29'600'000	34'936'400	29'810'000
Bürgenweg	6'491'685	12'616'000	0	8'250'000
Autoeinstellhallen usw.	29'117'418	0	7'980'100	36'454'000
Photovoltaik	170'836	0	0	0
Wald, Strassen, Bauland	8'500	0	1'729'900	0
Total	388'114'239	327'950'000	458'962'100	479'304'000

LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN

Mietzinsertrag

	Mietzinsertrag	Total Subventionen	Durchschnittsmiete netto 31.12.2012	
			3-/3.5-Zimmer	4-/4.5-Zimmer
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	1'987'853	0	1'175	1'573
Himmelrich 2	1'894'526	0	1'102	1'360
Himmelrich 3	2'303'086	0	712	845
Breitenlachen 1	1'880'981	0	1'178	1'368
Breitenlachen 2	2'220'897	0	1'104	1'255
Breitenlachen 3	75'646	0	0	877
Hochrüti	103'296	0	1'076	0
Weinbergli 1	923'105	0	717	772
Weinbergli 2	948'655	0	846	1'041
Weinbergli 3	108'474	318	0	1'511
Weinbergli 4	665'127	0	2'156	2'551
Spannort	909'096	0	1'009	1'173
Obermaihof 1	1'190'883	0	688	818
Obermaihof 2	278'662	0	699	829
Obermaihof 3	181'431	0	1'327	1'593
Studhalden 1	844'957	0	761	826
Studhalden 2	578'059	2'316	1'031	1'213
Studhalden 3	363'403	1'200	973	1'197
Studhalden 4	933'157	0	1'034	1'252
Studhalden 5	688'291	0	1'058	1'299
Studhalden 6	496'505	0	895	1'178
Studhalden 7	293'597	0	1'053	1'108
Untergrund 1	331'124	0	536	646
Untergrund 2	172'476	0	543	673
Untergrund 3	30'312	0	798	929
Untergrund 4	77'325	0	806	931
Brunnmatt	892'396	0	912	1'029
Mittlerhus	2'453'346	184'985	1'392	1'706
Grünauring	441'591	0	942	1'137
Schachenweid	450'938	22'757	1'361	1'642
TribschenStadt	2'246'023	0	1'504	1'909
Bürgenweg	660'362	172'422	0	1'794
Autoeinstellhallen usw.	1'736'485			
Total	29'362'065	383'998	952	1'253
Vorjahr	27'305'823	304'125	915	1'170

Liegenschaften der abl

Himmelrich 1	Bleicherstrasse 17, 19, 21 / Neuweg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
Himmelrich 2	Bleicherstrasse 2, 4, 6, 8 / Bundesstrasse 22, 24, 26, 28 / Himmelrichstrasse 13, 15
Himmelrich 3	Claridenstrasse 1 – 6 / Heimatweg 1 – 8 / Tödistrasse 9 – 13, 15, 17
Breitenlachen 1	Jungfrauweg 2, 4, 6 / Margritenweg 1 – 6 / Mönchweg 1 – 8, 10
Breitenlachen 2	Böshüslweg 1 – 4, 6 / Breitenlachenstrasse 1, 3 / Eigerweg 1 – 11 / Jungfrauweg 1, 3 / Narzissenweg 1 – 5
Breitenlachen 3	Breitenlachenstrasse 17
Hochrüti	Hochrütistrasse 38
Weinbergli 1	Weinberglistrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 Weinberglistrasse 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
Weinbergli 4	Weinberglistrasse 29, 31, 33, 35
Spannort	Spannortstrasse 2, 4, 6, 8, 10
Obermaihof 1	Maihofhalde 7, 9 – 22, 24, 26, 28, 30 / Maihofmatte 10, 12, 14, 16, 18, 20
Obermaihof 2	Maihofmatte 9, 11, 13, 15
Obermaihof 3	Maihofhalde 32, 34
Studhalden 1	Studhaldenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26
Studhalden 2	Hirtenhofstrasse 23 / Studhaldenhöhe 2 / Studhaldenstrasse 29
Studhalden 3	Studhaldenhöhe 4, 6, 8, 10
Studhalden 4	Hirtenhofstrasse 22, 24 / Studhaldenhöhe 12, 12a, 14, 16, 18, 20
Studhalden 5	Hirtenhofstrasse 25, 25a, 25b
Studhalden 6	Vorderrainstrasse 15, 17
Studhalden 7	Zumbachweg 8, 8a
Untergrund 1	Kanonenstrasse 5, 7, 9, 11 / Bernstrasse 43, 45
Untergrund 2	Stollberghalde 6, 8, 10, 12
Untergrund 3	Stollbergstrasse 13
Untergrund 4	Stollbergstrasse 9
Brunnmatt	Brunnmattstrasse 22, 22a, 22b, 24, 24a
Mittlerhus	Mittlerhusweg West 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 / Mittlerhusweg Ost 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18
Grünauring	Grünauring 8, 10, 12
Schachenweid	Schachenweistrasse 40, 42, 44
TribschenStadt	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10 / Bürgenstrasse 20, 22 / Rösslimatte 41 / Werkhofstrasse 5, 7
Bürgengeweg	Bürgengeweg 2, 4, 6, 8



«Unser Budget hat uns erfinderisch gemacht»

«Wir planen zurzeit beide eine Weiterbildung. Aus finanziellen Gründen entschieden wir uns, unsere 4-Zimmer-Wohnung gegen die 3-Zimmer-Wohnung an der Maihofmatte zu tauschen. Da schlussendlich alles sehr kurzfristig gelaufen ist, war vor allem die Menge und Grösse unserer Möbel eine Herausforderung. So steht einiges im Keller und im Estrich. Einen Teil des Sofas mussten wir verkleinern, damit es reingepasst hat. Unser Budget hat uns erfinderisch gemacht. – Zügeln bedeutet für mich Aufwand, Organisation, Neuorientierung, aber vor allem auch Vorfreude auf die Nachfreude. Unsere neue Wohnung ist inzwischen gut eingerichtet, sie ist richtig schön geworden. – Die abl habe ich über meine Partnerin kennen gelernt. Ich finde sie sehr sympathisch. Sie investiert in ihre bestehenden Bauten und ist gut organisiert. Auch Menschen, die finanziell weniger gut situiert sind, finden hier eine Wohnung.»

Jean Marc Spoerri und Jelena Stevic wohnen seit Dezember 2012 an der Maihofmatte.



ORGANISATION PER 31.12.2012

Gremien

Vorstand

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

Geschäftsprüfungskommission

Wiget Beat, Obmann
Glanzmann Pius
Walser-Spalingher Therese

Revisionsgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG

Revisionsstelle der Darlehenskasse

PricewaterhouseCoopers AG

Kommissionen

Verwaltungskommission

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

Finanzkommission

Koch Bruno
Meier Ruedi
Wicki Roger
Zünd-Bienz Dorothea

Baukommission

Bürkle Markus, Präsident
Bucher Peter
Jenni Jurt Priska
Schaber Daniel

Kommission für Kommunikation und

Marketing

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

Personalvorsorgekommission

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

Verwaltung

Geschäftsstelle

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

Malerteam

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

Serviceteam

Gasser Roland
Hofstetter Martin
Isaak Raymond
Thürig Peter
van Weezenbeek Bart

Gärtner

Meier Beni

Auszubildende

Casucci Luca, Furrer Albert

Darlehenskasse abl

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

Schalteröffnungszeiten abl

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

Beratungsstelle für Mieterinnen und

Mieter der abl

Turiño Jesús, Sozialarbeiter
Heimatweg 4, 6003 Luzern
Telefon: 041 227 29 36
Telefax: 041 227 29 00
E-Mail: beratungsstelle@abl.ch
Büro besetzt: Montag und Dienstag ganzer Tag,
restliche Zeit Telefonbeantworter

Zu den Bildern

Sämtliche Abbildungen in diesem Geschäftsbericht stammen aus den drei vorgestellten Umzügen in eine abl-Wohnung:

Philipp Roth, Marianne Kneubühl und Yvonne Schulze im **Weinbergli 4**; Titelseite und Fotos Seite 12, 13 (mit Text), 29.

Clint Harris, Samia von Arx mit Sohn Liam im **Himmelrich 1**; Fotos Seite 4, 10/11 (mit Text), 19, 28.

Jean Marc Spoerri und Jelena Stevic an der **Maihofmatte**; Fotos Seite 7, 8/9, 14/15, 16, 36/37 (mit Text).



Impressum

Redaktion

Bruno Koch, abl
Benno Zraggen, zraggenkommunikation

Thematische Texte

Benno Zraggen, zraggenkommunikation

Fotos

Stefano Schröter, Luzern

Visuelle Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

9'700 Exemplare

Herausgeberin

abl – allgemeine baugenossenschaft luzern
Luzern, April 2013



Klimaneutral gedruckt

