



**96. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG
DER ALLGEMEINEN BAUGENOSSENSCHAFT LUZERN**

TRAKTANDEN DER 96. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Die Restversammlung findet am Freitag, 11. September 2020, 14 Uhr im Gemeinschaftsraum Himmelrich 3, Bundesstrasse 16, 6003 Luzern ohne physische Teilnahme der Mitglieder statt.

Einsendefrist Abstimmungsbogen: 9. September 2020 (Datum Poststempel).

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzählerinnen und Stimmenzähler (entfällt)
3. Geschäftsbericht und Rechnungen
 - a) Entgegennahme des Geschäftsberichts des Vorstands
 - b) Entgegennahme der Berichte und Anträge der Revisionsstellen
 - c) Abnahme der Jahresrechnung
 - d) Entlastung des Vorstands
 - e) Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns
 - f) Beschluss über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals 2019
Antrag des Vorstands: **Pflichtanteilscheinkapital: 1%**
Übriges Genossenschaftskapital: 2%
4. Teilrevision der Statuten
 - a) Aufnahme von Kooperationen und Beteiligungen in die Statuten
 - b) Angleichung der Kompetenzsummen
5. Antrag Erneuerung Rahmenkredit von CHF 20 Millionen
6. Wahlen
 - a) Neuwahl eines Mitglieds des Vorstands: Nicole Renggli-Frey
 - b) Wiederwahl zweier Mitglieder des Vorstands: Patrick Markmiller und Dorothea Zünd-Bienz
 - c) Wiederwahl der Revisionsgesellschaft: BDO AG, Luzern
7. Strategiepräsentation (geplanter Film zur abl-Strategie wird auf GV 2021 verschoben)
8. Anträge: Antrag von abl-Mitglied Claudio Soldati für Statutenänderung betreffend Erarbeitung Kostenmiete – Antrag und Begründung des Antragstellers im Wortlaut sowie Erläuterungen des Vorstands in diesem Informationsbogen, Seite 6
9. Verabschiedung Priska Jenni Jurt (entfällt)
10. Diverses

Die bundesrätliche «COVID-19-Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus» ermöglicht eine schriftliche Beschlussfassung ohne physische Teilnahme des Genossenschaftsmitglieds. Die Auswertung der Stimmen beaufsichtigt die unabhängige Stelle, Peter Stadelmann Advokatur & Notariat, Luzern.





Editorial

DYNAMISCH UNTERWEGS TROTZ CORONA

Nach meinem ersten Jahr als Präsidentin hätte ich Sie am 18. Mai 2020 an der geplanten Generalversammlung sehr gerne persönlich begrüsst. Stattdessen stehen wir alle vor der schriftlichen Abstimmung. Zwar kennen Sie dieses Verfahren von abl-Urabstimmungen, aber dennoch ist es ungewohnt. In der Geschichte unserer Genossenschaft ist es die erste Generalversammlung ohne Teilnahme der Mitglieder vor Ort. Die Corona-Pandemie erfordert Flexibilität und die Übernahme von Verantwortung in unsicheren Zeiten. Wir hoffen auf Ihr Verständnis für diesen Entscheid.

Die aktuelle Durchführung der schriftlichen Generalversammlung ermöglicht, das Geschäftsjahr 2019 ordentlich abzuschliessen, die Zinsen an die Mitglieder auszubezahlen und den Vorstand nach den Wahlen neu zu konstituieren. Zudem können Vorstand und Geschäftsleitung auf klaren Grundlagen in Bezug auf die Kooperationen und Beteiligungen in laufenden und zukünftigen Projekten weiterarbeiten.

Mit Überzeugung empfehlen wir Ihnen, Nicole Renggli-Frey als Nachfolgerin der zurücktretenden Priska Jenni Jurt in den Vorstand zu wählen. Wir haben sie als engagierte und kompetente Architektin kennengelernt, die ihre Erfahrung auf strategischer Ebene im Ressort Bau & Entwicklung bestens einbringen kann. Ebenso überzeugt empfehlen wir die bisherigen engagierten Vorstandsmitglieder Dorothea Zünd-Bienz und Patrick

Markmiller zur Wiederwahl. Priska Jenni Jurt danken wir an dieser Stelle für ihr langjähriges Engagement für nachhaltige Qualität beim Bauen und Entwickeln und ihre konstruktive Mitarbeit im Team im Gesamtinteresse der abl.

Fristgerecht ist ein Antrag von abl-Mitglied Claudio Soldati für eine Statutenänderung betreffend Erarbeitung der Kostenmiete eingegangen, der vom Vorstand zur Ablehnung empfohlen wird (Erläuterungen Seite 6).

Die Details zu diesen Traktanden haben wir in diesem Informationsbogen zusammengestellt. Wir freuen uns, wenn Sie Ihre Mitwirkungsrechte wahrnehmen und schriftlich abstimmen. Mit dem Protokoll der Restversammlung vom 11. September 2020 werden wir die Ergebnisse zeitnah auf unserer Webseite abl.ch/generalversammlung2020 für Sie aufschalten.

Im Geschäftsbericht 2019 hat der Vorstand seine Haltung zum Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK) transparent dargelegt. Corona-bedingt war die Kommunikation zu diesem Zeitpunkt erschwert und der Austausch konnte nicht im geplanten Rahmen stattfinden. Inzwischen haben wir den Dialog zwischen den beiden Gremien fortgesetzt und ein gemeinsames Vorgehen betreffend Überprüfung der von der GPK angemerkten kritischen Punkte beschlossen. Lesen Sie hierzu die gemeinsam verabschiedete Stellungnahme auf Seite 8.

Nach Videokonferenzen während dem Lockdown pflegt der Vorstand wieder den direkten Austausch und konnte das Strategieseminar im Juli durchführen. Strategische Entscheidungsprozesse lassen keinen Stillstand zu, sondern erfordern eine stete Auseinandersetzung mit zentralen Fragen wie Wachstum und Preisgünstigkeit – unsere im vergangenen Herbst gesetzten Schwerpunktthemen 2020. Über die Umsetzung der abl-Strategie werden wir an der Generalversammlung 2021 informieren und freuen uns, Ihnen dazu einen Film zu präsentieren.

Die abl kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurückblicken. Wir setzen es im anspruchsvollen Corona-Jahr mit derselben Dynamik fort. Beim Planen, Bauen und in Finanzfragen ist der Blick immer auf die Interessen der Mitglieder und Mietenden gerichtet. Letztere profitieren von einer generellen Mietzinsreduktion um drei Prozent. Unsere Mitglieder sollen auch in Zukunft viel «Mehr als Wohnen» finden – eine durch und durch genossenschaftliche abl-Welt eben!

Marlise Egger Andermatt, Präsidentin

ERLÄUTERUNGEN ZU ABSTIMMUNGSFRAGEN UND WAHLEN

Traktandum 4 – Statuten-Teilrevision

Die Teilrevision beinhaltet ein ganzes Paket an Anpassungen, welche in der konsequenten Berücksichtigung aller Aspekte inhaltlich zusammenhängen und eine notwendige Vereinheitlichung darstellen. Der Vorstand beantragt, dieser Teilrevision zuzustimmen, weil damit die Zusammenarbeit in den Kooperationen und für Beteiligungen auf eine klare Grundlage gestellt wird und auch die Kompetenzen geregelt sind. Diese statutarische Verankerung ist aufgrund der laufenden Projekte jetzt notwendig und leistet Vorarbeit im Hinblick auf die frühestens auf 2022 geplante Gesamtrevision der Statuten.

4a) Kooperationen und Beteiligungen regeln

Die abl ist bei grossen Arealüberbauungen zunehmend in Kooperationen mit Wohnbauträgern und Partnern unterwegs. Bereits heute werden die Projekte auf den Arealen Industriestrasse, ewl und Obere Bernstrasse in gemischter Trägerschaft umgesetzt. Diese positive Entwicklung liegt im Interesse des gemeinnützigen Wohnungsbaus und eröffnet mehr Chancen für ein Wachstum in den verfügbaren Schlüsselarealen in Stadt und Agglomeration. Eine Anpassung der Statuten aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Entwicklung ist erforderlich. So sieht die Statuten-Teilrevision im Zweckartikel (Artikel 2) eine entsprechende Ergänzung vor, ihre Ziele nicht nur mit dem Erwerb von Liegenschaften und Baurechten zu erreichen, sondern auch durch Kooperationen und Beteiligungen. Im Artikel 3 wird dies als neuer Absatz 6 ausgeführt und die Voraussetzung der Gemeinnützigkeit für die abl explizit betont sowie im Artikel 29 die Zuständigkeit für die Wahl der Delegationen geregelt. Als oberstes ausführendes Organ der abl bestimmt der Vorstand, wer Einsitz in die Gremien nimmt.

4b) Angleichung der Kompetenzsummen

Gleichzeitig wurden die Kompetenzen von Generalversammlung und Urabstimmung überprüft und mit einer Vereinheitlichung der Limite auf 10 Mio. Franken kongruent angepasst (vgl. die gleichlautenden Beträge in den Artikeln 22 Abs. 2 und 24 der Statuten). Dies bietet die erforderliche Grundlage für aktuelle Vorhaben und die zukünftige Entwicklung. Bei dieser Gelegenheit wurde auf Empfehlung der Geschäftsprüfungskommission im ergänzten Artikel 22 zudem die Kredithöhe für die Einberufung einer Urabstimmung bei einem Investitionsvolumen ab 25 Mio. Franken (statt 10 Prozent des Anlagevermögens) festgelegt.

Traktandum 5 – Antrag Erneuerung

Rahmenkredit von 20 Millionen Franken

Bereits seit den 1980er-Jahren steht dem Vorstand ein Rahmenkredit zur Verfügung, welcher ihn ermächtigt, geeignete Grundstücke oder Baurechte in Luzern und den umliegenden Agglomerationsgebieten zu erwerben. Dies neu auch in Kooperationen und Beteiligungen. Es ist besonders wichtig, dass die abl im Rahmen ihrer Wachstumsstrategie flexibel auf Angebote reagieren kann. Da der Rahmenkredit auf fünf Jahre befristet ist, muss er an der Generalversammlung 2020 erneuert werden. Der Vorstand beantragt deshalb, den Rahmenkredit wieder, um weitere fünf Jahre zu erneuern.

Traktandum 6 – Wahlen

6a) Neuwahl eines Mitglieds des Vorstands: Nicole Renggli-Frey

Der Vorstand schlägt Nicole Renggli-Frey als Nachfolgerin von Priska Jenni Jurt zur Wahl in den Vorstand vor. Die 39-jährige ETH-Architektin hat im mehrstufigen Bewerbungsverfahren mit ihrer fachlichen Qualifikation und als starke Persönlichkeit überzeugt. Sie erfüllt als erfahrene Architektin das ausgeschriebene Profil mit Schwerpunkt Architektur/Städtebau auf ideale Weise. Mit ihrem strategisch-konzeptionellen Verständnis wird sie die Entwicklung der abl mit einem ganzheitlichen Blick für komplexe Planungsprozesse gut unterstützen können. Die Bedürfnisse der Menschen und das sozialräumliche Umfeld stehen in ihrer Arbeit im Mittelpunkt. Sie schätzt die partnerschaftliche Zusammenarbeit und den Austausch mit verschiedenen Projektbeteiligten. Nicole Renggli-Frey ist Partnerin von alp architektur lischer partner ag in Luzern. An der ETH Zürich schloss sie ihr Architekturstudium 2007 ab und absolvierte ebenfalls an der ETHZ 2012 bis 2013 ein CAS in Unternehmensführung für Architekten und Ingenieure. Sie wohnt mit ihrem Mann und den beiden Söhnen in Beckenried, ist gerne sportlich unterwegs und kulturell interessiert.

6b) Wiederwahl zweier Mitglieder des Vorstands: Patrick Markmiller und Dorothea Zünd-Bienz

Die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsprüfungskommission werden jeweils auf die Dauer von drei Jahren gewählt. Dieses Jahr stehen die Wiederwahlen zweier Vorstandsmitglieder an: Patrick Markmiller, eidg. dipl. Bauleiter Hochbau, wohnhaft in Kastanienbaum,

4 a) Kooperationen und Beteiligungen regeln

Artikel	Bisher	Neu
Art. 2	Die abl bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung, ihren Mitgliedern preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten und die Genossenschaftsidee im Sinn gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Sie ist bestrebt, diesen Zweck insbesondere zu erreichen durch: b) den Erwerb von geeigneten Liegenschaften und von Baurechten.	Die abl bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung, ihren Mitgliedern preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten und die Genossenschaftsidee im Sinn gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Sie ist bestrebt, diesen Zweck insbesondere zu erreichen durch: b) den Erwerb von geeigneten Liegenschaften und Baurechten sowie durch Kooperationen und Beteiligungen.
Art. 3 Abs. 6	Nicht vorhanden.	Die abl kann mit anderen Bauträgern (juristischen Personen des privaten und öffentlichen Rechts sowie Privaten) mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen Kooperationen eingehen, sich an solchen finanziell beteiligen und insbesondere Projekte realisieren. Dies unter der Voraussetzung, dass für die abl Gemeinnützigkeit gewährt wird.
Art. 24	Die Generalversammlung hat unter Vorbehalt der Urabstimmung (Art. 22) folgende Kompetenzen: k) Bewilligung von Ermächtigungskrediten für den Erwerb von Liegenschaften und Baurechten im Sinn des Zweckartikels 2b.	Die Generalversammlung hat unter Vorbehalt der Urabstimmung (Art. 22) folgende Kompetenzen: k) Bewilligung von Ermächtigungskrediten für den Erwerb von Liegenschaften, Baurechten sowie für Kooperationen und Beteiligungen im Sinn des Zweckartikels 2b).

4 b) Angleichung der Kompetenzsummen

Artikel	Bisher	Neu
Art. 22 Abs. 1	b) die Genehmigung von Bauvorhaben und Baurechtsverträgen, deren Investitionsvolumen beziehungsweise kapitalisierter Baurechtszins (zum Referenzzinssatz des Bundes) 10% des Anlagevermögens der abl übersteigt, nachdem die Mitglieder vorgängig an einer Generalversammlung über die Vorlagen orientiert worden sind.	b) die Genehmigung von Bauvorhaben und Baurechtsverträgen, einschliesslich Kooperationen und Beteiligungen , deren Investitionsvolumen beziehungsweise kapitalisierter Baurechtszins (zum Referenzzinssatz des Bundes) CHF 25 Mio. übersteigt, nachdem die Mitglieder vorgängig an einer Generalversammlung über die Vorlagen orientiert worden sind.
Art. 22 Abs. 2	Ein Drittel der an einer Generalversammlung Stimmberechtigten oder der Vorstand können spätestens nach durchgeführter Einzelberatung für folgende Geschäfte anstelle der Schlussabstimmung die Urabstimmung verlangen: d) Ausgaben für Neubauten, die den Betrag von CHF 5'000'000 übersteigen. e) Ausgaben für Gebäudesanierungen, die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen. f) Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren kapitalisierter Baurechtszins (Referenzzinssatz des Bundes) den Betrag von CHF 5'000'000 übersteigt.	Ein Drittel der an einer Generalversammlung Stimmberechtigten oder der Vorstand können spätestens nach durchgeführter Einzelberatung für folgende Geschäfte anstelle der Schlussabstimmung die Urabstimmung verlangen: d) Ausgaben für Neubauten und Gebäudesanierungen, die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen. e) Ausgaben für Kooperationen und Beteiligungen, die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen. f) Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren kapitalisierter Baurechtszins (Referenzzinssatz des Bundes) den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigt.
Art. 24	Die Generalversammlung hat unter Vorbehalt der Urabstimmung (Art. 22) folgende Kompetenzen: i) Beschlussfassung über Ausgaben für Neubauten, die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen. j) Beschlussfassung über Ausgaben für Gebäudesanierungen, die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen. m) Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren zum Referenzzinssatz des Bundes kapitalisierter Baurechtszins den Betrag von CHF 5'000'000 übersteigt.	Die Generalversammlung hat unter Vorbehalt der Urabstimmung (Art. 22) folgende Kompetenzen: i) Beschlussfassung über Ausgaben für Neubauten und Gebäudesanierungen, die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen. j) Beschlussfassung über Kooperationen und Beteiligungen , die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen. m) die Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren zum Referenzzinssatz des Bundes kapitalisierter Baurechtszins den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigt.
Art. 29 Abs. 4	Nicht vorhanden.	Die Wahl und Entsendung von Vertreter/-innen und Delegierten bei Kooperationen und Beteiligungen (vgl. Art. 3 Abs. 6) obliegt dem Vorstand.



Nicole Renggli-Frey (neu)



Patrick Markmiller (bisher)



Dorothea Zünd-Bienz (bisher)

ist seit 2017 Mitglied des Vorstands und im Ressort Architektur & Entwicklung (Schwerpunkt Immobilienmanagement/Facility-Management) tätig. Dorothea Zünd-Bienz, dipl. Wirtschaftsprüferin, dipl. Steuerexpertin und Revisionsexpertin, wohnhaft in Hochdorf, ist seit 2014 Mitglied und für das Ressort Finanzen & Controlling verantwortlich. Der Vorstand empfiehlt, diese beiden engagierten und erfahrenen Mitglieder zu bestätigen.

6c) Wiederwahl der Revisionsgesellschaft: BDO AG, Luzern

Wie jedes Jahr steht ausserdem die Wahl der Revisionsgesellschaft an – hierzu schlägt der Vorstand vor, die BDO AG, Luzern wiederzuwählen.

Traktandum 8 – Anträge

Antrag Statutenänderung betreffend Erarbeitung Kostenmietmodell

abl-Mitglied Claudio Soldati hat den folgenden Antrag für eine Statutenänderung fristgerecht eingereicht. Der Antrag für Statutenänderung im Wortlaut:

Die abl erarbeitet ein Kostenmietmodell. Die Erarbeitung und Überarbeitung des entsprechenden Modells wird durch eine Arbeitsgruppe bestehend aus zwei von der Generalversammlung gewählten Genossenschaftsmitgliedern, zwei Mitgliedern der Geschäftsprüfungskommission (GPK), zwei Mitgliedern des Vorstandes und einer Vertretung des MieterInnenverbands vollzogen. Generalversammlung, Vorstand und GPK können die Arbeitsgruppe einberufen, um das Kostenmietmodell zu erarbeiten oder zu überarbeiten. Die Arbeitsgruppe hat das Kostenmietmodell der Generalversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.

Begründung: Die abl-Geschäftsstelle erarbeitet aktuell zusammen mit dem Vorstand und der GPK unter

Ausschluss von GenossenschaftlerInnen ein Kostenmietmodell. Das Kostenmietmodell wird unmittelbare Auswirkungen auf die Mietzinshöhen und damit die Haupteinnahmequelle der abl haben. Aus Gründen der Transparenz und der notwendigen Partizipation in Mietzinsangelegenheiten sollen auch MieterInnen resp. GenossenschaftlerInnen und der MieterInnenverband am Prozess beteiligt werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass die ganze Breite der Interessen einbezogen wird.

Der Vorstand empfiehlt einstimmig, den Antrag von Claudio Soldati abzulehnen

Begründung: Eine Statutenänderung ist nicht notwendig, da der Auftrag für die Kostenmiete bereits in genügender Klarheit in den Statuten (Artikel 2 und 3) enthalten ist. Der Vorstand nimmt seinen Auftrag im Interesse der abl gemäss Zielsetzungen der Statuten wahr, den Mitgliedern preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten, und orientiert sich insbesondere an den Grundsätzen, ohne jede Spekulation und nicht gewinnorientiert zu handeln.

Die Steuerung des Prozesses zur Erarbeitung und Überarbeitung des Kostenmietmodells und die Projektorganisation zur Umsetzung sind hingegen nicht auf der Ebene der Statuten zu regeln, sondern liegen in der Verantwortung des Vorstands.

Der Vorstand nimmt das Anliegen zur Beteiligung der Basis am Prozess zum Kostenmietmodell auf und befürwortet einen Austausch in geeigneter Form (zum Beispiel Echoraum). Die Diskussion kann jedoch erst aufgrund einer konkreten Grundlage erfolgen, die derzeit für das Herbstseminar des Vorstandes im November vorbereitet wird. Die genossenschaftliche Partizipation ist ein wichtiges Anliegen der abl und wird in Prozessen zu gesamtgenossenschaftlichen Fragen aktiv gestaltet.

EINIGE WORTE ZUM GESCHÄFTSJAHR 2019

Üblicherweise hätte ich Ihnen an der Generalversammlung einige zentrale Aspekte aus dem Geschäftsbericht 2019 (S. 11 bis 22) präsentiert. Es ist nicht ganz einfach, die vielen Zahlen zu lesen – da können ein paar ergänzende Worte dem Verständnis dienen. Im Folgenden beleuchte ich deshalb gewisse Punkte aus dem Bericht und aus unserem Geschäftsjahr 2019.

Allgemeiner Lagebericht zum Jahr 2019

Das Geschäftsjahr 2019 war für die abl sehr erfreulich: Beim Bauprojekt Himmelrich 3 konnte die erste Etappe abgeschlossen und feierlich eingeweiht werden. Auch bei der Gesamterneuerung Obermaihof 1 kam die zweite Etappe zum Abschluss. Beide Siedlungen befinden sich plangemäss nach wie vor im Bau und werden gleichzeitig von den Mieterinnen und Mietern belebt. Die Vollvermietung der Wohnungen zeigt, dass die neuen abl-Wohnungen mit dem Angebot der Genossenschaftskultur und gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sehr beliebt sind. Beim Bauprojekt obere Bernstrasse beginnt heuer, ein Jahr später als geplant, die Bauphase. Bei anderen Projekten, wie etwa auf dem Areal Industriestrasse laufen die Vorbereitungen intensiv.

Die Vollvermietung und Optimierungen bei den Abläufen in unserem Betrieb führen zu einer nachhaltig gesunden und starken abl. Diese Stärke ermöglicht es uns, die Strategie erfolgreich umzusetzen, damit in den nächsten Jahrzehnten noch mehr Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler nachhaltige abl-Wohnungen preiswert beziehen können.

Ergänzungen im Geschäftsbericht 2019

Gerne weise ich Sie darauf hin, dass wir die Entwicklungen in diesen Projekten und die Zahlen in der Mehrjahresentwicklung ergänzend grafisch aufbereitet haben und im Geschäftsbericht abbilden. Ausserdem enthält der Geschäftsbericht neu eine grafische Übersicht über alle Siedlungen und die durchschnittlichen Wohnflächen und Mietpreise einer 4-Zimmer-Wohnung.

Jahresrechnung 2019: Bilanz

Die in der Bilanz der Jahresrechnung 2019 (S.12) ersichtlichen erhöhten kurzfristigen Forderungen (CHF 3'010'560) entstanden primär mit Innenausbauten

bei Gewerbetreibenden im Himmelrich 3 und werden im Jahr 2020 wieder konsolidiert.

Beim Fremdkapital konnte erfreulicherweise die Umlagerung bei der Depositenkasse von kurz- zu langfristigem Kapital (CHF 88'507'960 respektive CHF 380'379'376) weiter fortgesetzt werden. Bei der Finanzierung von Krediten hat auch die abl das gute Marktumfeld genutzt. Mit wesentlichen Beiträgen aus dem Erneuerungsfonds konnten diverse Heizungsanierungen mietenschonend vorgenommen werden.

Sehr erfreulich ist der Zuwachs der Anzahl Mitglieder und damit verbunden des erhöhten Genossenschaftskapitals (CHF 89'596'290). Viele neue Mitglieder sind wegen der fertiggestellten Neubauten im Himmelrich 3 und Obermaihof 1 zur abl gekommen.

Jahresrechnung 2019: Erfolgsrechnung

Bei der Erfolgsrechnung (S. 13) zeigt sich eine Zunahme der Mietzinseinnahmen (CHF 33'048'291), die wir als nachhaltig betrachten können. Sie bilden die wichtigste Basis für eine starke abl.

Der Liegenschaftsaufwand (CHF 9'885'382) zeigt auf gute Weise, dass die abl dem Erhalt ihrer Liegenschaften einen grossen Stellenwert einräumt. Dieser gute Zustand kann gehalten werden, wenn der Instandhaltung und Instandsetzung das notwendige Gewicht gegeben wird. Mit dem höheren Wert des Liegenschaften-Portfolios durch die Neubauten wachsen angepasst auch die Aufwände für die Abschreibungen (CHF 8'347'508) und der Finanzaufwand (CHF 5'318'500).

Bezug der neuen Geschäftsstelle

Nach rund 70 Jahren an der «alten» Claridenstrasse konnten wir im vergangenen Herbst die neue Geschäftsstelle an der Bundesstrasse 16 beziehen. Die schönen Räumlichkeiten motivieren das gesamte Team und erleichtern uns allen den Austausch untereinander.

Ich hoffe, Ihnen mit dieser raschen Übersicht einen hilfreichen Einblick geboten zu haben, und empfehle, die Jahresrechnung zu genehmigen und Traktandum drei in allen Teilen anzunehmen.

Martin Buob, Geschäftsleiter

KONSTRUKTIVER DIALOG IN KRITISCHEN FRAGEN

Ungewohnt präsentierte sich in diesem speziellen Jahr auch der Geschäftsbericht mit den Erläuterungen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) und Stellungnahme seitens des Vorstands dazu. Aufgrund der ausserordentlichen Lage infolge Corona fehlte vor der Publikation des Geschäftsberichts die Möglichkeit des inhaltlichen Austausches zwischen den Gremien, da die Kommunikation in dieser Phase erschwert war.

Der Vorstand und die Geschäftsprüfungskommission konnten den Dialog in der Zwischenzeit nachholen und halten im Sinne der Transparenz gegenüber den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn gemeinsam fest:

Wir verfolgen eine gemeinsame Zielsetzung im Interesse der Entwicklung der abl:

Eine gesunde, nachhaltig finanzierte abl, die auch in Zukunft imstand ist, Projekte zur Erneuerung und zur Erstellung von gemeinnützigem Wohnraum für unsere Mieterschaft und für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn zu realisieren.

Mehr gemeinnützigem Wohnraum ist gefragt und der Vorstand hat im Sommerseminar 2020 die gezielte Wachstumsstrategie im Grundsatz bestätigt und will auch in Zukunft in bestehenden und neuen Siedlungszusammenschlüssen wachsen. Dies sowohl in bestimmten Schlüsselarealen in der Stadt Luzern wie auch in der Agglomeration. Besondere Berücksichtigung gilt den Aspekten der Nachhaltigkeit und dem zahlbaren Wohnraum. Die abl will mit einem breiten Angebot an Wohnraum offen bleiben für alle und eine gute soziale Durchmischung erhalten. Diese strategischen Inhalte und Aussagen zur notwendigen Reservenbildung kommunizierte der Vorstand gegenüber den Genossenschafte r/-innen mehrfach.

Es hat sich gezeigt, dass wir in den von der GPK beleuchteten Themen wie Höhe des Erneuerungsfonds

sowie die Gewinnverwendung zugunsten des Eigenkapitals unterschiedliche Haltungen haben. Vorstand und GPK sind aber grundsätzlich interessiert an einem konstruktiven und kooperativen Dialog und nicht an einer Konfrontation aufgrund unterschiedlicher Meinungen und Einschätzungen. So streben wir gemeinsam eine Einigung auf einen koordinierten Prozess an und erachten folgendes Vorgehen als zielführend:

Wir überprüfen nochmals, in welcher Höhe sich der notwendige Erneuerungsfonds gemessen am Immobilienportfolio bewegen soll. Auch der geplante Aufbau des Eigenkapitals wird in diese Analyse der langfristigen Finanzplanung einbezogen. Nach internem Dialog werden wir an der Generalversammlung 2021 – dies hoffentlich im gewohnten Rahmen und mit einer breiten Teilnahme von vielen Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn – über das Resultat informieren.

Zu betonen ist an dieser Stelle, dass die aktuelle Situation betreffend Erneuerungsfonds und die Zielsetzung der Reservenbildung für die Reinvestition in Erneuerung und Weiterentwicklung den Statuten und dem Leitbild der abl vollumfänglich entsprechen.

Der Vorstand nimmt seine Verantwortung wahr und setzt – kritisch begleitet von der GPK – auf Spielraum für das gezielte Wachstum und bewahrt mit gesunder Finanzbasis die Unabhängigkeit der abl.

Mit der generellen Mietzinssenkung per September 2020 hat die abl gezeigt, dass die verfügbaren Mittel im Interesse der heutigen Mieterinnen und Mieter eingesetzt werden. Gleichzeitig investieren wir in mehr Wohnraum für unsere wachsende Genossenschaft und möchten möglichst viele Mitglieder daran teilhaben lassen.

Vorstand und Geschäftsprüfungskommission