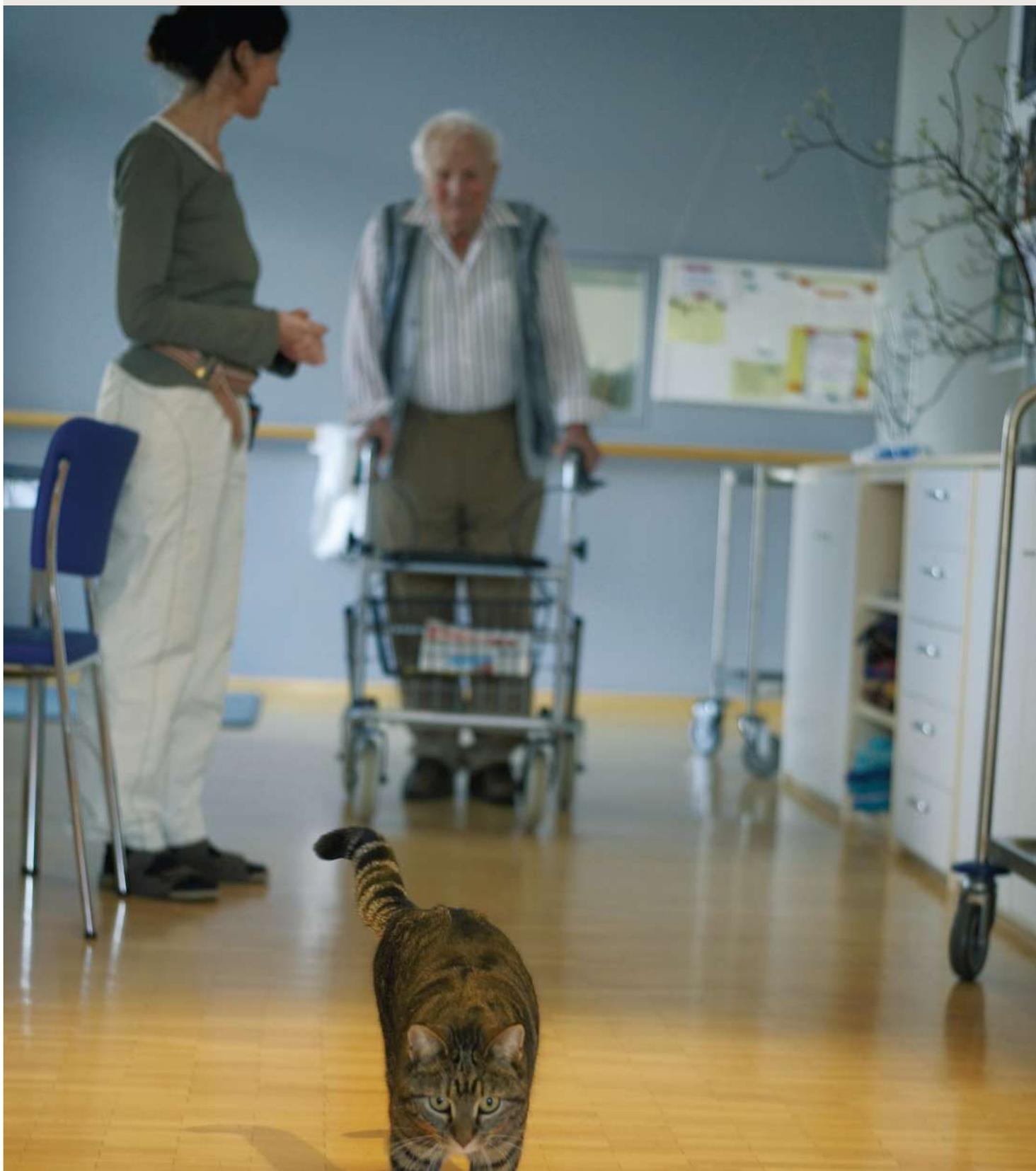


abl 

allgemeine baugenossenschaft luzern

GESCHÄFTSBERICHT 2008



Das Geschäftsjahr auf einen Blick

2

Liegenschaftsverwaltung

		2008	Vorjahr
Mietzinsertrag	Franken	25'097'364	24'644'868
Cash Flow	Franken	1'260'055	4'372'010
Investitionsvolumen	Franken	12'079'983	13'513'672
Unterhaltsaufwand	Franken	9'215'043	8'896'086
Subventionsvolumen öffentliche	Franken	266'530	283'323
Subventionsvolumen interne	Franken	131'123	128'709
Abschreibungssatz	%	0.78	1.50
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.71	1.90
Anzahl Wohnungen	Anzahl	2'009	2'010
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anzahl	3'560	3'561
Wohnungswechsel	Anzahl	287	237
Durchschnittl. Wohnungsbelegung	Personen	2.08	2.07
Durchschnittl. Bewerbungen pro ausgeschr. Wohnung	Anzahl	10	9
Durchschnittl. Mietertrag pro 3-Zimmerwohnung	Franken	831	824
Durchschnittl. Mietertrag pro 4-Zimmerwohnung	Franken	1'086	1'068

Genossenschaft

		31.12.2008	Vorjahr
Mitgliederanzahl	Personen	8'448	8'309
Zunahme im Berichtsjahr	Personen	139	141
Genossenschaftskapital	Franken	25'131'000	23'251'750
Zunahme im Berichtsjahr	Franken	1'879'250	1'275'350

Darlehenskasse

		31.12.2008	Vorjahr
Darlehenskonti	Anzahl	4'379	4'240
Darlehensbetrag kurzfristig	Franken	21'423'094	22'673'622
Darlehensbetrag langfristig	Franken	105'007'500	88'735'000
Kapital in % des gesamten abl-Fremdkapitals	%	45.61	41.67
Durchschnittszinssatz Darlehenskasse	%	2.60	2.38
Durchschnittszinssatz Hypotheken	%	3.42	3.28
Durchschnittliche Laufzeit	Jahre	4.08	4.06
Durchschnittszinssatz Fremdverschuldung	%	3.02	2.87
Hypothekarzins (1. Hypothek LKB variabel)	%	3.50	3.25

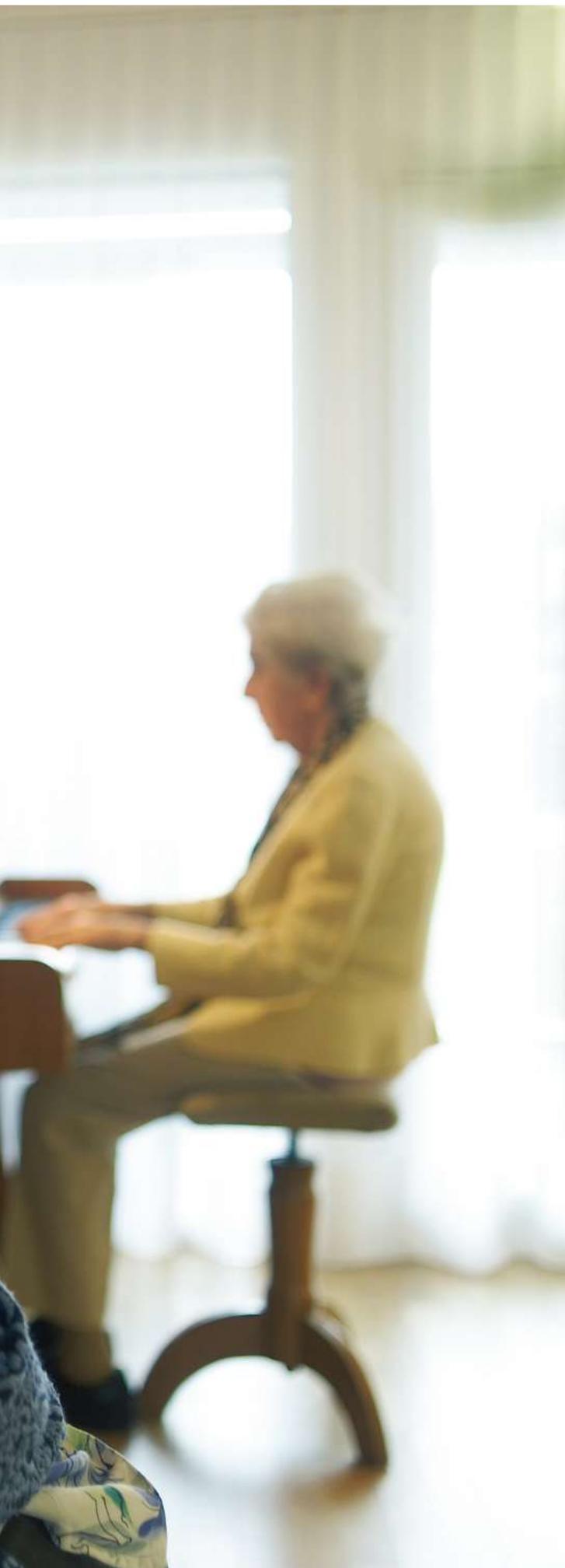
Verwendung des Mietfrankens

		2008	Vorjahr
Zinsaufwand	%	35.60	33.75
Unterhalt/Reparaturen	%	36.53	35.98
Unkosten	%	2.88	3.02
Verwaltung	%	6.35	6.09
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	3.47	3.15
Rücklagen/Abschreibungen	%	15.16	18.00

Geschäftsbericht 2008

Überblick	
Das Geschäftsjahr auf einen Blick	2
Editorial	
Ansprüche und Erwartungen	5
Bericht der Präsidentin	
Zukunft trotz Finanz- und Wirtschaftskrise	6
Schwerpunkt	
Die Pflegewohnungen der abl	10
Bauliches	
Renovation und Unterhalt	18
Umgebungsarbeiten	19
Planung	
Erneuerungsprojekt Himmelrich 1	20
Weinbergli – Erneuerung und Neubau	20
Finanzen / Darlehenskasse	
Überdurchschnittliche Zunahme «dank» Krise	21
Jahresrechnung 2008	
Bilanz per 31.12.2008	22
Erfolgsrechnung 2008	23
Antrag zur Gewinnverwendung	23
Mittelflussrechnung	24
Anhang zur Jahresrechnung 2008	25
Bericht zur Finanzlage	25
Ausweis der Fonds 2008	26
Vergleich der Bilanzen 2004 – 2008	27
Vergleich der Erfolgsrechnungen 2004 – 2008	27
Bericht der Kontrollstelle zur Jahresrechnung	28
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	29
Darlehenskasse abl	
Bilanz per 31.12.2008	30
Erfolgsrechnung 2008	30
Bericht der Kontrollstelle der Darlehenskasse	31
Liegenschaften / Wohnungen	
Liegenschaftenbestand per 31. Dezember 2008	32
Gebäudewerte pro Siedlung	33
Mietzinsertrag	34
Liegenschaften der abl	35
Organisation	38





Ansprüche und Erwartungen

Über 8'400 Genossenschafterinnen und Genossenschafter und ungefähr 4'500 Bewohnerinnen und Bewohner in über 2'000 Wohnungen hatten auch im vergangenen Jahr ihre Vorstellung, was ihnen die abl bieten sollte, was sie von ihr erwarten dürfen. Die einen hätten gern dies, andere lieber das, einige fordern, weitere begnügen sich. Es gibt viele zufriedene und einige unzufriedene Mitglieder. Vorstand und Geschäftsstelle der abl waren wie immer darum bemüht, möglichst alle Ansprüche zu befriedigen – oder es allen recht zu machen, wie man so schön sagt. Dabei wüssten wir doch bereits seit 1843, als Christian Friedrich Hebbel in seinem Drama «Maria Magdalena» folgendes formuliert hat: «Allen Leuten recht getan, ist eine Kunst die niemand kann.»

Die Verantwortlichen der abl werden sich – trotz alter Weisheit – weiterhin in dieser Kunst versuchen. Sie wollen und werden damit die Grundlagen für den Weiterbestand der Genossenschaft auch in unsicheren Zeiten schaffen. Die abl soll vertrauenswürdige und verlässliche Partnerin für Banken, Baugewerbe, Politik und Behörden, und selbstverständlich für alle ihre Mitglieder sein. Sie will und wird mit innovativen und nachhaltigen Investitionen in Erneuerungs- und Neubauprojekte der bestehenden Mitgliedschaft und möglichst vielen neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern attraktiven und gesunden Wohn- und Lebensraum bieten. Sie wird sich auch vermehrt und resolut für den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzen, weil Bodenknappheit und Preisentwicklung fast nurmehr hochpreisige Mietwohnungen oder gar nur noch Wohneigentum zulassen.

Bei all den auch in Zukunft zu treffenden Entscheidungen wird immer das Gesamtwohl der Genossenschaft im Vordergrund stehen. Wir danken Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wenn Sie dies bei Ihren Erwartungen, die Sie an die abl haben – und die Sie auch haben dürfen – mitberücksichtigen.

Bruno Koch, Geschäftsleiter

Zukunft trotz Finanz- und Wirtschaftskrise

Was wäre wohl, wenn uns all unser Geld abhanden käme und die Finanz- und Wirtschaftskrise das Ende bedeutete? Keine Arbeit mehr bezahlt würde, keine Renten mehr ausgerichtet würden und wir hungern müssten? Wenn wir nicht mehr an die Zukunft glauben könnten? Unvorstellbar! Es wird bestimmt nur eine Frage der Zeit sein, bis sich die Wirtschaft wieder erholt, die Risikobereitschaft im Umgang mit Geld und Investitionen wieder zunimmt – und mit ihr wohl auch die Gier nach viel und schnell verdientem Geld.

Auch die abl blieb von der weltweit heftigsten Krise seit den Dreissigerjahren des letzten Jahrhunderts nicht verschont. Und dies gleich in zweierlei Hinsicht: In absolut positivem Sinn, was das Wachstum der Darlehenskasse betrifft, und in leider negativem Sinn, was die Entwicklung unserer Wertschriftenanlagen angeht. Die Gelder bei der Darlehenskasse haben im vergangenen Jahr um sage und schreibe 15 Millionen Franken zugenommen! Die Anleger und Anlegerinnen sahen die Sicherheit ihrer Werte vor allem bei den Grossbanken nicht mehr gegeben und manchmal schien es, als flüchteten sie regelrecht zur abl. Das Vertrauen in unsere «Sparkasse» ist gross – und berechtigt. Im Zuge der Zunahme bei der Darlehenskasse hat sich auch die Mitgliederzahl der Genossenschaft um 139 auf weit über 8'400 und damit das Genossenschaftskapital auf über 25 Millionen Franken erhöht.

Auf der anderen Seite haben die weltweit fallenden Aktienkurse auch vor unserem Ersparten nicht Halt gemacht. Bereits 2007 mussten Kursverluste verbucht werden, was sich 2008 leider noch verstärkt hat. Es bleibt die Hoffnung, dass sich die Aktienmärkte wieder erholen und wir diese schmerzhaften Verluste von 1.4 Millionen Franken kursmässig wieder ausgleichen können.

Bautätigkeit

Die Erneuerung der 117 Wohnungen der Siedlung Himmelrich 2 konnte im Berichtsjahr termingerecht beendet werden – Umgebung und Innenhof werden im laufenden Jahr fertig. Alle komfortabel sanierten Wohnungen sind wieder vermietet, die attraktiven Dachwohnungen sind gesuchte Liebhaberobjekte geworden. Die Zukunft der zweitältesten Siedlung der abl ist auch dank ihrer bevorzugten Lage mitten in der Stadt Luzern auf Jahrzehnte gesichert.

Mit der Erneuerung der ältesten abl-Siedlung Himmelrich 1, erbaut in den Jahren 1925/26, wird im laufenden Jahr begonnen. Die Genosschafterinnen

und Genosschafter haben mit der überwältigenden Zustimmung von über 91% weitsichtig die Weichen Richtung Zukunft dieser erhaltenswerten Gebäude gestellt. Auch dieser Entscheid trägt dazu bei, dass Werte nicht nur erhalten werden können sondern sogar deutliche Mehrwerte geschaffen werden. Nicht nur die Anleger der Darlehenskasse wird dies freuen.

Nicht ganz wie vorgesehen verlief die Planung der Erneuerung der oberen Weinberglisiedlung und des Neubaus an gleicher Lage. Zeit und Kostenfaktoren liessen nicht zu, diese beiden Projekte zeitgleich mit der Erneuerung Himmelrich 1 zur Urabstimmung zu bringen. Das Umbauprojekt musste mit dem Finanzplan für die nächsten Jahre neu abgestimmt werden und wird erst nach Fertigstellung des Neubaus realisiert werden können. Dieser wiederum stellt wegen seiner schwierigen Hanglage höchste Anforderungen an die Planung und die Kostenberechnung. Eile mit Weile, könnte man sagen – die Urabstimmung zum Umbauprojekt wird anschliessend an die Generalversammlung 2009 durchgeführt werden.

Zukunft der abl

2008 sollte eine Zukunftskonferenz durchgeführt werden. Die abl wollte sich zusammen mit ihren Genosschafterinnen und Genosschaftern nach vielen wichtigen Veränderungen und der Realisierung grosser Neu- und Umbauprojekte Zeit nehmen für eine Standortbestimmung. Decken sich die Zukunftsplanung, Strategie und operative Schwerpunkte der Genossenschaftsverantwortlichen mit den Vorstellungen der Mitglieder, wollen diese sich vermehrt engagieren, welche soziale Rolle soll die abl im gesellschaftlichen Leben spielen, wie soll sie beispielsweise ihre Wohnraumpolitik ausgestalten? Das Interesse der Mitglieder zur Beantwortung dieser und anderer Fragen war leider so gering, dass die Zukunftskonferenz abgesagt werden musste. Auch Zukunft ist nicht gleich Zukunft – diese jedenfalls muss warten.

Im vergangenen Jahr waren unsere Bemühungen, in der Stadt Luzern oder deren Nachbargemeinden zu einem vertretbaren Preis Bauland erwerben zu können, nicht von Erfolg gekrönt. Die Preistreiberei um das wenige unüberbaute Land, vor allem in der Stadt, führt dazu, dass nur noch hochpreisige Miet- oder gar nur noch Eigentumswohnungen gebaut werden. Der gemeinnützige Wohnungsbau, obwohl gerühmt, gelobt, anerkannt und notwendig, steht immer mehr in der zweiten Reihe. Nicht mal die minimale Zielsetzung der

gemeinnützigen Wohnbauträger Luzerns, wenigstens ihren prozentualen Anteil an der gesamten Wohnungsanzahl im Kanton Luzern zu halten, ist so erreichbar. Wir schauen neidisch nach Zürich und bleiben dran!

Abschied

Wie ich Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, bereits im Januar mitteilte, werde ich nach reiflicher Überlegung an der Generalversammlung 2009 von allen meinen Ämtern bei der abl zurücktreten. Sechs Jahre durfte ich im Vorstand der abl tätig sein, drei Jahre davon als Präsidentin. Es war mir in dieser Zeit vergönnt, vertiefte Einblicke in eine faszinierende Organisation zu gewinnen, die sich mit «Haut und Haar» dem gemeinnützigen Wohnungsbau verschrieben hat. Es ist mir nicht angenehm, vor allem die Verantwortung als Präsidentin nach nur drei Jahren wieder abzulegen. Trotzdem erachte ich diesen Schritt für die abl als richtig und notwendig. Die Gründe, welche mich zu diesem Schritt bewogen haben, sind folgende:

- Ich konnte dieses Amt zeitlich nicht in jenem Umfang wahrnehmen, wie es meiner Vorstellung entsprach. Besonders die Verantwortung für wichtige Geschäfte wie die Positionierung der Genossenschaft, Neubauten, Sanierungen, Personalführung konnte ich nicht in jenem Mass wahrnehmen, wie es notwendig gewesen wäre.
- Das Umfeld hat sich verändert. Die Kumulation zwischen Ämtern wird heute viel aufmerksamer und kritischer beobachtet. Die Verbindung zwischen Stadtrats-Amt und abl-Präsidentin soll der Entwicklung der abl keinesfalls schaden, insbesondere wenn es darum geht, dass die öffentliche Hand den gemeinnützigen und damit günstigen Wohnungsbau vermehrt fördern soll.
- Das Präsidium der abl muss sich mit den anstehenden Problemen und Entwicklungen vertieft auseinander setzen können und die Geschäftsstelle intensiver unterstützen können, als es mir möglich war.

Die abl ist sehr gut im Schuss und soll es auch bleiben. Teil davon ist ein Präsidium, das sich mit aller Kraft für die Interessen und den guten Geschäftsgang der abl einsetzen kann.

Es bleibt mir, danke zu sagen. Danke für das Vertrauen, dass Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter mir entgegen gebracht haben. Viele

neue und anregende Bekanntschaften durfte ich dadurch machen. Ich konnte zwar nicht alle an mich herangetragene Wünsche und Anliegen befriedigen, glaube aber, dass wir immer fair miteinander umgegangen sind. Danken möchte ich auch meinen Kolleginnen und Kollegen im Vorstand, die mit ihrem Fachwissen, ihrer Hilfsbereitschaft und Gesprächskultur ermöglicht haben, dass wir unsere ehrgeizig gesteckten Ziele auch immer erreicht haben. Und mein Dank geht natürlich auch an das äusserst engagierte Personal der abl. Dessen hohe Kompetenz in verschiedensten Belangen ermöglicht erst das einwandfreie Funktionieren einer doch stattlichen Organisation mit über 8'400 Mitgliedern und mehr als 2'000 Wohnungen. Ich weiss, es passieren auch Fehler, aber Sie wissen ja, dies geschieht nur dort, wo (viel) gearbeitet wird. Mein besonderer Dank gebührt unserem Geschäftsführer Bruno Koch. Ich konnte von seinem Wissen und seiner Erfahrung profitieren und er hat mir viel Arbeit abgenommen.

Trotz heute schwierigen wirtschaftlichen Voraussetzungen ist der gemeinnützige Wohnungsbau und mit ihm die abl gut gerüstet für die Zukunft. Ich hoffe, dass ich als Genossenschafterin und Politikerin weiterhin einiges dazu beitragen kann. Ihre

Ursula Stämmer-Horst, Präsidentin





Pflegewohnung EG, Werkhofstrasse 7, TribschenStadt: Eine Momentaufnahme **Den normalen Alltag ermöglichen. Fast wie zu Hause.**

Vor rund 20 Jahren, zur Bürgergemeindezeit, hat die Stadt Luzern in einer abl-Wohnung an der Tödistrasse eine Alters-Wohngemeinschaft mit Betreuungs- und Pflegeanteil eingerichtet. Das war der Beginn einer erfolgreichen Zusammenarbeit. Seither hat die abl für die Stadt Luzern mit den Pflegewohnungen Studhalden und Tribschenstadt zwei weitere Projekte realisieren können. Wie lebt es sich in einer städtischen Pflegewohnung? Welches Konzept, welche Ideen stehen hinter diesen Einrichtungen. Welche Erfahrungen konnten bisher gemacht werden? Ein Besuch bei der Pflegewohnung EG in der Tribschenstadt zeigt einen Einblick in das Leben in Pflegewohnungen, in die Arbeit der Pflegenden und den würdevollen Umgang mit dem Alter.

Mit dem Bau der Tribschenstadt im Jahre 2006 entstanden die zwei neuesten Pflegewohnungen der Stadt Luzern. Die insgesamt 24 Pflegeplätze wurden mit den Vorgaben des *Konzepts Pflegewohnungen Stadt Luzern* und den gemachten Erkenntnissen und Erfahrungen aus bestehenden Pflegewohnungen realisiert. «Sich ähnlich wie zu Hause fühlen, Rückzugsmöglichkeiten mit Einzelzimmern haben und auch die Gelegenheit, sich aktiv an Arbeiten im Haushalt zu beteiligen. Selbständigkeit, Autonomie und Selbstbestimmung.» Das sind in Bezug auf das Leben der Bewohnenden die Hauptschwerpunkte im Konzept. Es verfolgt also das Ziel, den Betagten zu ermöglichen, ihr gewohntes Leben so normal wie möglich weiterzuleben.

Auf den zweiten Blick

Herzstück der Pflegewohnung im EG der Werkhofstrasse 7 ist der Aufenthaltsraum in der Mitte der Wohnung. Er besteht aus einer offenen Küche und einem Wohnzimmer. Die Küche ist in einem frischen Hellgrün gehalten und modern eingerichtet. Die gegenüberliegende Wand strahlt in einem warmen Rot. Im Raum leuchtet von der Decke her helles, freundliches Licht. Vom Lifteingang herkommend fällt sofort die Fensterfront zum grünen Innenhof auf. Sie erstreckt sich über die ganze Länge des Raumes. Man hat den Eindruck, in der Wohnküche einer Grossfamilie zu stehen. Erst auf den zweiten Blick ist zu erkennen, dass es sich um Pflegewohnungen handelt. Kleine Dinge wie ein Geländer entlang der Wände verraten dies auf subtile Weise.

Ein paar ältere Damen sitzen da. Sie lesen Zeitung, schauen nach draussen oder sinnieren auf dem Sofa. Es ist zehn Uhr. Eine Pflegefachfrau beginnt mit dem Vorbereiten des Mittagessens. Sie schneidet Zwie-

beln. Gekocht wird in der Regel von Montag bis Freitag selber, am Wochenende wird das Mittagessen vom Betagtenzentrum Eichhof angeliefert. Auf die Frage, ob es vorkomme, dass die Bewohnerinnen beim Kochen helfen, erfahren wir, dass doch ab und zu jemand hilft. Die Mitarbeit werde genutzt, sei jedoch freiwillig. Man müsse aber schon sehen, dass ein Teil der Bewohnenden entweder körperlich oder geistig nicht mehr dazu in der Lage seien. Ein paar Damen seien aber noch rüstig genug, die würden dann auch öfters mal mithelfen.

Individuelle Bedürfnisse und Rückzugsmöglichkeiten

Vom Zentrum aus führen zwei Gänge nach links und rechts zu den Zimmern der Bewohnenden. Am Anfang des einen Gangs, gleich hinter der Küche, befindet sich ein weiterer, kleinerer Aufenthaltsraum mit Klavier,

«Das Gute hier ist, dass ich mich zurückziehen kann, wenn es mir drum ist.»

Sofa und Tisch; Eine Art Rückzugsnische. Am Ende des Gangs empfängt uns Hans Kühne (Jahrgang 1928) in seinem privaten Zimmer. Ein Ort, an den er sich gerne zurückzieht. Hier kann er sich dem Zeitung lesen widmen, in Ruhe Informationssendungen anschauen oder nachdenken und etwas notieren. «Das Gute hier ist, dass ich mich zurückziehen kann, wenn es mir drum ist.» Mit einem Augenzwinkern teilt er uns nebenbei mit, dass er nicht immer Lust habe, den Gesprächen im Aufenthaltsraum zuzuhören. Er wohnt seit zwei Jahren in der Pflegewohnung TribschenStadt und ist froh, hier zu sein. Dies auch, weil die Wohnung zentral gelegen ist: «Meine Bekannten fahren nicht mehr Auto, sie können hier bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen.»

Die Bedürfnisse der Bewohnenden werden sehr ernst genommen. «Nach Möglichkeit werden uns hier alle Wünsche erfüllt. Wir werden aber auch in Ruhe gelassen, wenn wir es wünschen.» Hans Kühne leidet an der Parkinson-Krankheit. Diese hat es ihm verunmöglicht, zu Hause zu bleiben. Die Pflegewohnung in

«Nach Möglichkeit werden uns hier alle Wünsche erfüllt.»

der TribschenStadt ist für ihn ideal und erfüllt seine Pflegeansprüche. Er bekommt eine intensive Pflege und

hat die Möglichkeit, auch bei einer Verschlechterung seines Gesundheitszustandes hier zu bleiben.

Hans Kühnes Tagesablauf ist jeden Tag etwas anders. Klar, es gibt Essenszeiten, die man einhalten muss. Er findet es schön, dass es kein Problem ist, wenn er länger schlafen will. «Das Pflegepersonal ermöglicht es uns, den eigenen Rhythmus zu leben. Deshalb stehe ich gerne mal etwas später auf.» Manchmal brauche es etwas Geduld beim Aufstehen. Es könne schon sein, dass es zehn Uhr werde, bis er mit der Pflege an der Reihe sei. Da er jedoch flexibel sei und auch gerne am Morgen noch etwas in seinem Zimmer verweile, mache ihm das nichts aus. «Aber wie gesagt, das ist für mich gut so.» Im Sommer ist Herr Kühne häufig zur Mittagszeit draussen auf dem Balkon anzutreffen. Dort ist es für ihn wunderschön. Es werde sogar nur für ihn aufgetischt. Am Nachmittag verbringt er dann die Zeit damit, auszuruhen und seine Beine hochzulagern. Oft bekommt er auch Besuch von Bekannten. Nach draussen geht er selten. Wenn der Pfleger Zeit hat, mit dem Rollstuhl zum See. «Das Pflegepersonal ist sehr aufmerksam und hilfsbereit. Sie haben immer Zeit für mich, wenn ich es brauche.»

Kontakte zur «Aussenwelt»

Der Kontakt zur Aussenwelt ist eher selten. Meistens sind es die Bekannten und Verwandten, die zum Kaffee kommen. Einmal kam der Schwiegersohn einer Bewohnerin und kochte für alle das Mittagessen. Hans Kühne würde mehr Kontakt nach draussen schon schätzen, versteht es aber durchaus, dass die Leute eh schon zu wenig Zeit haben und diese nicht für jemanden aufbringen wollen, den sie nicht kennen.

Die Leiterin der Pflegewohnungen Tribschenstadt, Verena Grüter, fügt hinzu: «Das Ziel der Leitung ist es schon, mehr Kontakte zu pflegen. Am Anfang waren unsere Prioritäten jedoch anders gesetzt. Es ging um den internen Aufbau, das Optimieren des Tagesablaufs und das Verbessern der Prozesse. Zudem braucht es Zeit und Geduld, um Kontakte aufzubauen und auch zu pflegen.» So einfach sei das deshalb nicht, zumal die Mietenden auch unterschiedliche Präferenzen bezüglich Kontakten haben: «Die einen wollen gerne, andere ziehen sich lieber zurück.» Ein weiteres Problem sei die Tatsache, dass viele der Bewohnenden geistig desorientiert seien und deshalb gar keine Möglichkeiten mehr hätten, durch Gespräche in Kontakt zu treten. Aufgrund des regen Bewohnerwechsels werde die Situation zusätzlich erschwert. Einen Anfang haben aktive Nachbarinnen aber schon gemacht. Im vergangenen Sommer haben sie draussen im Innenhof einen Hausapéro organisiert, an dem auch die Bewohnenden der Pflegewohnungen sehr gerne teilgenommen haben.

Auf dem Weg zurück zum Aufenthaltsraum hören wir Musik. Pierina Lang (1918) sitzt am Klavier und überbrückt die Zeit bis zum Mittagessen. A propos Mittagessen: Es riecht köstlich, fast wie bei Müttern zu Hause.



Text: Benno Zraggen



Wohngemeinschaften für den Lebensabend

Die Stadt Luzern verfügt aktuell in drei Liegenschaften über Pflegewohnungen: zwei davon in den abl-Siedlungen TribtschenStadt und Studhalden. Welche Strategie verfolgt die Stadt in naher Zukunft? Wie sieht die Planung von weiteren Pflegewohnungen aus? Nachgefragt bei Stadtrat Ruedi Meier, Sozialdirektor der Stadt Luzern.

Vor 20 Jahren hat die Stadt Luzern an der Tödi-strasse ihre erste Pflegewohnung realisiert. Wie hat sich diese Ursprungsidee weiterentwickelt?

Die ursprüngliche Idee war es, eine Alters-Wohngemeinschaft mit Betreuungs- und Pflegeanteil zu realisieren. Dank des kontinuierlichen Ausbaus der Pflegeangebote wie der Spitex und der verbesserten Gesundheit bis ins hohe Alter kam es, dass die Leute viel länger zu Hause bleiben konnten. Sie sind also erst zu einem Zeitpunkt in die Pflegewohnungen und Betagtenzentren eingetreten, zu welchem sie bereits stark pflegebedürftig waren. Deshalb musste die Stadt handeln und mit den Erfahrungen aus 20 Jahren ein neues Konzept für Pflegewohnungen ausarbeiten. Mit dem Bau von vier Pflegewohnungen – neustes Beispiel ist die TribtschenStadt – haben wir einen Teil umgesetzt und gute Erfahrungen gemacht.

Was ist das Besondere an den Pflegewohnungen der Stadt Luzern?

Die Pflegewohnungen erfüllen zwei ganz wichtige Kriterien: Zum einen sind es Angebote, welche intern anders funktionieren als ein Betagtenzentrum. Es sind intimere Wohneinheiten mit familiärer Atmosphäre in der Alltags- und Wohnraumgestaltung. Es herrscht weniger Pensionsbetrieb. Man ist näher beisammen und hat trotzdem Rückzugsmöglichkeiten und Raum für individuelle Bedürfnisse. Zum anderen sind Pflegewohnungen die Kontaktmöglichkeiten mit der Aussenwelt. Die Pflegewohnungen sind in einem Quartier angesiedelt, in welchem eine gute Gesundheits- und Generationendurchmischung vorhanden ist.

Die Integration der Betagten in eine normale Umgebung ist also sehr wichtig.

Die Integration der Pflegebedürftigen ist auf der Ebene der Strategie unserer Alterspolitik ein wichtiger Bestandteil. Konkret versuchen wir zu ermöglichen, dass die Leute mit finanziellen Zusatzleistungen und der Spitex so lange wie möglich in ihrer angestammten Umgebung sein können. Wenn sie dann doch umziehen müssen, sind sie in einer Umgebung mit einer sogenannten «normalen» Durchmischung.

Welche Erfahrungen hat die Stadt mit dieser Durchmischung gemacht?

Die Erfahrungen mit der Durchmischung sind positiv. Kinder und Jugendliche sehen zum Beispiel, dass es betagte und pflegebedürftige Menschen gibt. Für Betagte ist es auf der anderen Seite schön, draussen Jugendliche und Kinder spielen zu sehen. Der Ausblick nach draussen regt an und macht Freude. Wir können aufgrund der zweijährigen Erfahrung in der TribtschenStadt auch sagen, dass die Normalität des Wohnens und der Lebensgestaltung in den Pflegewohnungen relativ gut weitergeführt werden kann. Die familiäre Atmosphäre und die Kleingruppen ermöglichen Individualität, Selbstbestimmung und geben Geborgenheit und Orientierung.

Wer ist für eine Pflegewohnung geeignet?

Geeignet sind vor allem Menschen, die ihren Lebensabend in einer kleinen Wohngemeinschaft verbringen wollen und einen Langzeitaufenthalt planen. Konkret bevorzugen sie die familiäre Atmosphäre, wünschen engere soziale Kontakte und menschliche Nähe, haben Freude an einer Teilnahme am Alltagsgeschehen.

Was ist für die Zukunft geplant? Hat die Stadt Ausbau- oder Erweiterungspläne?

Im Moment haben wir 43 Betten in Pflegewohnungen. Geplant ist ein Ausbau auf 62 Plätze. Unser Ziel ist es, das Angebot im richtigen Mass auszubauen. Darum achten wir auch auf die privaten Pflegeangebote, die in letzter Zeit realisiert wurden. Sobald wir aber zu einem guten Objekt kommen – vorausgesetzt, die Finanzierbarkeit und Konzepttauglichkeit sind gewährleistet – werden wir die restlichen 19 Plätze in zwei Wohnungen realisieren.

Pflegewohnungen der Stadt Luzern

Orte:	TribtschenStadt (abl), Studhalden (abl), Imfangstrasse
Anzahl Betten:	43 (geplant: 62)
Auslastung 2008:	96.3% (2007: 99.6%)
Personal:	Total 39 Vollzeitstellen, davon 37 in Pflege und Betreuung
Berufsbild Pflege:	Keine Aufteilung zwischen Pflege, Hauswirtschaft und Kochen.

Interview: Benno Zraggen



Martha Käppeli

«Eine Rösti habe ich halt fürs Leben gern»

Ihr Gesicht, die Augen vor allem sind fragend, als sie am Arm von Teamleiterin Verena Scheurer auf mich zukommt. Sie geht am Stock, doch relativ sicher. Schon bei der Begrüssung hellt sich ihre Miene auf. Martha Käppeli fasst relativ schnell Vertrauen in ihr Gegenüber. Mit 92 Jahren spürt man, wer und was da auf sie zukommt. Ich spüre vor allem ihren Gwunder. Was will der jetzt von mir wissen? «Sie müssen etwas lauter reden», sagt sie nach meiner ersten Frage.

Wir setzen uns auf das Sofa. Seit Dezember 2005 lebt Martha Käppeli auf Studhaldenhöhe. Sie erzählt: «Ein paar Tage vor Weihnachten bin ich eingezogen. Ich wohnte vorher an der Kellerstrasse, in einem neueren Miethaus. Aber es ging nicht mehr.» Martha Käppeli leidet unter Parkinson. Plötzlich komme das Zittern. Davon spüre ich während des Gesprächs nicht viel. Die Medikamente, dreimal am Tag, lindern die Beschwerden. Am Stock läuft sie allein. Andere grössere Leiden kennt sie nicht. Doch 92 Jahre haben Gewicht.

Sie kommt schnell auf ihre Kinder zu sprechen, fünf an der Zahl, drei Söhne und zwei Töchter. Eine Tochter wohne in der Nähe, die andern seien auswärts. Dann sehen sie immerhin die Tochter ab und zu, wende ich ein. «Ja, ja, wie das eben so ist.»

Martha Käppeli hat mit ihrer grossen Familie 55 Jahre in einer Vierzimmerwohnung an der Tribschenstrasse gewohnt, im Pro Familia-Bau, zuletzt alleine. Ihr Mann ist schon vor über dreissig Jahren gestorben. «Ich bin dann in eine Zweizimmerwohnung an die Kellerstrasse gezogen, weil ich das Treppensteigen in den dritten Stock nicht mehr machen konnte. An der Kellerstrasse konnte ich den Lift benützen.» Den Wechsel in die Pflegewohnung habe sie selbst in die Wege geleitet, sagt Martha Käppeli. «Ich habe mich bei der Stadt angemeldet. Das Alleinsein machte mir zu schaffen. Dann konnte ich bald auf der Studhaldenhöhe einziehen. Und es hat mich noch nie gereut. Ich bin hier daheim. Es sind alle gut mit mir.»

Wie sieht ein Tag für jene Bewohnerin aus, die sich auf Studhalden zu Hause fühlt? «Man kann das einteilen wie man will», erklärt Martha Käppeli. Sie ist offensichtlich nicht gross an einen Tagesrhythmus gebunden. Aufstehen und Morgenessen nach Lust und Laune, wobei dieser Laune dort etwas Grenzen gesetzt sind, wo die direkte Hilfe einer Pflegefachperson notwendig wird. Beim Waschen oder Duschen, beim Ankleiden zum Beispiel. Auf das Morgenessen freut sich Martha Käppeli immer. «Es gibt frisches Brot, Butter, Konfitüre, und wenn ich will, etwas Käse.» Und etwa

eine Orange gehöre doch im Winter auch dazu, meine ich. Martha Käppeli winkt ab. Nein, das brauche sie nicht. Preisselbeersaft, das dann schon. Und den Rest vom Vormittag? «Dann bin ich gerne etwas für mich. Am Nachmittag hingegen gehe ich aus meinem Zimmer zu den Leuten. Wir sitzen am grossen Tisch und können reden miteinander, wenn sich etwas ergibt. Und es gibt ein Zobig, Tee, manchmal etwas Süsses.» Im Zimmer habe sie einen Fernseher, aber eingeschaltet werde er nicht mehr viel. Augen und Ohren machen halt nicht mehr alles mit. Darum habe sie einen Kopfhörer, den sie vor allem am Abend brauche, weil sie ab und zu spätere Sendungen ansehe.

Auf was freuen sie sich im Alltag, frage ich. Martha Käppeli: «Wir haben immer wieder etwa ein Fest hier oben», sagt's und lacht die Teamleiterin an, die neben ihr sitzt. Und Verena Scheurer lacht mit. Was läuft denn hier alles? «Jetzt kommt dann die Fasnacht, später das Sommerfest, im Herbst die Chilbi. Das gefällt mir halt.»

Auf der Studhaldenhöhe ist alles gut. Wo würde Martha Käppeli etwas ändern, wenn sie selbst bestimmen könnte? Es komme ihr wirklich nichts in den Sinn, sagt sie, fast etwas entnervt. Aber sie sage es schon, wenn ihr etwas nicht passe. Ich frage nach ihrem Lieblingsessen. Und dann kommt es plötzlich: «Ja das Essen, das passt mir schon nicht immer. Aber das war ja manchmal zu Hause auch so.» Martha Käppeli meint das Mittagessen, das von der Zentralküche im Eichhof angeliefert wird. «Dann esse ich halt nur wenig oder gar nichts. Das Nachtessen, das wir hier selber kochen, habe ich viel lieber. Das ist ganz gut. Hunger haben müssen wir sicher nicht.» Was würden sie kochen, wenn sie heute ein eigenes Nachtessen basteln könnten? Am Mittag habe sie zu Hause ab und zu ein Voressen gekocht. Das sei ihr immer gut gelungen. Dann bestätigt Martha Käppeli, dass heute Mittag ein ganz gutes Lammvoressen aufgetischt worden sei. Und jetzt kommt das Lieblingsessen doch noch: «Eine Rösti, ja, das habe ich fürs Leben gern.»

Erzählen sie mir doch noch etwas aus ihrem früheren Leben! Martha Käppeli überlegt nicht lange: «Ich bin in Flums aufgewachsen. Mein Vater hatte eine grosse Möbelschreinerei. Ich habe noch ein Buffet in meinem Zimmer, das er gemacht hat.» Nachher kam der früher übliche Welschlandaufenthalt. Zweieinhalb Jahre hielt es Martha Käppeli aus. In St. Gallen lernte sie später ihren Mann kennen, ein Luzerner der dort seinen Aktivdienst leistete. Er war Fahndungschef bei der Luzerner Kantonspolizei.

Text: René Regenass

Rosalia Simon

Als Käseeritochter Fremdsprachen gelernt

Als schon fast alles gesagt ist, reden wir italienisch miteinander. Rosalia Simon kam wieder auf ihre Geschäftsreisen zu sprechen, als sie Käselieferungen ins Ausland, auch nach Italien, begleitete. Dann habe ich sie italienisch angesprochen. Und ihre Augen leuchteten. «Lei parla italiano, vero?», fragt sie erstaunt. Ich erkläre ihr, warum ich italienisch spreche, dass meine Tochter in Kalabrien verheiratet sei, alles in italienischer Sprache. Rosalia Simon antwortet flüssig. Und freut sich riesig über diese Sprachbegegnung. Ob sie die Fremdsprachen denn nie reden könne, die sie alle kenne, frage ich. «Nein, hier doch nicht. Und mit wem denn schon?» Ich bin mir da nicht so sicher, ob sie es nicht doch versuchen müsste.

Rosalia Simon ist 83 und lebt erst seit rund zehn Monaten in der Pflegewohnung auf der Studhaldenhöhe. Vorher war sie an der Bodenhofstrasse zu Hause, ganz oben am Weinbergli. Sie wohnte dort weit über sechzig Jahre in ihrem eigenen Haus, das ihre Mutter einst bauen liess. Der Mann von Rosalia arbeitete damals in der Telefonkreisdirektion Luzern. Und Kinder gab es auch, frage ich. «Ich war eine Bubenmutter. Zeitweise betreute ich neben dem eigenen Sohn zwei weitere Buben.» Aufgewachsen ist Rosalia Simon in Wolhusen-Markt. In Willisau besuchte sie die Mittelschule. Das muss eine gute Zeit gewesen sein, schätze ich, weil sie mit Freude davon erzählt. Sie habe die Matura gemacht, sagt sie, nicht ohne Stolz. «Ich hatte eine wunderbare Jugend.» Neben der Mittelschule begann die Mitarbeit im elterlichen Betrieb, im Käseexport Moser mit zehn Mitarbeitern. Von drei Käsereien in Werthenstein, Wolhusen und Steinhuserberg wurde die Ware angeliefert, vor allem Emmentaler und Greyerzer. Rosalia Moser, wie sie damals noch hiess, fuhr mit den Käselieferungen zu den Kunden in Käsespezialgeschäfte in Italien, Frankreich und Spanien.

Die Pflegewohnungen auf der Studhaldenhöhe liegen ideal für Kontakte zur Aussenwelt. Vor allem in den Sommermonaten gebe es das eine oder andere Grüezi und auch spontane Gespräche zwischen Heimbewohnerinnen und Passanten auf dem Platz vor dem Pflegewohnungs Haus, wie Teamleiterin Verena Scheurer erzählt. Auch die grossen Fenster erleichtern die Kontaktaufnahme. Schon ein Zuwinken im Vorbeigehen zeigt den Bewohnern, dass sie wahrgenommen werden. Eine gute Gelegenheit, sich etwas kennen zu lernen, besteht auch beim jährlich stattfindenden Sommerfest.

Text: René Regenass

Dort liegt der Ursprung für ihre Sprachenkenntnisse. Rosalia Simon erzählt von den Kriegsjahren. «Wir konnten nur noch in die Grenzregion fahren und mussten Orangen, Zitronen und Bananen als Kompensation für die Käselieferungen in die Schweiz mitnehmen. Und hier konnten wir die Früchte an die Usego verkaufen.» Rosalia Simon spricht neben Deutsch auch Französisch, Englisch und Italienisch.

Zurück zur Gegenwart. Wie geht es Rosalia Simon auf Studhaldenhöhe? «Eigentlich sehr gut. Ich fühle mich aufgehoben und bin überrascht. Das Personal gibt sich Mühe, nimmt sich Zeit für uns.» Sie musste in eine Pflegesituation wechseln, weil niemand mehr die Hilfe zu Hause leisten konnte. Dreimal im Tag hätte jemand vorbeikommen müssen. Und von der Spitex kamen immer wieder andere Leute. Das wechselte ständig. «Hier ist es viel besser. Man kennt sich, und die Pflegerinnen wissen, was ich brauche.» Rosalia Simon braucht Hilfe beim Aufstehen und Ankleiden, beim Waschen, eigentlich bei allen Verrichtungen, die körperliche Kraft und Beweglichkeit voraussetzen. «Ich muss Stützstrümpfe tragen. Die kann ich nicht selber an- oder ausziehen.» Als sie noch zu Hause lebte, hatte sie einen Sturz mit fatalen Folgen für die Hüfte, die operiert werden musste. Auf der rechten Seite schmerzen auch Arm und Schulter, Spätfolgen des Sturzes. «Ohne diesen Sturz wäre ich immer noch zu Hause.»

Fühlt sich Rosalia Simon ab und zu etwas alleine hier in der Pflegewohnung, nach dem relativ bewegten Leben? «Es geht noch. Ich habe immer irgendetwas zu tun. Oft gehe ich mit der Lauffhilfe hinaus an die Luft, und zwar bei jedem Wetter. Ich kann mich ja anziehen, wenn es regnet oder schneit. Meinen Kapuzenmantel schätze ich sehr.» Wie sieht ein Tag aus auf Studhaldenhöhe? «Ich stehe etwa um sieben Uhr auf. Gegen halb acht gehe ich zum Morgenessen. Nachher lese ich die Zeitung. Man muss doch wissen, was etwa so läuft.» Was sie zuerst lese, frage ich. «Die Überschriften natürlich.» Sie lacht.

Was ist schwierig im Alltag? «Ich vermisse das Marschieren und habe Mühe, mich zu bewegen. Das ist manchmal nicht einfach.» Wie geht's mit dem Essen? «Gut, ich bin nicht anspruchsvoll und esse eigentlich alles. Teigwaren liebe ich zwar nicht besonders. Kartoffelstock und einen guten Rindsbraten, das passt mir besser.» Was würde sich Rosalia Simon wünschen, wenn sie so wählen könnte? «Dass ich wieder gesund wäre und nach Hause gehen könnte. Zu Hause habe ich mein Klavier und meine Handharmonika und könnte Musik machen. Ich war lange Zeit im Handharmonikaverein und habe recht intensiv mitgemacht. Das vermisse ich halt schon.»



Renovation und Unterhalt

In der Siedlung Himmelrich 1 wurde im Zusammenhang mit der bevorstehenden Gesamterneuerung – Beginn der Bauarbeiten nach den Sommerferien 2009 – nur noch das Bewohnen ermöglicht; es wurden sonst keine Unterhaltsarbeiten mehr durchgeführt. Bis auf die Erneuerung der Umgebung konnten die Arbeiten der Grosssanierung Himmelrich 2 termingerecht beendet werden. Die Siedlung war per Ende Jahr wieder voll vermietet. In der Siedlung Himmelrich 3 konnten die leider notwendig gewordenen Betonsanierungen der Balkone am Heimatweg abgeschlossen werden. In der Siedlung Spannortstrasse wurden die Küchen erneuert. 2009 sollen dort die Fassaden saniert werden und nach der Genehmigung durch die Generalversammlung Dachwohnungen eingebaut und die Balkone vergrössert werden. Im Breitenlachen wurden mit der Erneuerung der Garagetore und einigen Anpassungen in der Umgebung die allerletzten Erneuerungsarbeiten vorgenommen. Die Arbeiten der Küchen- und Fassadsanierung in der Siedlung Weinbergli 2 konnten voll-

endet werden, gleiches gilt für die Umgebungsarbeiten, vor allem am Gebeneggweg. In der Siedlung Studhalden konnte mit den Küchen- und Badsanierungen begonnen werden, diese werden im laufenden Jahr beendet, ebenso die Erneuerung der jeweiligen Fassaden. Die Siedlung Brunnmatt in Kriens erhielt eine neue Heizung, diese wurde von Öl- auf Gasverbrauch umgerüstet. Die gleichzeitig eingebaute Solaranlage dient der Warmwasseraufbereitung. Der Umbau der ehemaligen Sauna am Zumbachweg in eine grosszügige 5 1/2-Zimmerwohnung und zwei Ateliers konnte abgeschlossen und die äusserst attraktive Wohnung vermietet werden.

Die Malerinnen und Maler und das Service-Team der abl sind auch im Berichtsjahr wieder pflichtbewusst allen ihren Aufgaben im Innen- und Aussenbereich nachgekommen. Ihre Präsenz in den Siedlungen gibt vielen Mieterinnen und Mietern auch Gelegenheit für einen Schwatz zwischendurch. Da eine kleine Hilfestellung, dort eine schnelle Handreichung, auch dies gehört zu den alltäglichen Dienstleistungen der abl.

18



Umgebungsarbeiten

Wie immer mit grossem Aufwand verbunden ist die Instandhaltung und Pflege unserer vielen Grünflächen. Die Koordination der vielen so genannten Hilfgärtner und der professionellen Gartenbetriebe unterliegt unserem Gärtner, welcher dieser Aufgabe mit viel Gespür und grosser Hingabe zur Natur nachgeht. Viel Zeit verwendet er (leider!) auch für die Sauberhaltung vor allem der innerstädtischen Kehrrichtensorgungsstellen. Permanent entsorgen unsere Mitbürgerinnen und Mitbürger – es sind nicht nur die Bewohnerinnen und Bewoh-

ner der abl – ihren Abfall illegal, indem sie keine Gebührensäcke oder für das Sperrgut keine Gebührenmarken verwenden. Fernseher, Kühlschränke, Betten, unglaublich, was alles kostenlos bei der abl entsorgt wird. Was sollen wir tun? Wenn wir nichts unternehmen, türmt sich der Güsel innert weniger Tage meterhoch. Wir beschäftigen uns schon lange mit dieser Problematik, ob wir je eine befriedigende Lösung finden, darf zumindest bezweifelt werden.



Erneuerungsprojekt Himmelrich 1

Bei einer Stimmbeteiligung von über 35% haben 2'446 oder über 91% der an der Urabstimmung teilnehmenden Genossenschaftsmitglieder dem Erneuerungsprojekt Himmelrich 1 zugestimmt. Mit der Genehmigung des Kredits von 38.9 Millionen Franken können die Erneuerungen in den Himmelrich-Siedlungen der abl im Neustadt-Quartier weitergehen. Ab Sommer 2009 werden die 130 Wohnungen an der Bleicherstrasse und am Neuweg in vier Etappen modernisiert.

Die Liegenschaften der Siedlung Himmelrich 1 sind von hoher architektonischer Qualität, diese sind auch im entsprechenden Kataster der Stadt Luzern als erhaltenswert geführt. Durch gezielte und massvolle Veränderungen wird diesem Umstand Rechnung getragen. Auf neue Balkonbauten im Innenhof wird mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild des Ensembles verzichtet. Die bestehenden Balkone auf der Südseite

werden auf 1.50 Meter Tiefe vergrössert. Anstelle der bisherigen Estrichräume und Waschküchen in den Dachgeschossen werden grosszügige Dachwohnungen eingebaut; die Waschküchen werden ins Erdgeschoss verlegt. In den Liegenschaften Neuweg 19–23 und Bleicherstrasse 21 werden Lifte eingebaut, welche die Wohnungen in diesen Häusern rollstuhlgängig auf Geschossebene erschliessen.

Küche und Korridor der bestehenden Wohnungen werden sich zum Wohnraum hin neu öffnen. Dadurch verfügen diese Wohnungen über mehr Licht, sind transparenter und ermöglichen eine grosszügigere Raumaufteilung. Bäder und Küchen werden funktional rundum erneuert und dem heutigen Standard und Komfort angepasst, die Loggien der Küchen bleiben bestehen.

Weinbergli – Erneuerung und Neubau

Erneuerung und Neubau in der Siedlung Weinbergli 1 sollten ursprünglich zusammen mit dem Erneuerungsprojekt Himmelrich 1 zur Urabstimmung gebracht werden. Die Kostenberechnungen zeigten aber schnell, dass die parallele Lancierung der beiden Erneuerungsprojekte nicht zu finanzieren sein würde. Deshalb wurde im Berichtsjahr dann nur noch die Planung des Neubaus – anstelle der drei Einfamilienhäuser – am Weinberglihang vorangetrieben. Die an sich prächtige Lage

des 110 Meter langen Neubaus mit 36 Wohnungen hat aber auch ihre Tücken. Beispielsweise die Baugrube und ihre Sicherung, die Planung der Einstellhalle und ihrer Zufahrt und auch die Baugesetzgebung der Stadt Luzern haben zu Verzögerungen geführt, sodass die Urabstimmung zu diesem Projekt erst im Anschluss an die Generalversammlung 2009 durchgeführt werden kann.

Überdurchschnittliche Zunahme «dank» Krise

Ganz besonders erfreulich ist die Entwicklung der Darlehenskasse im Berichtsjahr. Um über 15 Millionen Franken auf insgesamt über 126 Millionen Franken haben die Darlehen zugenommen, 139 neue Kontoinhaberinnen und Kontoinhaber, insgesamt 4'379, zählt die Darlehenskasse per Ende 2008. Die gesamte Darlehenssumme ist reglementsgemäss vollumfänglich durch Grundpfandtitel auf abl-eigenen Liegenschaften sichergestellt.

Diese aussergewöhnliche Entwicklung wurde möglich «dank» der vor allem im zweiten Halbjahr 2008 verstärkt spürbaren Welt-Wirtschaftskrise. Durch die unrühmliche Rolle, welche dabei die Schweizer Grossbanken spielten, liess das Vertrauen in diese Institute derart nach, dass enorme Summen an Geldern zu anderen Banken und Institutionen flossen. Kantonalbanken, Raiffeisenbanken, die Post und auch die abl konnten von diesen Umschichtungen profitieren. Spekulieren in guten Zeiten mag spannend und einträglich sein, in Zeiten der Krise sind aber Sicherheit und Kontinuität gefragt. Notfalls halt auch zu etwas weniger hohen Zinsversprechungen.

Die an sich erfreuliche Entwicklung hat dazu geführt, dass sich das Kapitalkosten-Budget nicht ganz ein-

halten liess. Die festen Vertragsdauern der allermeisten Hypothekendarlehen – nur Darlehen von 3 Millionen Franken konnten zurückbezahlt werden – verhinderten deren kurzzeitige Amortisation, was dazu führte, dass der abl vorübergehend zu viele verzinsbare flüssige Mittel zur Verfügung standen. Für das laufende Jahr sieht die Situation deutlich besser aus, sind doch Amortisationen von insgesamt fast 10 Millionen Franken möglich. Die positive Entwicklung hat zudem dazu geführt, dass beim Erneuerungsprojekt Himmelrich 2 zugesagte Kredittranchen bei der finanzierenden Bank nicht ausgelöst werden mussten.

Die abl weiss, dass sie gegenüber den Darlehensgeberinnen und Darlehensgebern in der Verantwortung steht. Durch die Sicherstellung mit Schuldbriefen und durch den sorgfältigen Umgang mit den zur Verfügung gestellten Geldern wird sie ihre Verlässlichkeit unter Beweis stellen. Die Verantwortlichen der abl bedanken sich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für das in die Institution abl gesetzte ausserordentliche Vertrauen!



Bilanz per 31.12.2008

22

	CHF	2008 CHF	CHF	2007 CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen		19'440'741.60		17'733'713.68
Liquide Mittel	10'606'589.68		8'068'332.81	
Wertschriften	3'061'473.71		4'502'904.81	
Debitoren	828'401.76		1'068'018.46	
Nicht einbez. Genossenschaftskapital	5'000.00		3'800.00	
Warenvorräte	289'396.25		315'671.75	
Heiz- und Nebenkosten	4'624'571.30		3'731'437.75	
Aktive Rechnungsabgrenzung	25'308.90		43'548.10	
Anlagevermögen		285'055'481.85		274'929'899.45
Liegenschaften	273'639'000.00		262'515'700.00	
Liegenschaften im Bau	10'622'263.85		11'818'661.45	
Darlehen Luzerner Spielleute	300'000.00			
Mobilien	494'218.00		595'538.00	
Total Aktiven		304'496'223.45		292'663'613.13
Passiven				
Fremdkapital kurzfristig		-8'938'255.15		-8'650'903.26
Kreditoren	-1'528'873.55		-1'788'746.91	
Heiz- und Nebenkosten	-4'201'023.40		-3'394'614.40	
Baukredite	-2'967'900.00		-3'246'000.00	
Passive Rechnungsabgrenzung	-240'458.20		-221'541.95	
Fremdkapital langfristig		-268'249'890.83		-258'680'227.13
Personalvorsorge vorz. Pensionierung	-28'865.00		-18'315.00	
Hypothekarschulden	-135'575'000.00		-138'575'000.00	
Darlehenskasse abl	-125'098'502.26		-110'615'870.10	
Rückstellungen und Fonds	-7'547'523.57		-9'471'042.03	
Eigenkapital		-26'460'343.95		-24'542'332.95
Genossenschaftskapital	-25'136'000.00		-23'255'550.00	
Reserven	-1'324'343.95		-1'286'782.95	
Jahresgewinn		-847'733.52		-790'149.79
Reservezuweisung / Fondseinlage	-41'928.67		-38'929.99	
Verzinsung Genossenschaftskapital	-805'804.85		-751'219.80	
Total Passiven		-304'496'223.45		-292'663'613.13

Erfolgsrechnung 2008

	2008 CHF	2007 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	-25'097'363.80	-24'644'868.30
Übriger Ertrag	-93'335.45	-82'718.72
Ausserordentlicher Ertrag	-33'417.35	0.00
Total Ertrag	-25'224'116.60	-24'727'587.02
Aufwand		
Hypothekarzinsen	4'687'590.71	4'468'107.65
Darlehenskasse-Zinsen	3'086'414.81	2'574'120.75
Fonds-Zinsen	41'987.00	44'500.00
Personalvorsorgekasse-Zinsen	550.00	722.00
Baurechtszins TribtschenStadt	289'592.00	438'185.00
Diverse Passivzinsen	66'834.64	69'907.27
Steuern	458'911.25	313'716.15
Unterhalt/Reparaturen	9'215'042.65	8'896'086.35
Sachversicherungen	365'991.60	338'268.50
Nicht verteilbare Nebenkosten	50'316.10	127'291.40
Abschreibungen und Rückstellungen	2'341'308.45	4'173'381.65
Büro- und Verwaltungskosten	1'602'788.35	1'506'738.70
Diverse Unkosten	727'624.42	747'137.20
Kursverluste	1'441'431.10	239'274.61
Aufwand	24'376'383.08	23'937'437.23
Jahresgewinn	847'733.52	790'149.79
	25'224'116.60	24'727'587.02

Antrag zur Gewinnverwendung

	2008 CHF	2007 CHF
Jahresgewinn	847'733.52	790'149.79
Einlage in die Fonds:		
Unterstützungsfonds	-638.42	-1'368.99
Zinsausgleichsfonds	-1'000.00	0.00
Gesetzl. Reservefonds 5 % gem. OR 860	-40'290.25	-37'561.00
	-41'928.67	-38'929.99
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 4 % Anteilkapital + 2 % PAK brutto	805'804.85	751'219.80

Mittelflussrechnung

Liquiditätsausweis Fonds Nettoumlaufvermögen

	31.12.08 CHF	31.12.07 CHF	Veränderung CHF
Flüssige Mittel	10'606'590	8'068'333	2'538'257
Wertschriften	3'061'474	4'502'905	-1'441'431
Forderungen	782'184	1'001'690	-219'506
Übrige Forderungen	4'970'788	3'797'767	1'173'021
Warenvorräte	289'396	315'672	-26'276
Aktive Rechnungsabgrenzung	25'309	43'548	-18'239
./. Lieferantenkreditoren	-1'525'544	-1'786'551	261'007
./. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-5'250'616	-4'369'574	-881'042
Total Nettoumlaufvermögen	12'959'581	11'573'790	1'385'791

Mittelflussrechnung

Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)

Reingewinn (Verzinsung Genossenschaftskapital)	805'805	751'220
Zuweisung gesetzliche Reserve	40'290	37'561
Abschreibungen	2'337'209	4'171'027
Auflösung von Rückstellungen (Baukonti)	-1'833'759	-504'985
Nettoveränderung der Fonds	-89'490	-82'813
Total Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)	1'260'055	4'372'010

Mittelfluss aus Investitionstätigkeit

Investitionen Wohnhäuser brutto	13'276'380	13'587'513
Investitionen angefangene Bauten und Renovationen	-1'196'397	-73'841
Investitionen übrige Sachanlagen	82'808	472'752
Total Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-12'162'792	-13'986'424

Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit

Verzinsung Genossenschaftskapital	-805'805	-751'220
Erhöhung Genossenschaftskapital	2'647'350	1'959'000
Rückzahlung Genossenschaftskapital	-768'100	-683'650
Veränderung Personalvorsorge vorz.Pensionierung	10'550	-38'712
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (Hypotheken)	-3'000'000	4'750'000
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (SVW)	-278'100	-114'000
Veränderung Darlehen Darlehenskasse	14'482'632	5'788'413
Total Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	12'288'527	10'909'831

Total Veränderung Fonds Nettoumlaufvermögen

1'385'791 **1'295'417**

Anhang zur Jahresrechnung 2008

	2008 CHF	2007 CHF
Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen		
Liegenschaften:		
Bilanzwert	284'261'264	274'334'361
Beanspruchte Kredite	263'641'402	252'436'870
Pfandsumme	268'594'000	255'283'500
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften	431'546'000	399'171'000
Mobilien	296'000	296'000
Nettoaflösung stiller Reserven		
Differenz 0.78% zu den definierten Zielabschreibungen von 1.5% vom Buchwert	1'960'000	0

Angaben zur Risikobeurteilung

Seit der Einführung des neuen Revisionsrechts 2008 unterliegt die abl – bedingt durch deren Grösse – der sog. ordentlichen Revision. Diese prüft unter anderem das Vorhandensein eines internen Kontrollsystems (IKS). In diesem Zusammenhang hat die abl jährlich eine Risikobeurteilung durchzuführen. Vorstand und Geschäftsleitung haben an einer Klausurtagung am 22.11.2008 die Risiken diskutiert und definiert. Die Klassifizierung der Risiken nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausmass erfolgt im Berichtsjahr 2009.

Bericht zur Finanzlage

Ertrag

Die Erneuerungen in der Siedlung Himmelrich 2 führten wiederum zu deutlichem Mehrertrag, ebenso diejenigen in der Siedlung Weinbergli 2. Der Leerstand bei den Wohnungen konnte von 0.97% auf 0.79% der Wohnungsmietzinseinnahmen reduziert werden. Der Leerstand bei den Autoabstellplätzen und Garagen hingegen ist unverändert hoch.

Aufwand

Der Durchschnittszinssatz für die Fremdverschuldung hat sich im Berichtsjahr von 2.87% auf 3.02% erhöht. Dies hat zum einen mit der generellen Zinsentwicklung 2008 zu tun – die Zinsen für das laufende Jahr sind bereits wieder deutlich tiefer – und zum anderen mit der enormen Zunahme der Gelder bei der Darlehenskasse in der zweiten Jahreshälfte.

Auch 2008 sind die Preise für Heizöl und Erdgas massiv angestiegen. Die Mieterschaft hat folglich auch für 2008 mit Nachforderungen bei den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen zu rechnen. Die viel gemachte Aussage, dass sich die fossilen Brennstoffpreise schon aus politischen Gründen kaum mehr auf das alte Niveau zurück entwickelten, bewahrheitete sich vorderhand nicht – 2009 notieren diese Preise nur noch bei der Hälfte der Höchstpreise von 2008.

Die Personalkosten der Verwaltung haben sich im budgetierten Rahmen leicht erhöht, ebenso der Mietzins für die erneuerten Büros und die Kosten der Revisionsstelle. Für Vorstand und Kommissionen sind im Berichtsjahr insgesamt 138'738 Franken (Vorjahr 87'900 Franken) oder 0.55% des gesamten Aufwands verwendet worden.

Die abl hat über viele Jahre ein Wertschriften-depot mit Aktien und Obligationen bewirtschaftet. Erwirtschaftete Erträge waren immer ein gern gesehener «Zustupf» in unserer Rechnung. Nachdem wir aber bereits für das Jahr 2007 Kursverluste zu verbuchen hatten und Aussicht auf Besserung nicht bestand, fällten die Verantwortlichen der abl den Entscheid, zukünftig auf derlei Investitionen zu verzichten. Die Aktien sollten Schritt für Schritt, und ohne Verlust, verkauft werden. Dies liess sich aber wegen den weltweit in fast allen Branchen und renommiertesten Firmen anhaltend fallenden Aktienkursen leider nicht realisieren. Im Gegenteil, es summieren sich bis zum Jahresende weitere Kursverluste im Betrag von 1.4 Millionen Franken. Dieser Umstand ist unschön. Allerdings hat sich «nur» Ersparnis im Wert vermindert, welches die abl momentan «flüssig» nicht benötigt. Auch die Mietzinsgestaltung ist davon nicht betroffen. Wenn sich, was zu erwarten ist, früher oder später die Aktienmärkte wieder

JAHRESRECHNUNG 2008

erholen, sollten sich auch unsere Depotwerte wieder erfreulicher darstellen. Geduld und etwas Fortune wird dazu aber notwendig sein.

Durch die Unterschreitung der budgetierten Kosten der zwei Erneuerungsprojekte Gebeneggweg 8–16 und Weinberglistrasse 11–17 resultierte insgesamt eine Unterschreitung des budgetierten Liegenschaftsunterhalts. Alle anderen Positionen bewegten sich im vorgesehenen und budgetierten Rahmen. Durch die oben erwähnten Kursverluste war es nicht möglich, 2008 die geplanten 1.5% Abschreibungen auf den Buchwert unserer Liegenschaften vorzunehmen und zusätzlich mögliche Rückstellungen zu tätigen. Die Differenz musste durch die Auflösung stiller Reserven kompensiert werden.

Die abl hat auch im Berichtsjahr seriös und kompetent «gewirtschaftet». Die sich weltweit enorm schnell auswirkende Finanz- und Wirtschaftskrise liess, was die Wertschriftenanlagen betraf, kaum Zeit zum Handeln. Alle Investitionen in unsere Immobilien sind aber wert- und nachhaltig. Das Vertrauen in die abl ist nach wie vor gegeben und gerechtfertigt. Für die Finanzmärkte und die Wirtschaft mag die Zukunft ungewiss sein. Vorsichtig bewertete, nachhaltig bewirtschaftete und gut unterhaltene Immobilien sind rentabel zu betreibende Investitionen, die auch schwierige Zeiten erfolgreich überstehen. Dafür sorgen wir.

Bruno Koch, Geschäftsleiter

26

Ausweis der Fonds 2008

	CHF	CHF
Reservefonds		
Bestand am 1. Januar	1'324'343.95	
Zuweisung im Berichtsjahr	40'290.25	1'364'634.20
Reparaturfonds		
Bestand am 1. Januar	559'178.15	
3 % Zins im Berichtsjahr	16'775.30	575'953.45
Unterstützungsfonds		
Bestand am 1. Januar	352'893.37	
4.5 % Zins im Berichtsjahr	15'405.50	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	646.22	
Rückzahlung aufgel. Mitgliedschaft	-2'000.00	
Zuwendungen an GenossenschafterInnen	-8'550.00	358'395.09
Versicherungsfonds		
Bestand am 1. Januar	303'879.45	
3 % Zins im Berichtsjahr	9'116.40	312'995.85
Zinsausgleichsfonds		
Bestand am 1. Januar	121'250.10	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	1'000.00	
3 % Zins im Berichtsjahr	689.80	
Mietzinssubventionen	-122'573.00	366.90
Gesamtbestand der Fonds		2'612'345.49
Bestand zu Jahresbeginn		2'661'545.02
Abnahme des Fondsvermögens 2008		-49'199.53

Vergleich der Bilanzen 2004 – 2008

	2004	2005	2006	2007	2008
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Aktiven					
Flüssige Mittel	6'188'613	2'527'439	6'545'679	8'068'333	10'606'590
Wertschriften	959'628	3'951'240	4'242'079	4'502'905	3'061'474
Debitoren	1'046'851	952'005	1'178'324	1'071'818	1'133'401
Aktive Rechnungsabgrenzung	56'822	51'509	65'621	43'548	25'309
Heiz- und Nebenkosten	2'624'436	2'853'499	3'559'665	3'731'438	4'624'571
Warenvorräte	249'883	308'609	365'425	315'672	289'396
Immobilien	231'846'489	245'057'386	264'819'003	274'334'361	284'261'264
Mobilien	108'951	217'840	295'500	595'538	494'218
Total	243'081'673	255'919'526	281'071'295	292'663'613	304'496'223
Passiven					
Fremde Mittel, kurzfristige	2'701'897	5'318'155	5'055'078	5'034'747	4'496'774
Heiz- und Nebenkosten	2'434'267	2'441'219	3'090'465	3'394'614	4'201'023
Fremde Mittel, langfristige	114'825'000	117'894'528	133'882'027	138'593'315	135'603'865
Darlehenskasse abl	95'258'037	101'569'187	104'827'457	110'615'870	125'098'502
Rückstellungen und Fonds	5'375'940	6'142'600	10'059'257	9'471'042	7'547'524
Passive Rechnungsabgrenzung	158'726	158'630	148'517	221'542	240'458
Eigene Mittel	20'809'900	20'860'300	22'016'600	23'255'550	25'136'000
Reserven	1'223'477	1'237'477	1'251'575	1'286'783	1'324'344
Fondseinlagen	14'428	15'466	36'160	38'930	41'929
Verzinsung Genossenschaftskapital	280'001	281'965	704'160	751'220	805'805
Total	243'081'673	255'919'526	281'071'295	292'663'613	304'496'223

Vergleich der Erfolgsrechnungen 2004 – 2008

	2004	2005	2006	2007	2008
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Ertrag					
Mietzinseinnahmen	20'920'435	21'914'360	22'533'433	24'644'868	25'097'364
Übriger Ertrag	80'769	328'088	326'943	82'719	126'753
Total	21'001'204	22'242'448	22'860'376	24'727'587	25'224'117
Aufwand					
Passivzinsen	6'599'064	6'264'978	6'138'768	7'595'543	8'172'970
Unterhalt der Liegenschaften	7'836'813	8'776'676	9'182'467	8'896'086	9'215'043
Zinsen Genossenschaftskapital	280'001	281'965	704'160	751'220	805'805
Steuern	400'871	401'268	295'923	313'716	458'911
Versicherungen	302'774	281'894	310'805	338'269	365'992
Nicht verteilbare Nebenkosten	149'200	169'430	124'296	127'291	50'316
Strom und Wasser	127'631	120'757	0	0	0
Büro- und Verwaltungskosten	1'318'918	1'356'699	1'424'525	1'506'739	1'602'788
Diverse Unkosten	642'999	626'156	607'296	747'137	727'624
Abschreibungen und Rückst.	3'328'505	3'942'745	4'033'281	4'173'382	2'341'309
Kursverluste	0	4'414	2'696	239'275	1'441'431
Fondseinlagen	14'428	15'466	36'160	38'930	41'929
Total	21'001'204	22'242'448	22'860'376	24'727'587	25'224'117

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 (Seite 22, 23, 25) für das am 31. Dezember 2008 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 2008 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 vorgelegten Bauabrechnungen betreffend der Sanierung MFH Gebeneggweg 18–22, MFH Gebeneggweg 8–16 und MFH Weinberglistrasse 11–17 sowie der Umnutzung Sauna Zumbachweg 8 geprüft haben. Diese sind in Ordnung.

PricewaterhouseCoopers AG

Markus Kronenberg	Thomas Illi
Revisionsexperte	Revisionsexperte
Leitender Revisor	

Luzern, 23. März 2009

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

An die Generalversammlung der
allgemeinen baugenossenschaft luzern

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) der abl hat im Rahmen ihrer in den Statuten festgelegten Aufgaben im Jahre 2008 folgende Tätigkeiten ausgeführt.

- Die GPK kontrollierte die Protokolle der ordentlichen Generalversammlung vom 26. Mai 2008 und der ausserordentlichen GV vom 22. September 2008. Beide Dokumente geben den Ablauf richtig wieder. Die Abstimmungsresultate der ordentlichen GV sind korrekt aufgeführt.
- Die Anpassungen im Hausbetreuungsreglement, den Richtlinien für die Wohnungszuteilung, dem Entschädigungsreglement für Gremien sowie das Pflichtenheft für die Baukommission Himmelrich 1 wurden gemäss den Entscheidungen des Vorstandes umgesetzt.
- Die Urabstimmung betreffend des Kredits für die Siedlung «Himmelrich 1» wurde während des ganzen Ablaufs verfolgt. Wir durften feststellen, dass die Terminplanung gut vorbereitet war und fristgerecht umgesetzt werden konnte. Die Auszahlung anfangs November 2008 wurde durch die GPK organisiert und durchgeführt. Es wurde eine deutliche Zustimmung von 92% ja erreicht. Die Abstimmungsdokumente wurden statutengerecht archiviert.
- Verschiedene Geschäfte aus den Protokollen des Vorstandes und der Kommissionen wurden kritisch durchgesehen, teilweise mit der Geschäftsstelle besprochen und die Erledigung überprüft.
- Im vergangenen Jahr mussten keine Nachfragen von Genossenschaftern im Zusammenhang mit den Wohnungszuteilungen behandelt werden.

An einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand wurde der Bericht der GPK besprochen. Grundsätzlich können wir festhalten, dass der Vorstand und die Geschäftsstelle ihre Aufgaben in guter Qualität bewältigen und sich für das Wohl der Genossenschaft einsetzen.

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

Luzern, 19. Januar 2009

DARLEHENSKASSE

Bilanz per 31.12.2008

	2008 CHF	2007 CHF
Aktiven		
Kasse	61'339.80	62'868.90
Post	2'403'456.57	1'651'581.54
Debitor abl	125'098'502.26	110'615'870.10
Mobilien	1.00	1.00
Total Aktiven	127'563'299.63	112'330'321.54
Passiven		
Kurzfristige Darlehen	-21'423'094.38	-22'673'621.64
Langfristige Darlehen	-105'007'500.00	-88'735'000.00
Kreditor Verrechnungssteuer	-1'052'579.45	-872'805.30
Kreditor Emissionsabgaben	-80'125.80	-48'894.60
Total Passiven	-127'563'299.63	-112'330'321.54

30

Erfolgsrechnung 2008

	2008 CHF	2007 CHF
Ertrag		
Aktivzinsen	-3'086'414.81	-2'574'120.75
Total Ertrag	-3'086'414.81	-2'574'120.75
Aufwand		
Passivzins kurzfr. Darlehen	262'798.15	252'338.50
Passivzins langfr. Darlehen	2'738'766.80	2'237'062.90
Total Passivzins	3'001'564.95	2'489'401.40
Betriebskosten		
Drucksachen, Büromaterial	5'000.00	5'000.00
Porti	4'000.00	4'000.00
Postgebühren	849.86	719.35
Verwaltungskosten	70'000.00	70'000.00
Unterhalt und Wartung EDV	5'000.00	5'000.00
Total Betriebskosten	84'849.86	84'719.35
Total Aufwand	3'086'414.81	2'574'120.75

Bericht der Kontrollstelle 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 2008 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 2008 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	Thomas Illi
Revisionsexperte	Revisionsexperte
Leitender Revisor	

Luzern, 23. März 2009

Liegenschaftsbestand per 31. Dezember 2008

	Baujahr (bzw. Erwerbsjahr)	Wohnungen	Lokale	Buchwert 31.12.08 nach Abschreibung	
Wohnhäuser					
Himmelrich 1	1925 – 1926	130	2	7'340'000	
Himmelrich 2	1927 – 1929	117	3	20'940'000	
Himmelrich 3	1931 – 1934	235	4	13'820'000	
Breitenlachen 1	1931 – 1935	119	1	21'330'000	
Breitenlachen 2	1931 – 1937	156	1	23'230'000	
Breitenlachen 3	1953	8		486'000	
Hochrüti 1	1953	8		1'568'000	
Weinbergli 1	1936 – 1948	104	1	5'157'000	
Weinbergli 2	1935 – 1936	90	2	9'730'000	
Weinbergli 3	1987	6		1'130'000	
Spannort	1947	62	2	4'337'000	
Obermaihof 1	1948	139	2	7'229'000	
Obermaihof 2	1960	31		1'929'000	
Obermaihof 3	1999 – 2000	12		3'282'000	
Studhalden 1	1957	90	1	5'188'000	
Studhalden 2	1963	45		2'675'000	
Studhalden 3	1964	28		2'327'000	
Studhalden 4	1967	65	1	7'820'000	
Studhalden 5	1974	62		5'960'000	
Studhalden 6	1981	38		4'507'000	
Studhalden 7	1983	21		3'935'000	
Untergrund 1	1928 – 1929	49		1'376'000	
Untergrund 2	1930	24		647'000	
Untergrund 3	1953	3		147'500	
Brunnmatt	1970	84		6'710'000	
Mittlerhus	1990 – 1995	140	1	34'920'000	
Grünauring	1992	34	4	7'805'000	
Schachenweid	1994	24		9'070'000	
TribschenStadt	2006	85	11	33'700'000	
Autoeinstellhallen etc.			12	1503	25'335'000
Wald, Strassen, Bauland					8'500
Total		2009	48	1503	273'639'000

Gebäudewerte pro Siedlung 2008

	Anlagewert	errichtete Grundpfand- rechte	Kataster- schätzung	Gebäude- Versicherung
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	9'273'085	11'850'000	14'593'600	20'972'000
Himmelrich 2	23'102'274	15'000'000	20'560'700	25'955'000
Himmelrich 3	17'354'620	23'268'500	33'335'600	42'879'000
Breitenlachen 1	23'857'534	28'570'000	30'391'200	29'570'000
Breitenlachen 2	26'381'680	22'510'000	37'343'700	35'354'000
Breitenlachen 3	612'068	340'000	1'268'300	1'316'000
Hochrüti 1	1'704'571	1'400'000	1'800'800	1'322'000
Weinbergli 1	6'694'211	6'183'000	16'849'300	17'838'000
Weinbergli 2	10'660'554	7'354'500	12'118'900	14'621'000
Weinbergli 3	1'313'688	1'500'000	1'817'900	1'531'000
Spannort 1	5'392'308	6'600'000	9'061'200	11'741'000
Obermaihof 1	9'239'914	9'440'000	19'497'600	21'276'000
Obermaihof 2	2'377'980	2'035'000	3'715'200	4'876'000
Obermaihof 3	3'579'767	4'500'000	7'912'300	3'093'000
Studhalden 1	6'482'278	10'800'000	15'100'000	15'915'000
Studhalden 2	3'410'639	4'300'000	7'244'000	7'598'000
Studhalden 3	2'903'153	2'600'000	5'389'400	5'382'000
Studhalden 4	9'529'504	7'800'000	15'229'400	14'865'000
Studhalden 5	7'378'555	7'800'000	12'245'800	9'998'000
Studhalden 6	5'459'413	5'500'000	9'855'100	7'276'000
Studhalden 7	5'009'483	2'500'000	4'443'400	4'047'000
Untergrund 1	1'905'258	3'782'000	5'190'900	6'551'000
Untergrund 2	915'321	1'843'000	2'639'700	3'622'000
Untergrund 3	201'704	58'000	452'700	580'000
Brunnmatt	8'128'809	8'800'000	16'136'700	14'974'000
Mittlerhus	41'746'747	26'340'000	47'774'900	31'998'000
Grünauring	9'370'325	7'400'000	7'153'200	7'853'000
Schachenweid	10'703'170	8'920'000	8'951'100	6'551'000
TribschenStadt	34'963'339	29'600'000	34'936'400	28'391'000
Autoeinstellhallen etc.	28'234'418		7'980'100	33'601'000
Wald, Strassen, Bauland	8'500	0	1'685'900	0
Total	317'894'869	268'594'000	412'675'000	431'546'000

Mietzinsertag

34

	Mietzinsertag	Total Subventionen	Durchschnittsmiete 31.12.08	
			3-/3.5-Zimmer	4-/4.5-Zimmer
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	1'130'465	0	658	820
Himmelrich 2	1'610'004	0	948	1234
Himmelrich 3	2'295'914	3'200	713	844
Breitenlachen 1	1'637'947	0	996	1168
Breitenlachen 2	1'886'155	0	951	1'014
Breitenlachen 3	74'508	0	0	857
Hochrüti 1	102'996	0	1073	0
Weinbergli 1	967'390	0	715	1056
Weinbergli 2	743'343	0	665	767
Weinbergli 3	104'217	795	0	1'507
Spannort	604'125	0	763	897
Obermaihof 1	1'180'752	0	684	813
Obermaihof 2	274'156	0	688	820
Obermaihof 3	179'721	0	1319	1'593
Studhalden 1	834'752	2'150	751	815
Studhalden 2	403'077	0	732	827
Studhalden 3	301'723	2'000	762	939
Studhalden 4	856'149	0	961	1'147
Studhalden 5	662'571	0	878	1'108
Studhalden 6	492'386	0	888	1'172
Studhalden 7	276'444	0	1054	1'100
Untergrund 1	329'042	0	533	644
Untergrund 2	172'341	0	537	665
Untergrund 3	29'066	0	768	929
Brunnmatt	887'518	1'200	907	1'017
Mittlerhus	2'453'588	335'205	1379	1'691
Grünauring	381'489	0	939	1'133
Schachenweid	435'459	53'103	1361	1'638
TribschenStadt	2'223'931	0	1504	1'904
Autoeinstellhallen etc.	1'566'135			
Total	25'097'364	397'653	831	1086
Vorjahr	24'644'868	412'032	824	1068

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 1:	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
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
TribtschenStadt:	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10 / Bürgenstrasse 20, 22 / Rösslimatte 41 / Werkhofstrasse 5, 7





ORGANISATION PER 31.12.2008

Gremien

Vorstand

Stämmer-Horst Ursula, Präsidentin
Schmid Markus, Vizepräsident
Achermann Beat
Bürkle Markus
Jenni Jurt Priska
Martin Ingrid
Vonesch Daniel

Geschäftsprüfungskommission

Wiget Beat, Obmann
Glanzmann Pius
Walser-Spalingler Therese

Revisionsgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG

Revisionsstelle der Darlehenskasse

PricewaterhouseCoopers AG

Kommissionen

Verwaltungs- und Finanzkommission

Stämmer-Horst Ursula, Präsidentin
Achermann Beat
Brügger Barbara
Koch Bruno
Schmid Markus
Vonesch Daniel

Baukommission

Bürkle Markus, Präsident
Bucher Peter
Jenni Jurt Priska
Meier Alfred
Schaber Daniel

Kommission für Mieterschaftsfragen

Martin Ingrid, Präsidentin
Brügger Barbara
Camenzind Trudi
Schmid Markus

Kommission für Kommunikation und Marketing

Koch Bruno, Präsident
Küng Tino
Martin Ingrid
Regenass René
Zraggen Benno
E-Mail: magazin@abl.ch

Personalvorsorgekommission

Delegierte des Vorstandes:
Achermann Beat, Präsident
Schmid Markus
Stämmer-Horst Ursula
Delegierte des Personals:
Gasser Roland
Müller Fritz
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 94, 6000 Luzern 4
E-Mail: admin@abl.ch
Internet: www.abl.ch

Malerteam

Müller Marcel, Chef Malerei
Müller Fritz
Schneider Monika
Schüepp Corinne
Tallarico Pino

Serviceteam

Gasser Roland
Isaak Raymond
Thürig Peter
van Weezenbeek Bart

Gärtner

Meier Beni

Auszubildender

Rohrer Raphael

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	Pepita, die Tigerkatze geht mal schauen, ob die Luft rein ist! Während sich hinten Johann Langenegger auf den Weg macht.
Seiten 4/5	Für die Sinne ist gesorgt: Margrit Müller hört Pierina Lang beim Klavier spielen zu.
Seiten 8/9	Platz für unterschiedliche Bedürfnisse: Die Bewohnenden und ihre Pflegefachpersonen im Aufenthaltsraum der Pflegewohnung EG TribtschenStadt.
Seite 11	Hans Kühne beim Kaffee trinken und Zeitung lesen.
Seite 12	Die Pflegefachfrau Gabriela Palmito begleitet Johann Langenegger auf einem Spaziergang (Studhalden).
Seite 14	Martha Käppeli hat sich selbst bei der Stadt gemeldet, um eine Pflegewohnung zu bekommen.
Seite 17	Rosalia Simon liest die Zeitung. Sie ist viel unterwegs, wenn es die Gesundheit gestattet.
Seiten 18/19	Selbstgeköcht schmeckt am besten: Impressionen beim Mittagessen in der Pflegewohnung EG TribtschenStadt.
Seite 21	Pepita scheint es sichtbar wohl zu sein auf Studhalden (links). Maria Waldis macht sich in der Küche nützlich (rechts).
Seite 36	Fast wie in einer normalen Stube: Zusammengelegte Wäsche im Aufenthaltsraum der Pflegewohnung auf Studhalden.
Seite 37	Rückzugsmöglichkeiten: Hans Willmann bei seinem Mittagsschlaf auf dem Sofa im Aufenthaltsraum der Pflegewohnung EG TribtschenStadt.



Impressum

Redaktion

Bruno Koch, abl
Benno Zraggen, hartmannzragggen

Visuelle Gestaltung

Tino Küng, Emmenbrücke

Fotos

Franca Pedrazzetti, Luzern

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

8800 Exemplare

Herausgeberin

abl Allgemeine Baugenossenschaft Luzern
Luzern, April 2009

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



