

# Thesen und Fragen zu den Schlüsselthemen



01

Genossenschaftsidee,  
Mitwirkung, Kultur

02

Leben, Wohnen, Arbeiten

03

Gewerbe in Siedlungen

04

Parteilpolitische  
Unabhängigkeit



08

Finanzen, Mietzinsen,  
Kostenmiete

05

Steuerung des  
Mitgliederwachstums,  
Formen der Mitgliedschaft

06

Durchmischung

07

Wachstum und Entwicklung

# Die wichtigsten Themen aus der Hauptkonferenz

Online-Konferenz 28./29. Mai 2021



## **Selbstverwaltung und «Mehr als Wohnen»**

In den Statuten soll verankert werden, dass sich Bewohnende einbringen können. Wie weit kann Selbstverwaltung überhaupt gehen? Welche Gefässe sollen geschaffen werden, damit die Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf verschiedenen Ebenen partizipieren können?

## **Ökologisch und sozial nachhaltig**

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit sollen in den Statuten verankert werden und dem Klimawandel soll so Rechnung getragen werden.



## **Neue Wohn- und Lebensformen**

Neue Wohnformen wie Clusterwohnungen, bei denen Zimmer dazugemietet werden können, sollen auf neue Wohnbedürfnisse eingehen. Auch soll der private Wohnraum zugunsten von gemeinschaftlich genutzten Räumen reduziert und der Ausbaustandard überdacht werden.



### **Parteilpolitische Unabhängigkeit**

Wohnpolitisches Engagement ist wichtig. Es gehört zur Geschichte der abl, dass sie sich politisch engagiert.

### **Welche Mitglieder wollen wir?**

Die Verzinsung der Einlagen sollte nicht so attraktiv sein, dass Mitgliedschaften lediglich als Geldanlage dienen. Ein unterschiedliches Mitspracherecht bei Mieter/-innen und Genossenschafter/-innen soll geprüft werden.

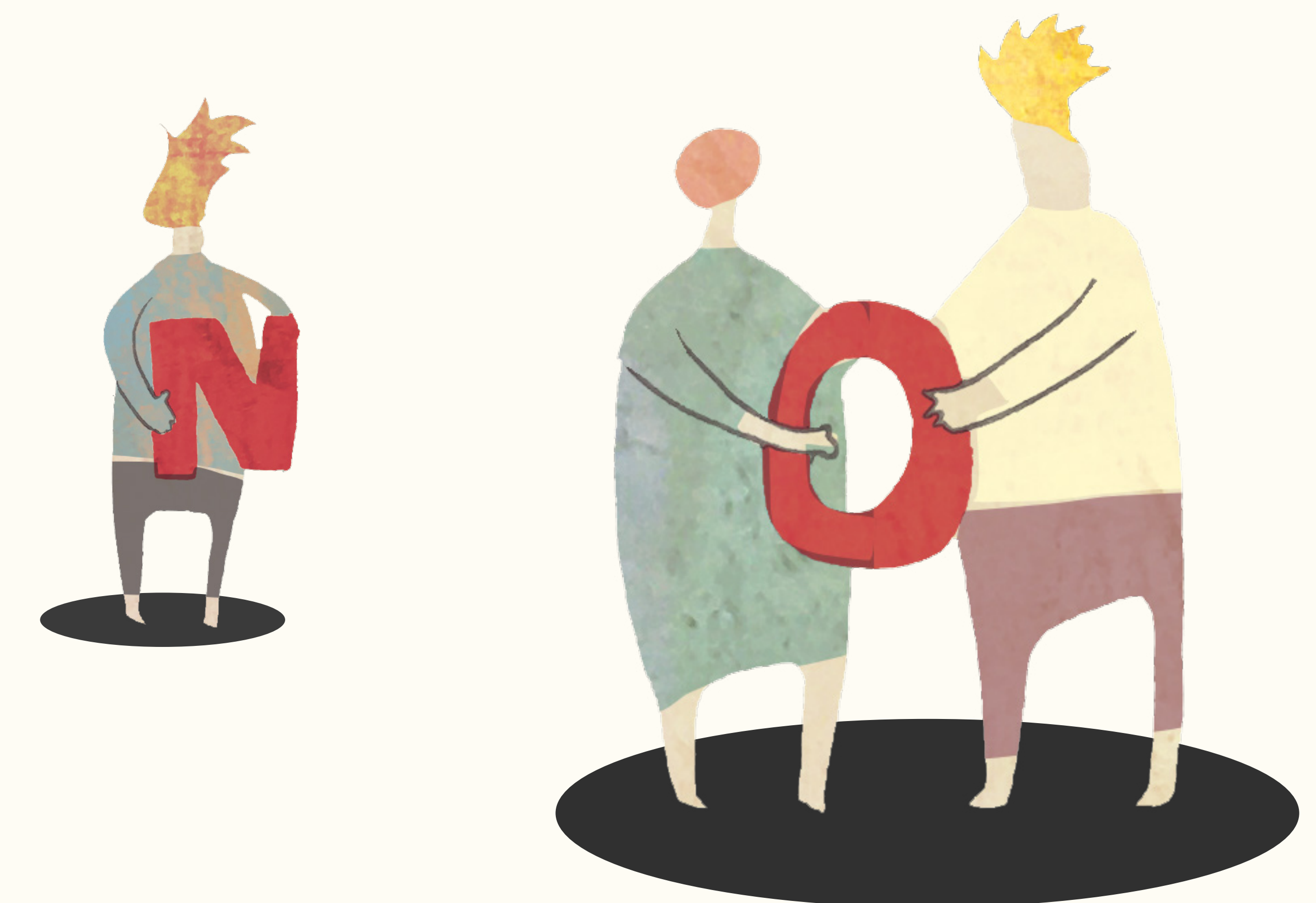
### **Diversität und Durchmischung**

Nicht nur die Siedlungen sollen mit neuen Wohnformen Raum für neue Lebensformen und Durchmischung schaffen. Auf Diversität soll auch auf allen Stufen und in allen Gremien der Genossenschaft geachtet werden.



### **Wachstum**

Qualitativ gute Wohnangebote an der Peripherie sollen den Druck in der Zentrums Lage minimieren. Die abl soll nicht um jeden Preis wachsen.



## Günstig wohnen und Gemeinnützigkeit

Günstiger Wohnraum soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Innerhalb der Siedlung soll es verschiedene Preissegmente geben. Initiativen der Bewohnerschaft sollen unterstützt werden.

## Solidarisch vs. günstig/Genossenschaftsidee

Unterbelegte Wohnungen sollen freigegeben und neu vergeben werden können. In einem Solidaritätsfonds sollen Mietkosten und Solidaritätsbeiträge transparent abgegrenzt werden.



## Kostenmiete

Online-Konferenz 7./8. Mai 2021

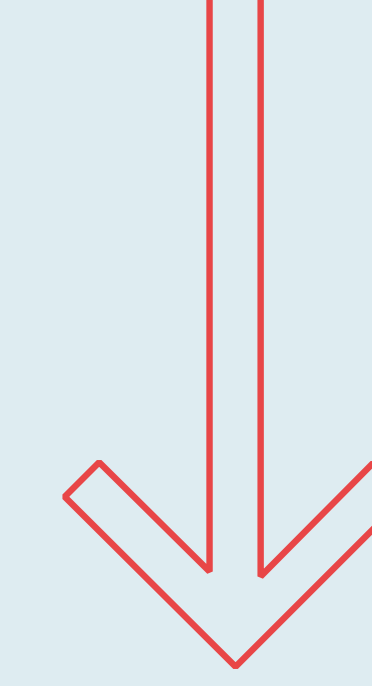
Bei der Mitwirkung «Kostenmiete» wurden Aussagen gemacht, die auch in der Mitwirkung zur Statutenrevision in vergleichbarer Art genannt wurden. Zu nennen sind zum Beispiel: Preisgünstigkeit, Ausbaustandard, Unterhaltsintervall, Verzinsung des Genossenschaftskapitals, Mehr als Wohnen, Nachhaltigkeit und Solidarität. Je nachdem wie diese Themen in den Statuten Niederschlag finden, hat dies einen Einfluss auf die Kostenmiete.

# Selbstverwaltung und «Mehr als Wohnen»

In den Statuten soll verankert werden, dass sich Bewohnende einbringen können. Wie weit kann Selbstverwaltung überhaupt gehen? Welche Gefässe sollen geschaffen werden, damit die Genossenschafterinnen und Genossenschaftler auf verschiedenen Ebenen partizipieren können?



# Verankerung in den Statuten



Selbstverwaltung und «Mehr als Wohnen»

Die Mitwirkung der Genossenschaftler-/innen wird begrüsst und mit einem neuen Artikel in den Statuten verankert.

Anstelle der Siedlungsversammlungen werden bedürfnis- und ressourcengerechte Formen der Mitwirkung festgehalten.

Mit themenspezifischen Genossenschaftsforen wird der Meinungsaustausch in der Genossenschaft gefördert und unterstützt.

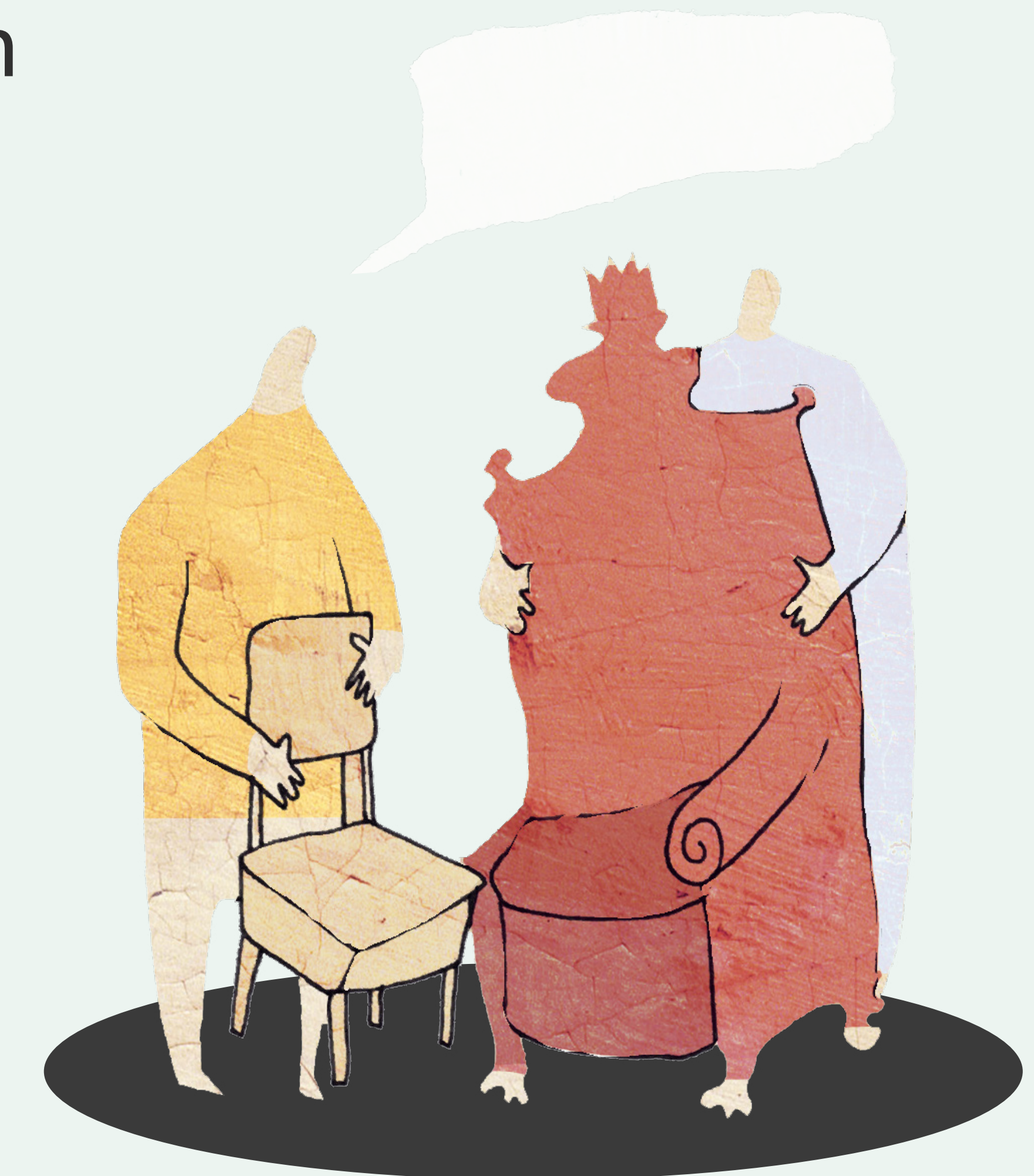


# Umsetzung und Konkretisierung auf strategischer und operativer Ebene

➔ Selbstverwaltung und «Mehr als Wohnen»

Zum Beispiel

- Vertretung Fachkompetenz Soziales und Genossenschaftskultur im Vorstand
- Mitwirkung auf Siedlungsebene mit Fokus auf gemeinschaftliche Interessen in der Planungs- und Bauphase sowie im Betrieb
- Fachstelle GKS unterstützt Mitwirkungsprozesse
- Genossenschaftskulturfonds mit klaren Vergabekriterien
- Kein Systemwechsel auf generelles Selbstverwaltungsmodell
- Selbstverwaltung von gemeinschaftlich nutzbaren Innen- und Aussenräumen wird definiert



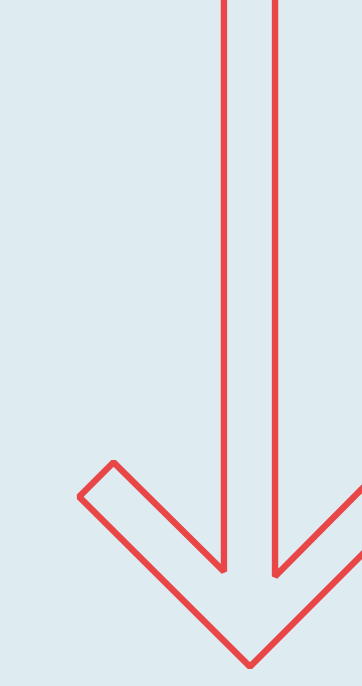
# Ökologisch und sozial nachhaltig

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit sollen in den Statuten verankert werden und dem Klimawandel soll so Rechnung getragen werden.





# Verankerung in den Statuten



Ökologisch und sozial nachhaltig

**In den Statuten wird Nachhaltigkeit neu explizit in einem Artikel verankert.**

**Soziale, ökologische, ökonomische Kriterien werden für Bau, Unterhalt und Bewirtschaftung betont.**

**Die abt setzt auf sparsamen und effizienten Umgang mit Raum, Boden und Energie und fördert umweltbewusstes Verhalten.**

**Energieeinsparung und Einsatz erneuerbare Energien.**

**Ökologisch wertvolle und bedürfnisgerechte Aussenräume.**



# Umsetzung und Konkretisierung auf strategischer und operativer Ebene

Zum Beispiel

- Energiekonzept
- Fokus auf Ökologie in der Planung und im Betrieb (auch Kostentreiber)
- Soziale Nachhaltigkeit durch Mitwirkungsprozesse
- Integration und soziale Teilhabe bei der Siedlungsentwicklung und im Betrieb

→ Ökologisch und sozial nachhaltig

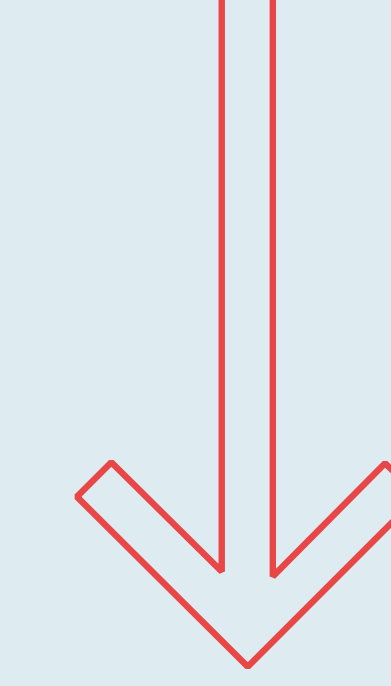


# Neue Wohn- und Lebensformen

Neue Wohnformen wie Clusterwohnungen, bei denen Zimmer dazugemietet werden können, sollen auf neue Wohnbedürfnisse eingehen. Auch soll der private Wohnraum zugunsten von gemeinschaftlich genutzten Räumen reduziert und der Ausbaustandard überdacht werden.



# Verankerung in den Statuten



Neue Wohn- und Lebensformen

**Der Grundsatz eines innovativen zeitgemässen Angebots für das genossenschaftliche Wohnen mit flexiblen und vielfältigen Formen wird auf Statutenebene verankert.**

**Sich verändernden Wohnbedürfnissen und Lebensformen wird Rechnung getragen.**

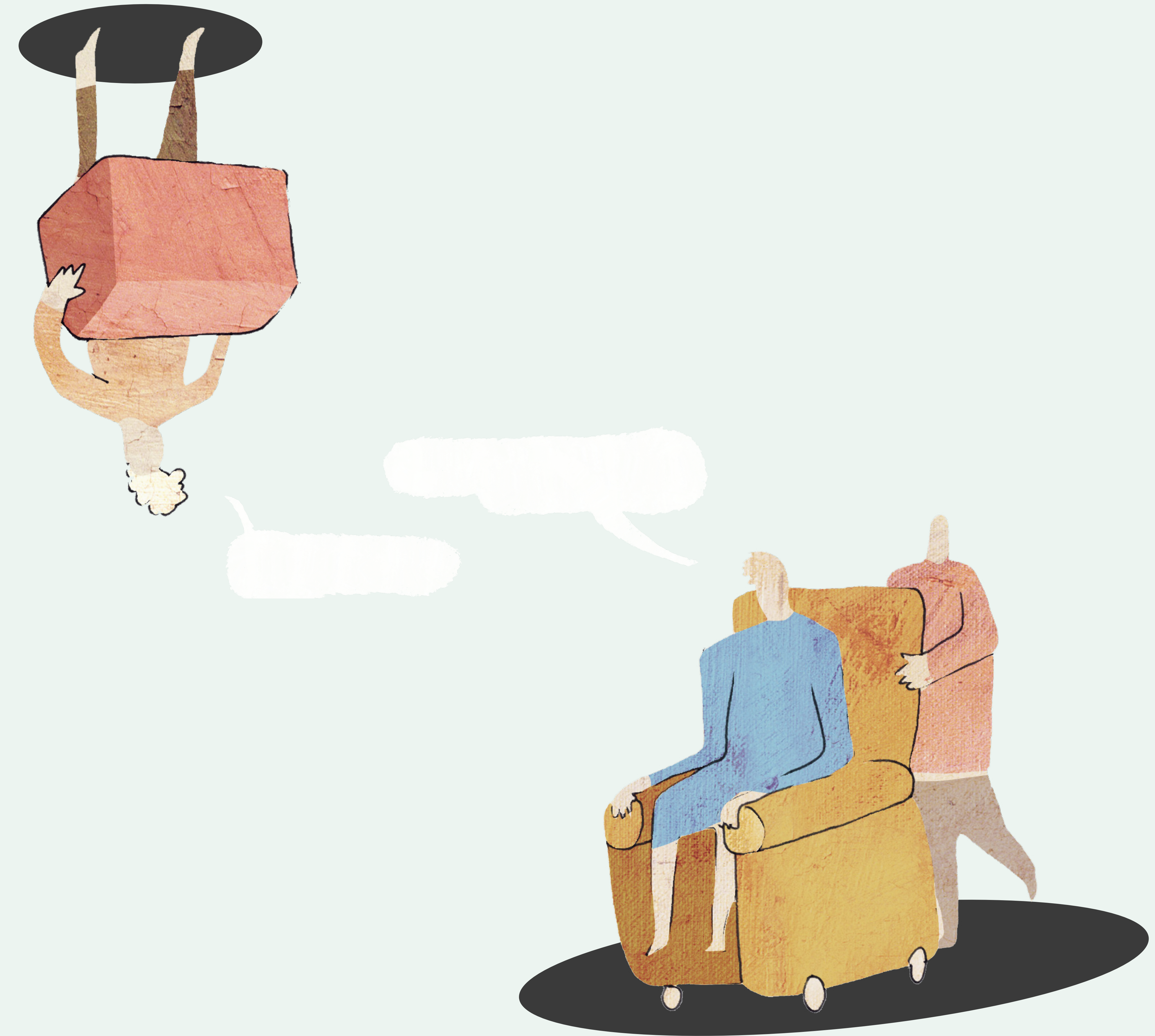


# Umsetzung und Konkretisierung auf strategischer und operativer Ebene

Zum Beispiel

- Strategische Gewichtung innovativer Konzepte
- Fokus auf preisgünstigen und flexiblen Wohnraum, Ausbaustandard, Suffizienz, Flächenverbrauch etc.
- Siedlungsentwicklungen auf sich verändernde Wohnbedürfnisse ausrichten
- Siedlungsmonitoring zur Bedarfs- und Potenzialerkennung

→ Neue Wohn- und Lebensformen



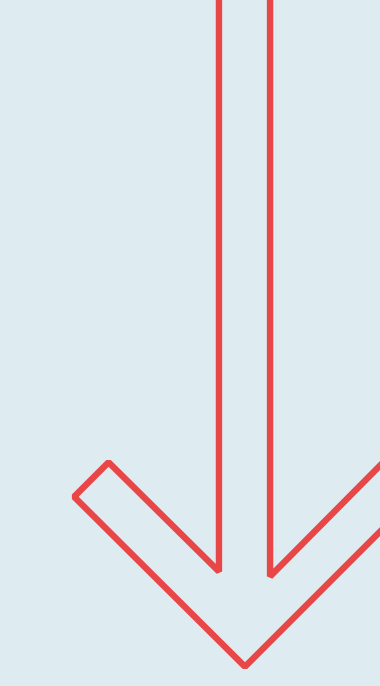


# Parteipolitische Unabhängigkeit

Wohnpolitisches Engagement ist wichtig. Es gehört zur Geschichte der abl, dass sie sich politisch engagiert.



# Verankerung in den Statuten



Parteilpolitische Unabhängigkeit

Es wird in den Statuten explizit betont, dass sich die abl als Interessenvertreterin für Anliegen des gemeinnützigen Wohnungsbaus versteht.

Die abl engagiert sich in wohnpolitischen, raumplanerischen und gesellschaftlichen Fragen.

Die Werte der abl werden hochgehalten und erhalten mit der aktuellen Gesamtrevision ein noch stärkeres Gewicht.



# Umsetzung und Konkretisierung auf strategischer und operativer Ebene

Zum Beispiel

- Dialog in Netzwerken, mit Behörden und Parteien
- Strategie folgt den abl-Werten und Grundsätzen.

→ Parteipolitische Unabhängigkeit







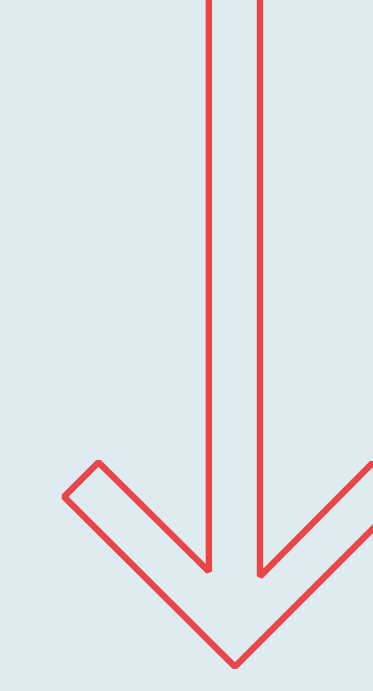
# Welche Mitglieder wollen wir?

Die Verzinsung der Einlagen sollte nicht so attraktiv sein, dass Mitgliedschaften lediglich als Geldanlage dienen. Ein unterschiedliches Mitspracherecht bei Mieter/-innen und Genossenschafter/-innen soll geprüft werden.



# Verankerung in den Statuten

Welche Mitglieder wollen wir?



Die Abl bleibt offen für Mitglieder mit Wohnsitz oder Aufenthalt in der Schweiz – schweizerische oder ausländische Staatsangehörige mit Niederlassungs- oder Aufenthaltsbewilligung (inklusive Status F) sowie juristische Personen oder öffentlich-rechtliche Körperschaften.

Über die Aufnahme von Mitgliedern entscheidet weiterhin der Vorstand.

Der Gleichstellung von Lebensformen wird Rechnung getragen.

Die Verzinsung wird auf maximal 4 % limitiert und bleibt in den Statuten bestehen, das Anteilscheinkapital für eine Mitgliedschaft bleibt bei CHF 1000.

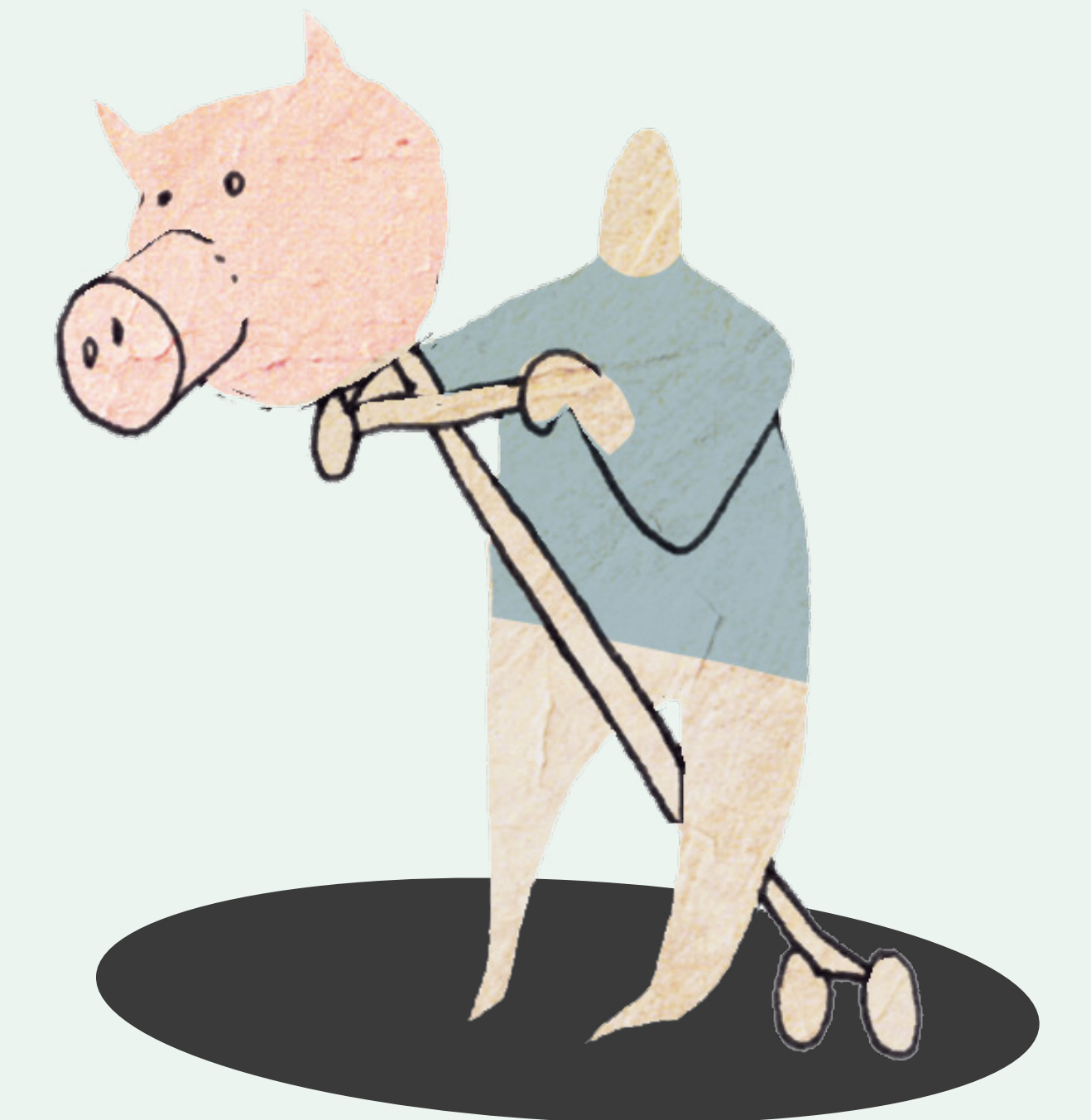
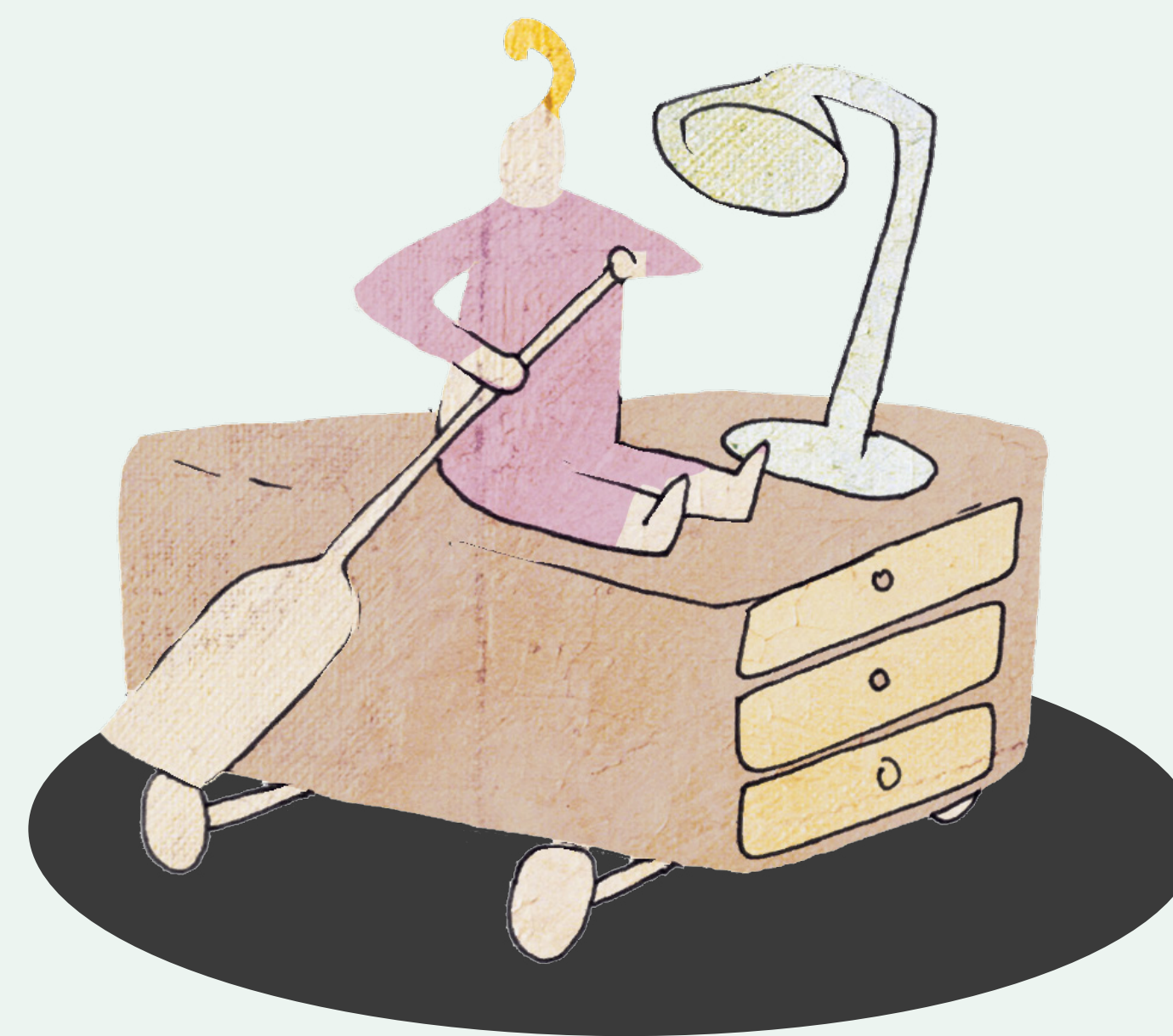


# Umsetzung und Konkretisierung auf strategischer und operativer Ebene

→ Welche Mitglieder wollen wir?

Zum Beispiel

- Die Abl bleibt eine offene Genossenschaft für alle
- Strategische Diskussion zu Rollen von Mietenden und Mitgliedern ohne Wohnraum
- Beteiligung der Basis mit geeigneten Mitwirkungsmodellen
- Wachstum der Basis beobachten
- Prüfung Limitierung Anteilscheine (heute maximal CHF 50 000)

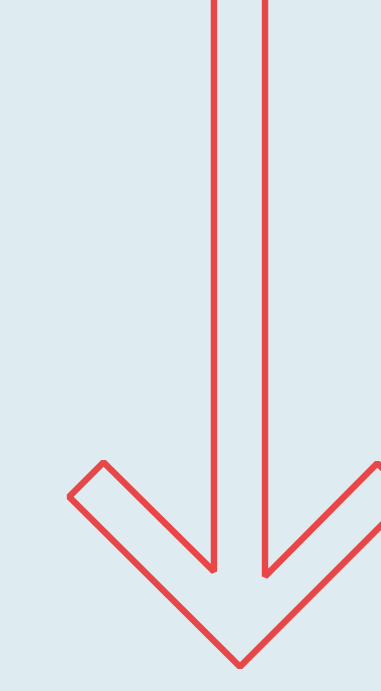


# Diversität und Durchmischung

Nicht nur die Siedlungen sollen mit neuen Wohnformen Raum für neue Lebensformen und Durchmischung schaffen. Auf Diversität soll auch auf allen Stufen und in allen Gremien der Genossenschaft geachtet werden.



# Verankerung in den Statuten



Diversität und Durchmischung

**Grundsatz der Diversität und Durchmischung im Sinne der Vielfalt der**  
**abl werden auf Statuten-**  
**ebene verankert.**

**Der Diversität wird auch bei der Besetzung der Gremien, zum Beispiel im Vorstand Rechnung getragen.**

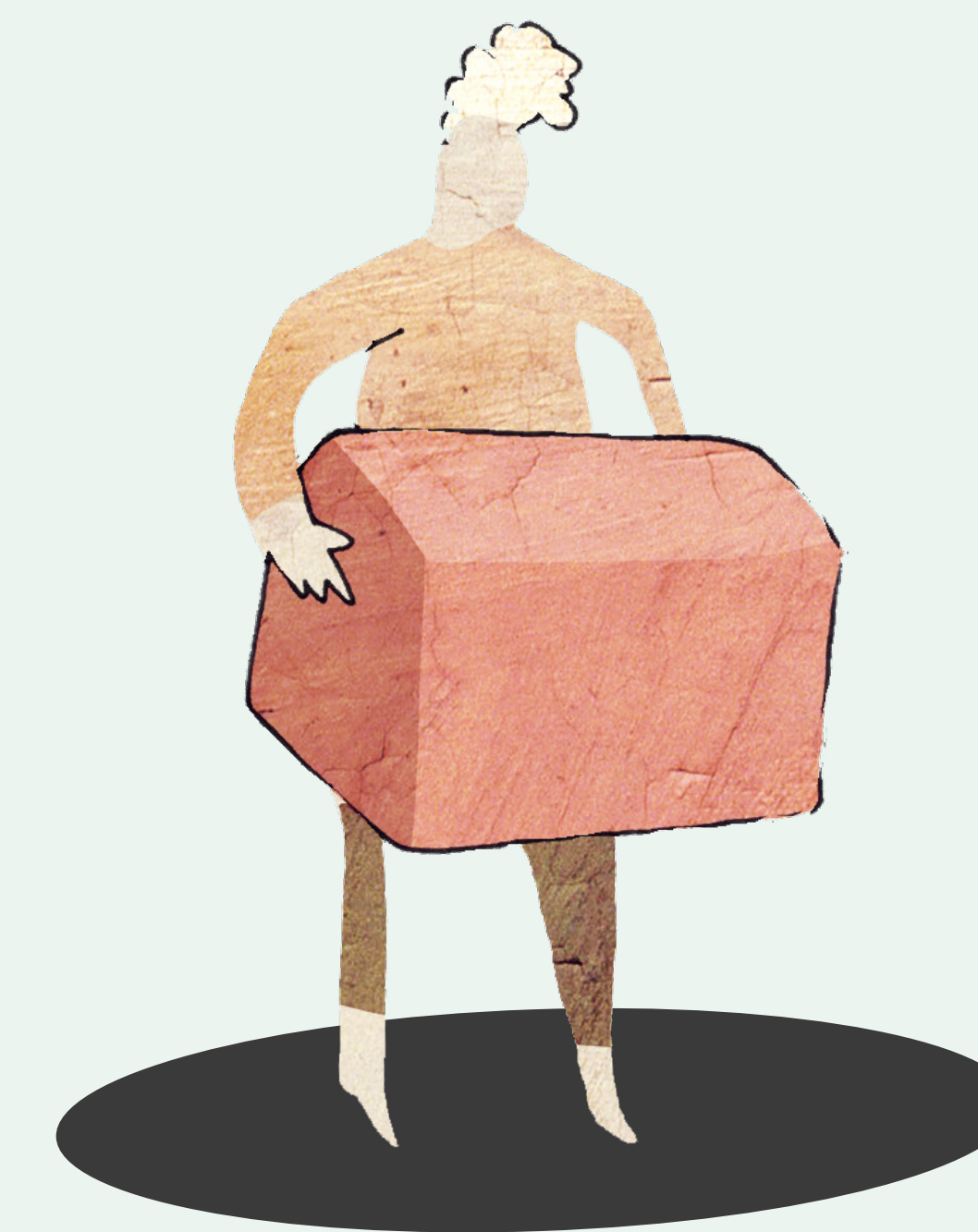


# Umsetzung und Konkretisierung auf strategischer und operativer Ebene

→ Diversität und Durchmischung

Zum Beispiel

- Ergänzung Vorstand durch zusätzliches Mitglied (7 auf 8) – Profil Mieter/Mieterin mit fachlich-strategischen Kompetenzen
- Wohnungszuteilung weiterhin mit Rangpunktesystem – faire Zuteilung, flexible Handhabung
- Durchmischung mit vielfältigem Wohnungsangebot
- spezifische Bedürfnisse berücksichtigen ohne feste Wohnkontingente





# Wachstum

Qualitativ gute Wohnangebote an der Peripherie sollen den Druck in der Zentrumslage minimieren. Die Abl soll nicht um jeden Preis wachsen.



# Verankerung in den Statuten



**Der Grundsatz vom qualitativen, nachhaltigen Wachstum bleibt in den Statuten erhalten.**

**Der Fokus liegt primär auf der Stadt und den Agglomerationsgemeinden.**

**Ziel ist eine Erhöhung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen, insbesondere für unsere Mitglieder und für die Stadt Luzern.**



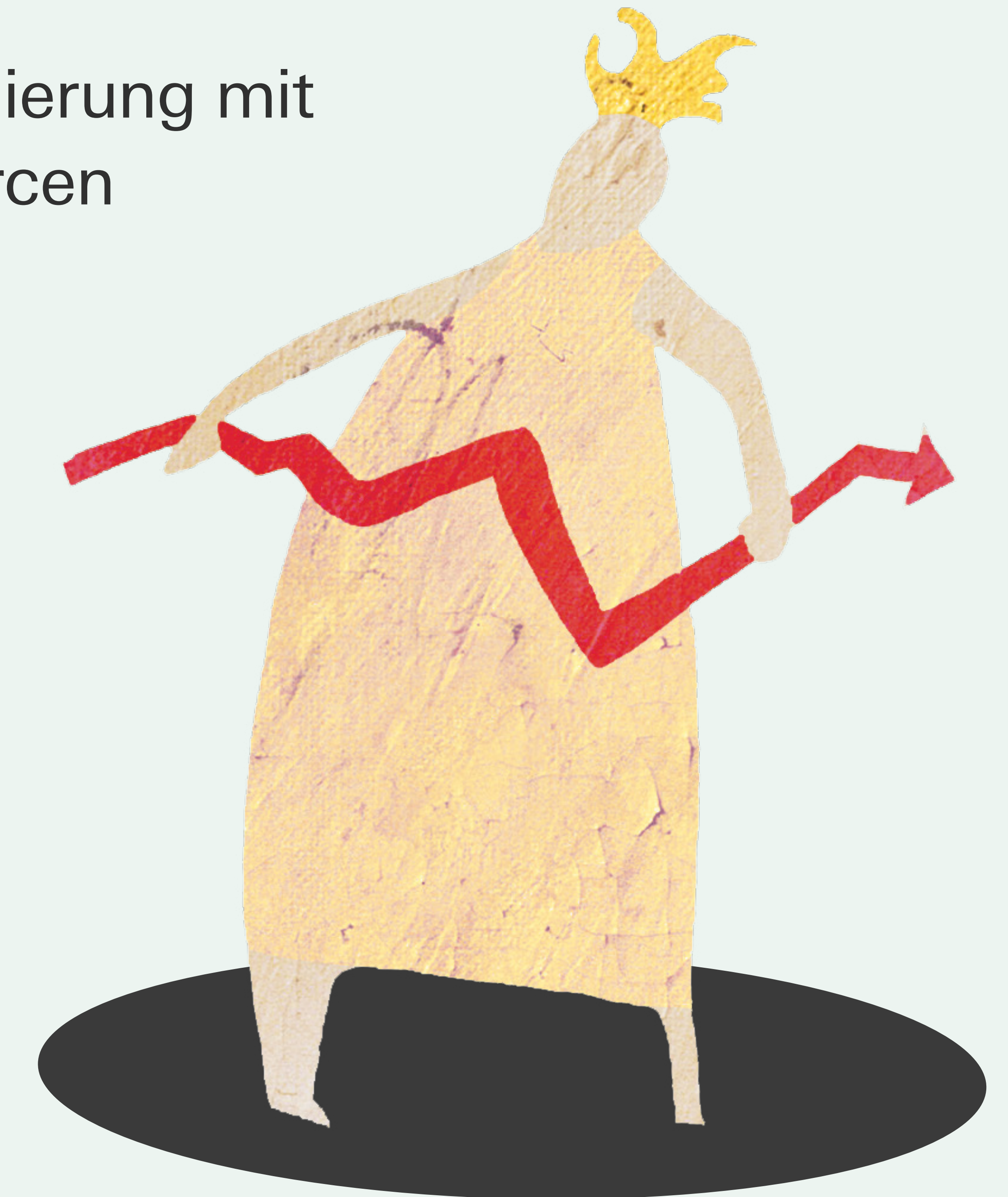


# Umsetzung und Konkretisierung auf strategischer und operativer Ebene



Zum Beispiel

- Gezielte Wachstumsstrategie mit Verdichtung und neuen Siedlungen bleibt
- Schlüsselareale Stadt Luzern: prioritäre Areale Neubad und Grenzhof
- offen bleiben für Chancen und Kooperationen
- Phasenweise Konsolidierung mit Rücksicht auf Ressourcen



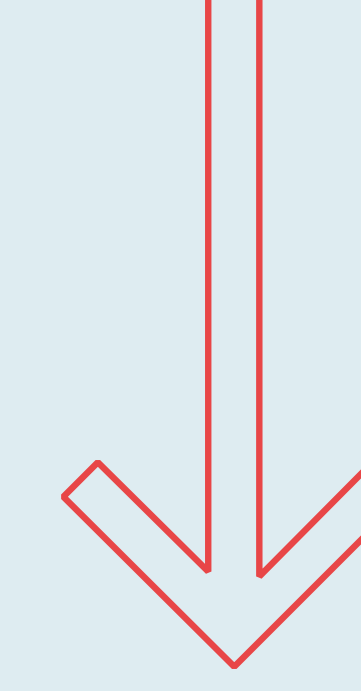
# Günstig wohnen und Gemeinnützigkeit

Günstiger Wohnraum soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Innerhalb der Siedlung soll es verschiedene Preissegmente geben. Initiativen der Bewohnerschaft sollen unterstützt werden.



# Verankerung in den Statuten

Günstig Wohnen und Gemeinnützigkeit



Preisgünstiger Wohnraum bleibt im Zweckartikel enthalten.

Kostenmiete als Basis für den gemeinnützigen Wohnungsbau wird als Grundsatz in die Statuten aufgenommen.

Fonds werden überprüft und in den Statuten neu verankert.



# Umsetzung und Konkretisierung auf strategischer und operativer Ebene

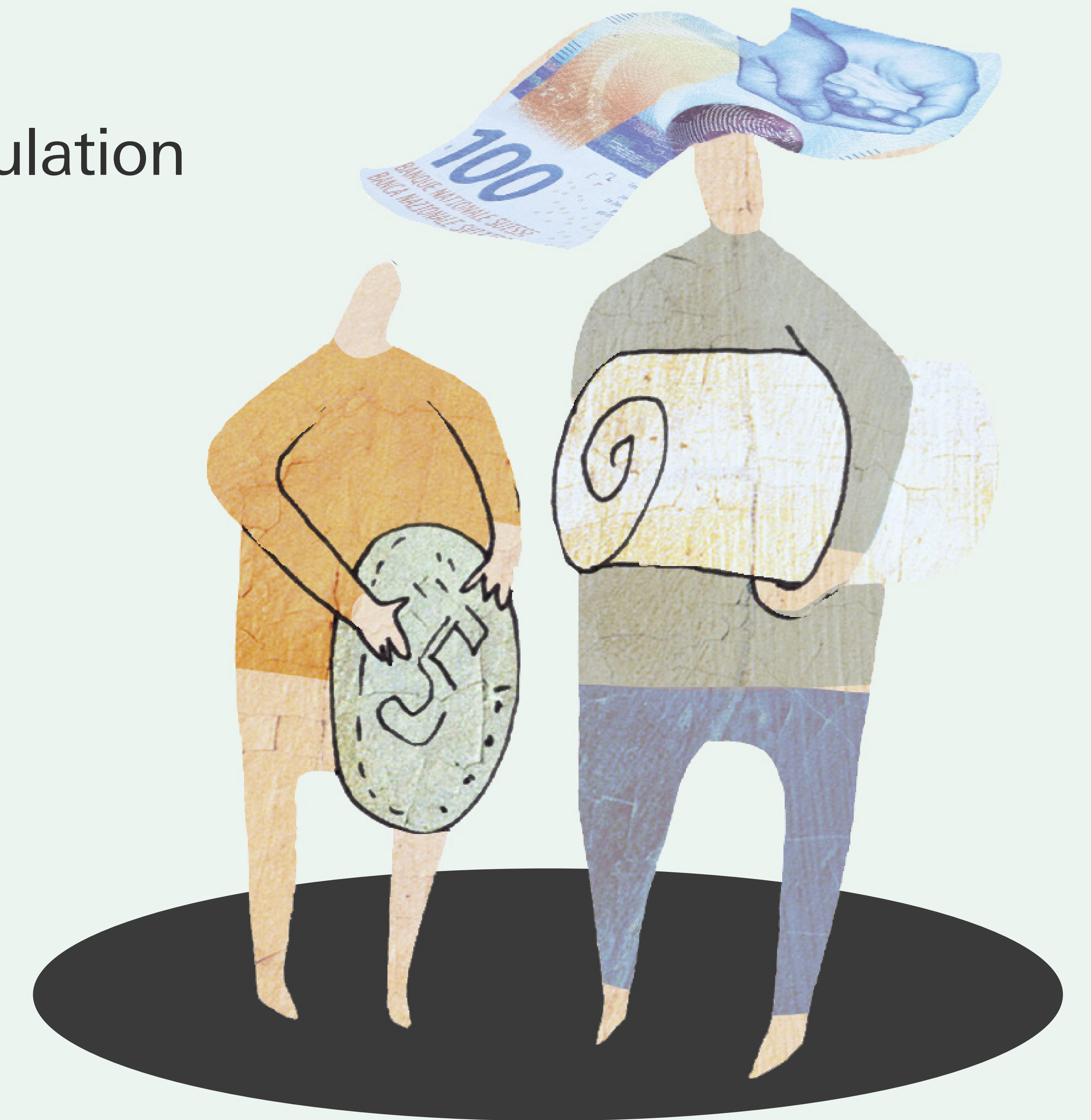
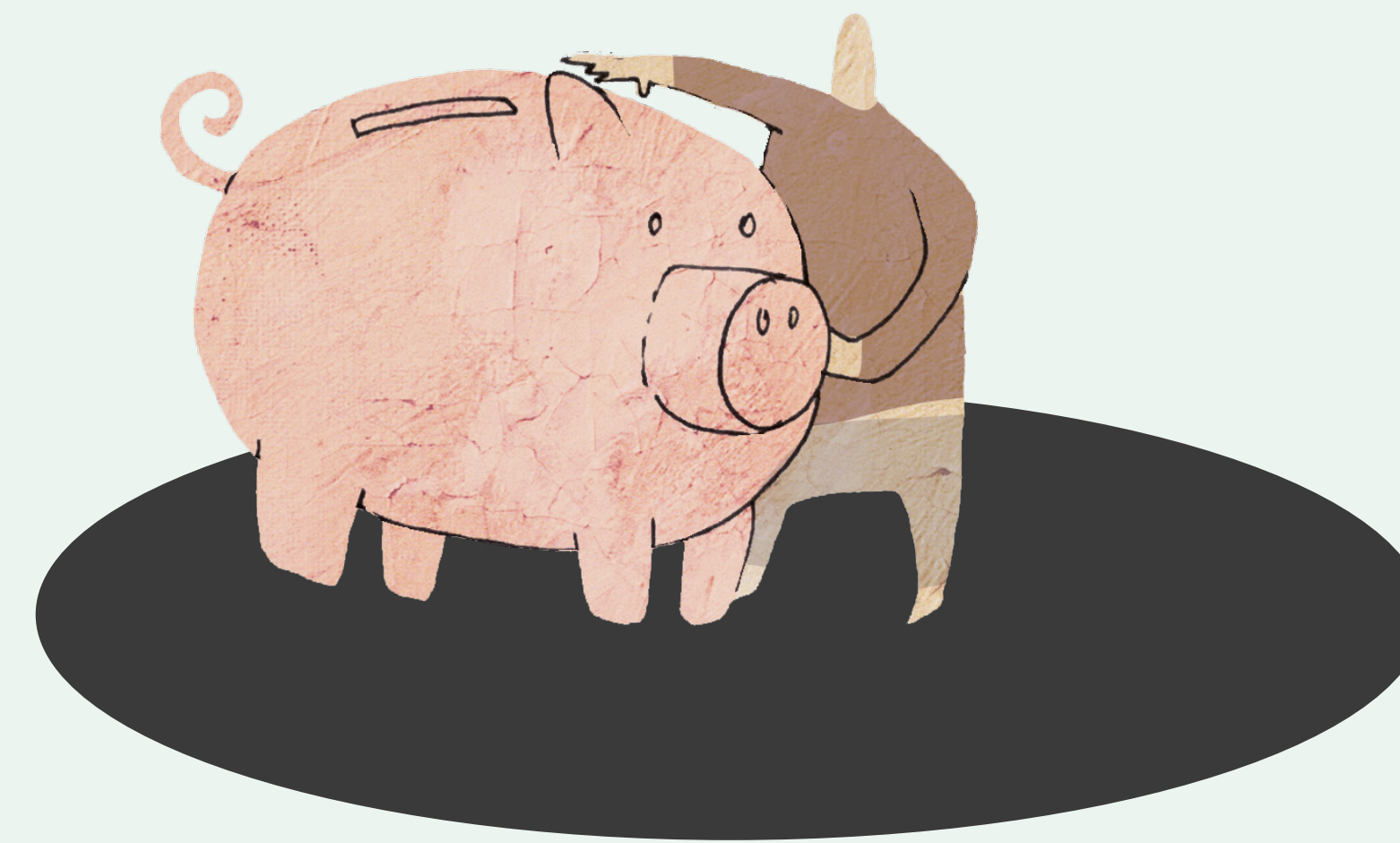
→ Günstig Wohnen und Gemeinnützigkeit

Zum Beispiel

- Gemeinnützigkeit ist Leitlinie der Arbeit (Charta)
- Reglemente für die einzelnen Fonds werden überarbeitet und neu formuliert
- Mehrzahl der Wohnungen im mittleren und niedrigen

Preissegment

- Beurteilung Preisgünstigkeit über das ganze Portfolio
- Kostenbewusste Kalkulation



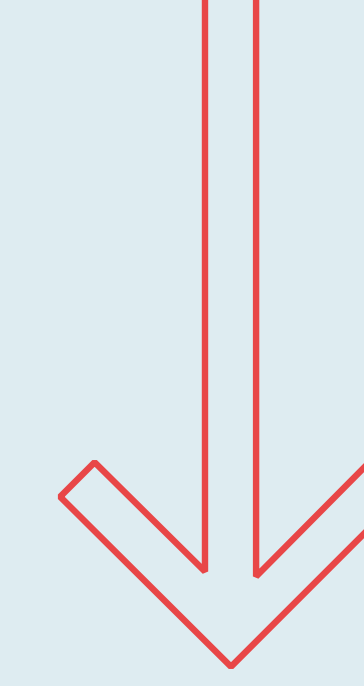
# Solidarisch vs. günstig/Genossenschaftsidee

Unterbelegte Wohnungen sollen freigegeben und neu vergeben werden können. In einem Solidaritätsfonds sollen Mietkosten und Solidaritätsbeiträge transparent abgegrenzt werden.



# Verankerung in den Statuten

Solidarisch vs. Günstig/Genossenschaftsidee



Die Genossenschaftsidee ist im Zweck (Art. 2) festgehalten und beschreibt auch die gesamtgesellschaftliche Verantwortung und gegenseitige Solidarität und die Möglichkeit der Mitwirkung und Mitverantwortung.

Die Frage der Solidarität wird auch in der Kostentmiete berücksichtigt.

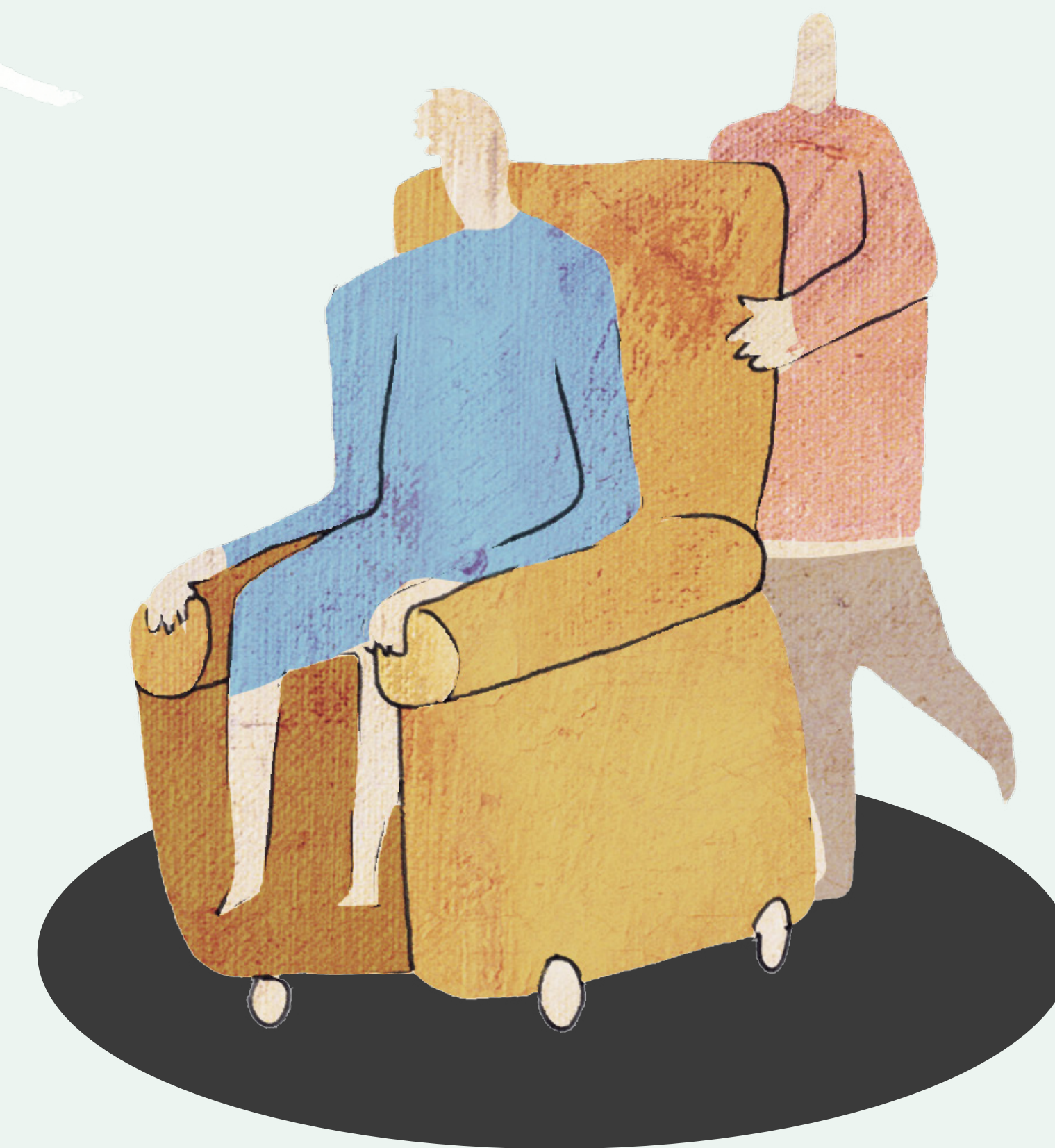
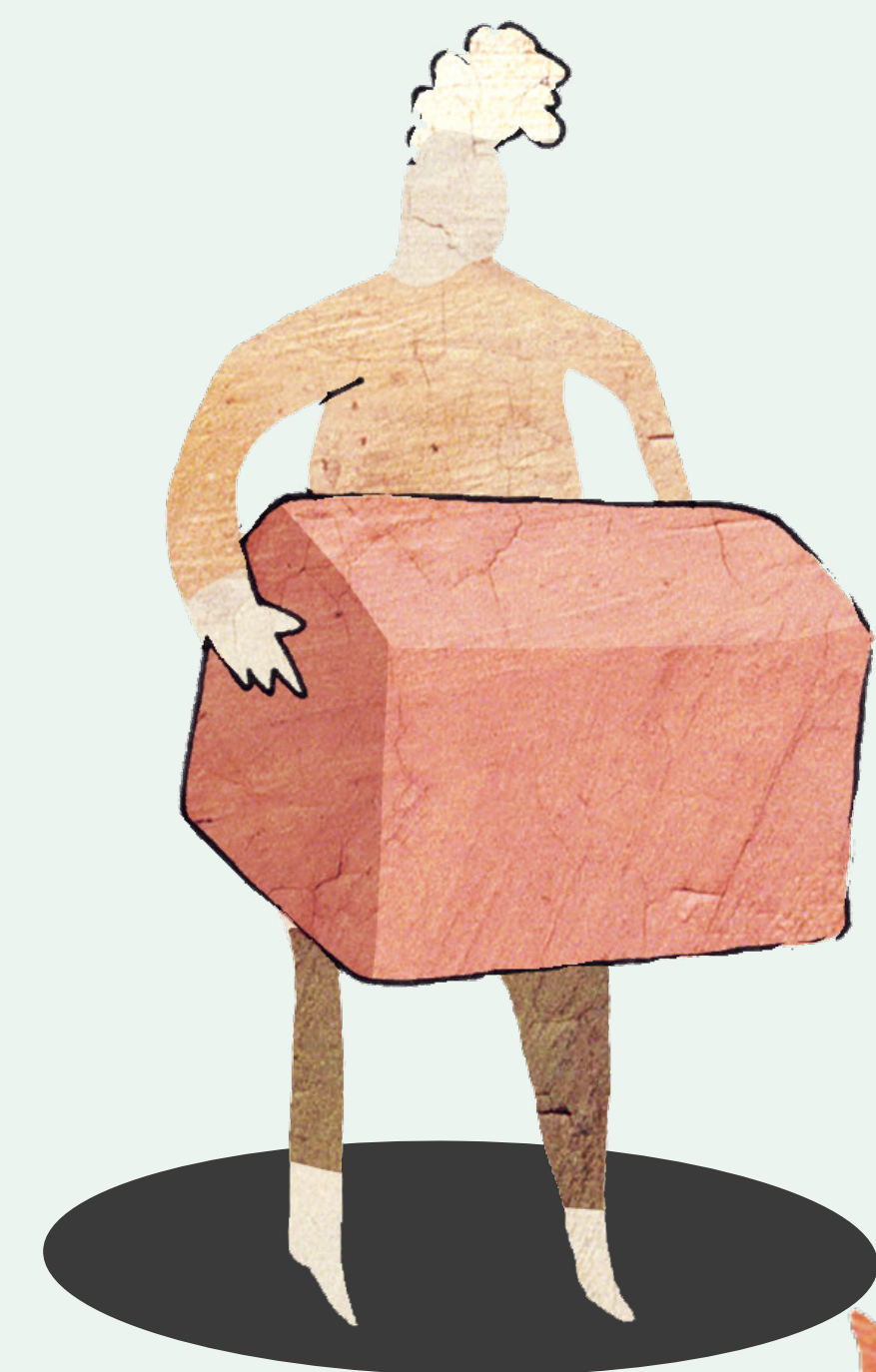
Das angemessene Verhältnis von Wohnraum und Belegung ist in den Grundsätzen festgehalten.



# Umsetzung und Konkretisierung auf strategischer und operativer Ebene

→ Solidarisch vs. Günstig/Genossenschaftsidee

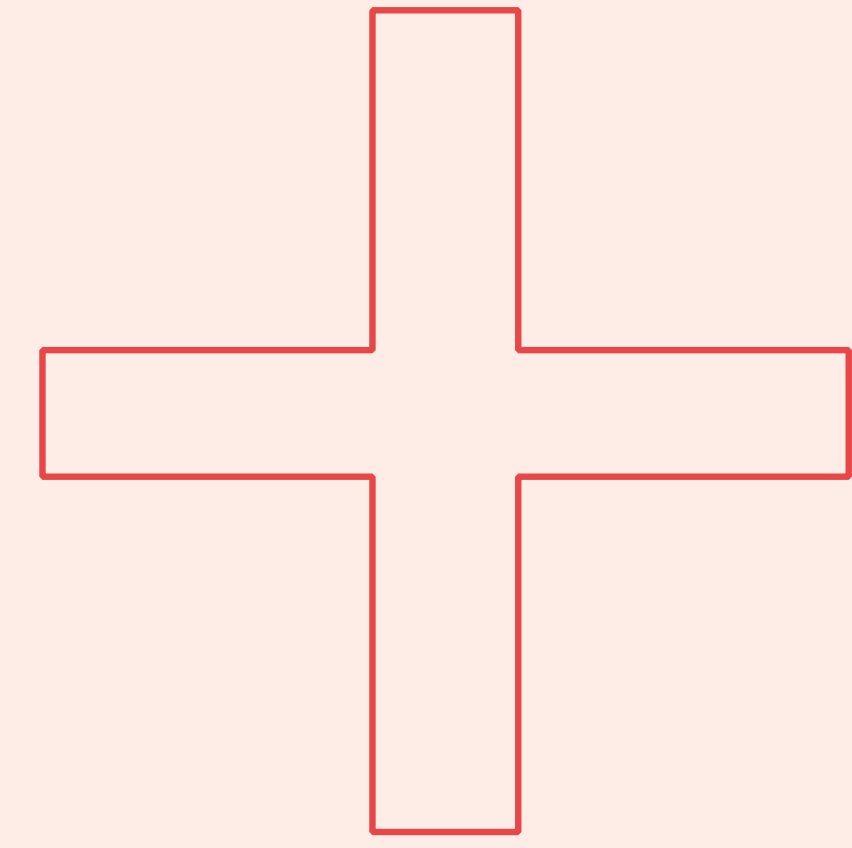
Zum Beispiel



- Richtwerte für den Flächenverbrauch pro Kopf (35 – 38 m<sup>2</sup>)
- Form eines Solidaritätsbeitrags (Solidaritätsfonds o. ä.) auf Agenda im Kostenmiete-Prozess.

- Definition Kostenmiete
- Regelmässige Überprüfung Belegungsvorschriften
- Wohnungswechsel aufgrund Unterbelegung mittels Dialog erreichen
- finanzielles Engagement in externe Projekte/Institutionen im Interesse der Genossenschaft

← Kostenmiete



# Kostenmiete

separater Mitwirkungsprozess



# Verankerung in den Statuten



**Im spezifischen Artikel für die Kostenmiete werden die einzelnen Faktoren der Mietzinsgestaltung aufgeführt. Für die Details wird dabei auf ein Reglement verwiesen, welches der Vorstand erlässt.**

**Die Kostenmiete wird weiterhin nur für den Wohnbereich angewendet.**



# Umsetzung und Konkretisierung auf strategischer und operativer Ebene

→ Kostenmiete

Zum Beispiel

- Modell und Reglement sind in Erarbeitung
- Der Mitwirkungsprozess geht weiter

