

# Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern ABL

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **54 (1979)**

Heft 6

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104874>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die ABL war von Anfang an auf echter Selbsthilfe aufgebaut. Weder konnte (oder wollte) die öffentliche Hand Bauland zur Verfügung stellen, noch war sie bereit, die Genossenschaft finanziell besonders zu stützen. Dies führte dazu, dass manches vielleicht etwas anders gelöst wurde, als dies bei anderen, durch die öffentliche Hand unterstützten Genossenschaften der Fall ist.

Das Resultat zeigt zumindest, dass genossenschaftliche Selbsthilfe, auch ohne den Staat als besonderen Stützpfeiler, zum Tragen gebracht werden kann. Öffentliche Hilfe, soweit sie erreichbar war, wurde natürlich auch von der ABL nie verschmäht.

Mit den Genossenschaftern verbindet die Verwaltung auch ein monatlich erscheinendes Publikations-Organ, das allen interessierten Mitgliedern gratis zugestellt wird und ausser den jeweils zur freien Bewerbung ausgeschriebenen Wohnungen auch weitere Informationen über die Genossenschaft enthält.

Wir freuen uns, Ihnen einen kleinen Überblick über die ABL und ihre 55jährige Tätigkeit geben zu können, wobei diese Übersicht weder vollständig noch besonders ausführlich sein kann.

### Der Aufbau

Die durch den Ersten Weltkrieg und seine Folgen hervorgerufene Wohnungsnot verhalf auch in Luzern der Idee der genossenschaftlichen Selbsthilfe zum Durchbruch. Zur Gründungsversammlung der ABL, am 23. Mai 1924, trafen sich 178 Personen. Heute, nach 55 Jahren, umfasst die ABL-Familie insgesamt 5249 Genossenschafter, wovon 1617 in einer ABL-Wohnung wohnen.

Die Gründer waren tatkräftige Leute, die unverzüglich Bauland erwarben und einen Architekten mit der Planung beauftragten. Bereits 9 Monate nach der Gründung fand der erste Spatenstich statt und nach weiteren 7 Monaten (am 15.9.1925), konnten die ersten 60 ABL-Genossenschaftswohnungen bezogen werden.

Gezielt wurde die Bautätigkeit fortgeführt, wobei die Baulandsuche aber immer schwieriger wurde. Nachdem das Stadtgebiet nahezu vollständig überbaut ist, wagte die ABL im Jahre 1967 erstmals den Kauf einer Baulandparzelle ausserhalb der Stadtgrenzen, in Kriens. Alles Bauland musste jeweils von Privatpersonen erworben werden.

Teilweise erhielt die ABL für ihre



Siedlung Himmelrich 2, Baujahr 1927

Wohnungen auch öffentliche Subventionen (aus Arbeitsbeschaffungs-Massnahmen oder Förderungsprogrammen der sozialen Wohnbautätigkeit). Dabei mussten die üblichen einschränkenden Bedingungen (Einkommens-, Vermögens- und Ausbau-Limiten) in Kauf genommen werden. Heute sind noch 80 Wohnungen (5% des Gesamt-Bestandes) von der öffentlichen Hand subventioniert, davon sind 32 spezielle Alterswohnungen.

### Neubau, Modernisierung, Unterhalt

Die Aufwendungen für die Neubautätigkeit, die Modernisierungs-Massnahmen und den Unterhalt verteilen sich in den vergangenen Jahrzehnten wie folgt (Kosten jeweils in 1000 Fr):

Jahrzehnt	Neubau Wohnungen	Neubau Kosten	Modernis.- kosten	Unterhalts- kosten
1924-29	296	4 962	-	25
1930-39	651	13 531	-	485
1940-49	254	8 155	-	1 294
1950-59	101	4 773	1 016	3 375
1960-69	169	12 050	4 372	6 292
1970-79	146	11 057	14 768	13 770
<b>Total</b>	<b>1617</b>	<b>54 528</b>	<b>20 156</b>	<b>25 241</b>
+ Modernisierung		20 156		
= Anlagekosten Total		74 684		
bish. Abschreibungen		8 966		
= heutiger Buchwert		65 718	(Brandversicherungs-Schätzung 139 839 000)	

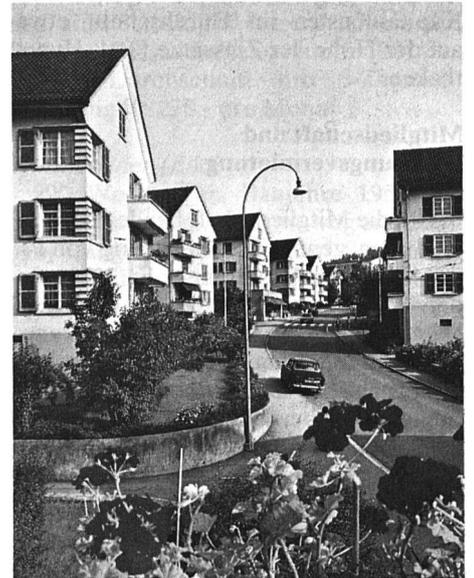
Wie aus dieser Aufstellung ersichtlich ist, wurden ab den fünfziger Jahren die Modernisierungen der Altwohnungen eingeleitet, die heute nahezu vollständig abgeschlossen sind und im wesentlichen folgendes umfassen:

Waschautomaten in	179 Häusern	à Fr. 3470 =	Fr. 621 000
Zentralheizung, Warmwasser	794 Wohnungen	à Fr. 7980 =	Fr. 6 338 000
Badmodernisierungen	898 Wohnungen	à Fr. 2780 =	Fr. 2 495 000
Küchenmodernisierungen	1203 Wohnungen	à Fr. 6330 =	Fr. 7 611 000
Isolierverglasungs-Fenster	5300 Fenster	à Fr. 492 =	Fr. 2 605 000
Sonnenstoren, Diverses			Fr. 486 000

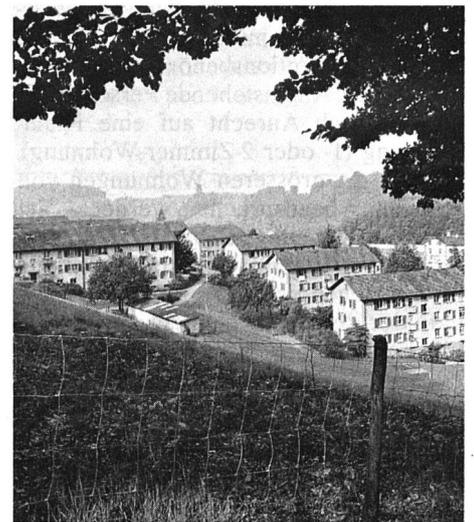
**Total Modernisierungen** Fr. 20 156 000



Erste Kolonie der ABL ausserhalb Luzerns: Siedlung Brunnmattstrasse in Kriens, Baujahr 1970



Kolonie Breitenlachen



Siedlung Obermaihof

Besondere Beachtung findet aber auch die Pflege der Liegenschaften, sind doch bisher insgesamt über 25 Millionen Franken für den Unterhalt unserer Liegenschaften aufgewendet worden. Pro 3-Zimmer-Wohnung sind dies heute rund 110 Franken im Monat. Rund ein Viertel der Unterhaltsarbeiten wird durch eigene Regiebetriebe (Malerei, Schreinerei, Schlosser, Maurer usw.) ausgeführt. Heute sind 11 vollamtliche Angestellte in den Regiebetrieben tätig. Die übrigen drei Viertel der jährlichen Unterhaltsarbeiten werden an private Handwerker und Unternehmer vergeben.

toinhaber haben heute einen Guthabenstand von insgesamt über 23 Millionen Franken. Alle diese Guthaben sind durch Schuldbriefe sichergestellt. Auch die nötige Liquidität wurde stets abgesichert.

Die ABL bemühte sich von Anfang an, die finanzielle Basis möglichst stark in der Mitgliedschaft zu verankern. Vom heutigen Kapitalbedarf ist mehr als die Hälfte durch die Mitglieder finanziert und zwar in untenstehender Form.

### Die Finanzierung

Auch in der Finanzierung der genossenschaftlichen Bautätigkeit wird die Selbsthilfe gross geschrieben. In den ersten Jahren war die Finanzierung stets ein dornenvolles Problem. Deshalb wurde bereits im Jahre 1927 die Darlehenskasse der ABL gegründet, die aus bescheidenen Anfängen (1927 27 Kontoinhaber mit einem Guthabenbestand von Fr. 8736.65) zu einer beachtlichen Selbsthilfe-Institution geworden ist. 2816 Kon-

#### Finanzielle Grundlagen der ABL

Anteilscheinen	5249 Mitglieder	Fr. 7 671 000
Fonds-Vermögen der ABL		Fr. 3 452 000
Fürsorgekasse für das Personal der ABL		Fr. 1 040 000
Schuldbriefdarlehen	960 Mitglieder	Fr. 6 234 000
Darlehenskasse ABL	2816 Mitglieder	Fr. 23 017 000
Finanzierung aus eigenen Quellen		Fr. 41 414 000
Hypothesen von Finanzinstituten		Fr. 29 935 000
Gesamter Finanzbedarf der ABL		Fr. 71 349 000

Natürlich werden alle diese Gelder zu den marktüblichen Zinsen verzinst. Der Anteilscheinzins beträgt seit 34 Jahren unverändert 3½%. Bei den Anteilscheinen und dem Fonds-Vermögen sind die Kapitalien und Zinsen auch steuerpflichtig. So ist die ABL auch zum soliden Steuerzahler (1978: 203 600 Franken) geworden. Insgesamt gesehen liegen die Kapital-Kosten im Durchschnitt etwa auf der Höhe der Zinssätze für 1. Hypotheken.

### Mitgliedschaft und Wohnungsvermietung

Um die Mitgliedschaft bei der ABL zu erwerben, genügt die Einzahlung von Fr. 50.- für einen Anteilschein, Fr. 2000.- ist der Höchstbetrag, für den ein einzelnes Mitglied Anteilscheine erwerben kann. Jedes Mitglied hat einen statutarischen Anspruch, bei der Wohnungszuteilung ranggemäss berücksichtigt zu werden. Dabei gibt sowohl das Eintritts-Datum, als auch die Dauer und Höhe der Anteilkapitaleinlage Rangpunkte. Diese ranggemässe Wohnungszuteilung (ohne Ansehen der Person) ist eine faire Regelung. Voraussicht und Teilnahme am Schicksal der Genossenschaft werden dadurch belohnt.

Allerdings müssen bei der Wohnungszuteilung jeweils verschiedene Sonderkriterien erfüllt sein: Bei subventionierten Wohnungen müssen die Bedingungen der Subventionsbehörden eingehalten werden. Alleinstehende Personen haben lediglich Anrecht auf eine Kleinwohnung (1- oder 2-Zimmer-Wohnung), solange die grösseren Wohnungen von Familien beansprucht werden. Bei 4-Zimmerwohnungen haben Familien, die aus mindestens vier Familienmitgliedern bestehen, den Vorrang.

In der Regel ist eine mehrjährige Mitgliedschaft nötig, um in den Genuss einer ABL-Wohnung zu kommen. Ausnahmen von dieser Regel sind fast nur bei Parterre-Wohnungen üblich.

Wer im Besitze einer ABL-Wohnung ist, hat praktisch ein unkündbares Mietverhältnis, sofern er die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt. Mietverhältnisse von 30, 40 und mehr Jahren sind keine Seltenheit.

### Die Mietzinsen

Die Mietzinsen der ABL sind reine Kostenmieten, wobei jede Wohnsiedlung (d. h. 23 Bauetappen) für sich eine kleine Schicksalsgemeinschaft bildet, indem die effektiven Anlagekosten für die Mietzinsberechnung als Basis genommen werden.

Die günstigste Wohnung ist eine 1-Zimmer-Alterswohnung für Fr. 127.- pro Monat. Die teuerste Wohnung andererseits kostet Fr. 959.- und ist eine prächtige 4½-Zimmer-Attika-Wohnung.



Wohnsiedlung Studhalden 5, Baujahr 1974

Der Durchschnitt pro 3-Zimmer-Wohnung liegt bei Fr. 284.- pro Monat.

Veränderungen in der Kostenstruktur werden durch Anpassung der Mietzinsen auf die Mieter überwältigt. So konnten in den letzten 3 Jahren, infolge des gesunkenen Hypothekarzinsfußes, jedes

Jahr die Mietzinsen generell ermässigt werden.

Die Kosten-Struktur einer 3-Zimmer-Wohnung, im Gesamt-Durchschnitt der ABL, zeigt die nachfolgende Zusammenstellung:

Anlagekosten	Bauland 129 m <sup>2</sup> à 18.-	Fr. 2 300
	Neubaukosten 323 m <sup>3</sup> à Fr. 85.-	Fr. 27 500
	Modernisierungen	Fr. 11 700
	Gesamt-Anlagekosten pro 3-Zimmer-Wohnung	Fr. 41 500
	Abschreibungen	Fr. 5 100
	Kapital-Einsatz heute	Fr. 36 400
Kosten/Ertrag	Kapitalzinskosten 4% v. 36 400	Fr. 122.- p. Mt.
	Unterhaltskosten	Fr. 110.- p. Mt.
	Strom, Wasser, Versicherung, Verwaltung	Fr. 32.- p. Mt.
	Abschreibung 0,5% p. Jahr	Fr. 18.- p. Mt.
	Solidarität (Interne Subventionen)	Fr. 2.- p. Mt.
	Mietzins einer 3-Zimmer-Wohnung	Fr. 284.- p. Mt.

Diese Durchschnittsrechnung wieder spiegelt die Tatsache, dass das durchschnittliche Alter der Liegenschaften fast 40 Jahre beträgt, das Bauland seinerzeit zu recht günstigen Preisen erworben werden konnte, die Neubaukosten weder den heutigen Ausbaustandard noch die heutigen Preise kannten, dafür jedoch umfangreiche Modernisierungen nötig waren und die Abschreibungen bereits ihren kostensparenden Einfluss haben.

Wie erwähnt sind dies Durchschnittszahlen. Bei Neubauten muss natürlich auch die ABL, wie jeder andere Bauherr, mit anderen Anlagekosten rechnen. Bei

unserer neuesten Wohnsiedlung (Studhalden 5, Baujahr 1974) mussten wir bereits mit Anlagekosten von 112 900 Franken pro 3-Zimmer-Wohnung rechnen.

### Die Verwaltung

Die Generalversammlung, der Vorstand von 17 Personen und die beiden Kontroll-Kommissionen von 8 Personen tragen die Verantwortung für die Geschäftstätigkeit der ABL.

Die Geschäftsstelle unter der Leitung eines Prokuristen umfasst insgesamt 4 vollamtliche Angestellte. Diese bewältigen die vielseitigen Verwaltungsaufga-

ben (Liegenschaftsverwaltung, Kapital-Sammelstelle, Verwaltung des eigenen Handwerksbetriebes und Bauführung für sämtliche Unterhalts- und Modernisierungsarbeiten) mit Hilfe eines Klein-Computers.

### Die ABL-Wohnsiedlungen

Die Liegenschaften der ABL liegen räumlich in 8 Wohnsiedlungs-Gebieten, die in insgesamt 23 Wohnsiedlungen (einzelne Bautappen) aufgeteilt sind. 12 Heizzentralen versorgen die 1617 Wohnungen und 11 Geschäftslokale mit Wärme und Warmwasser. Die grösste Zentrale versorgt, übrigens neuerdings mit Erdgas, rund 500 Wohnungen, während die kleinste Heizzentrale gerade 3 Wohnungen bedient.

233 Auto-Garagen oder unterirdische Auto-Einstellplätze, 271 reservierte oberirdische Auto-Parkfelder und 103 Motorrad-Einstellplätze dienen zum Abstellen der ständig zunehmenden privaten Verkehrsmittel. Weitere unterirdische Auto-Einstellhallen sind dringend nötig und sollen in absehbarer Zeit auch realisiert werden.

Alle ABL-Wohnungen haben eine moderne Küche, ein modernes Einbaubad, Zentralheizung, Warmwasser und eine vollautomatische Waschmaschine.

Die Nebenkosten sind pauschalisiert und betragen Fr. 40.- bis 90.- pro Monat und Wohnung, je nach Wohnungsgrösse und der in Anspruch genommenen Dienstleistungen. Diese umfassen Hei-

zung, Warmwasser, Waschmaschinenstrom, Kehrrechtabfuhr, Stadtantennen-Anschluss und teilweise auch Treppenhausreinigung und Lift.

Zum Schluss noch eine Kurz-Beschreibung der 8 Wohnsiedlungs-Gebiete der ABL:

#### 1. Himmelrich (Bild)

486 Wohnungen, Baujahre 1925 bis 1934, in der Kernzone der Stadt mit grünen Hofanlagen, alles 6stöckige Reihenhäuser mit Balkon, ohne Lift, Fassaden-Renovation 1976-79, Mietzins-Durchschnitt pro 3-Zimmer-Wohnung Fr. 265.- pro Monat

#### 2. Breitenlachen (Bild)

260 Wohnungen und 1 Einfamilienhaus, Baujahre 1931 bis 1953, etwas vom Zentrum weg in Gartenanlagen, alles 3stöckige Hausgruppen, Balkone, Fassaden-Renovation 1958-63, Mietzins-Durchschnitt pro 3-Zimmer-Wohnung Fr. 248.- pro Monat

#### 3. Weinbergli

186 Wohnungen und 6 Einfamilienhäuser, Baujahre 1935 bis 1949, etwas vom Zentrum weg, teilweise starke Hanglage, 4stöckige Reihenhäuser und 3stöckige Häusergruppen, Balkone, Fassaden-Renovation 1979-81, Mietzins-Durchschnitt pro 3-Zimmer-Wohnung Fr. 250.- pro Monat

#### 4. Spannortstrasse

62 Wohnungen, Baujahr 1947, in der

Kernzone der Stadt mit Hof, 6stöckige Reihenubauweise, Balkone, ohne Lift, Fassaden-Renovation 1980, Mietzins-Durchschnitt pro 3-Zimmer-Wohnung Fr. 241.- pro Monat

#### 5. Obermaihof (Bild)

166 Wohnungen, Baujahre 1948 und 1960, etwas vom Zentrum weg im Grünen, alles 3stöckige Häusergruppen, mit Balkon, Fassaden-Renovation 1981/82, Mietzins-Durchschnitt pro 3-Zimmer-Wohnung Fr. 275.- pro Monat

#### 6. Studhalden (Bild)

290 Wohnungen, Baujahre 1957 bis 1974, etwas vom Zentrum weg im Grünen, Hanglage mit Blick auf See, differenzierte Bauweise, 3stöckig bis 6stöckig mit Attika und Lift, Mietzins-Durchschnitt pro 3-Zimmer-Wohnung, je Baustufe Fr. 255.- bis Fr. 600.- pro Monat

#### 7. Untergrund

76 Wohnungen, Baujahre 1928 bis 1930, drei getrennte Grundstücks-Parzellen an erhöhter Hanglage, etwas vom Zentrum weg, 3- und 4stöckige Häusergruppen, ohne Lift, Fassaden-Renovation 1981, Mietzins-Durchschnitt pro 3-Zimmer-Wohnung Fr. 250.- pro Monat

#### 8. Kriens (Bild)

84 Wohnungen, Baujahr 1970, im Grünen nahe Zentrum Kriens, 6stöckige Reihenubauweise, mit Lift und Attika, Mietzins-Durchschnitt pro 3-Zimmer-Wohnung Fr. 420.- pro Monat

Unsere Mitarbeiter sind qualifiziert für...

**OSKAR  
VONMOOS AG**  
Emmen und Luzern



Gipserarbeiten, Malerarbeiten  
Fassadenrenovationen, Aussenisolationen  
Leichtbauwände, Hebebühnen

Kirchfeldstrasse 44, 6032 Emmen  
Postfach 4390  
Telefon 041-531777

Salzfasstrasse 11, 6008 Luzern  
Telefon 041-532205

Neubauten
Umbauten
Fassadenrenovationen

**KELLERHOF**

Kellerhof
Bauunternehmung AG
Luzern

# a.hodel

Gartengestaltung  
Umänderungen  
Kundenarbeiten

Büro  
Gibraltarstrasse 11 6003 Luzern Telefon (041) 2276 93

Privat  
Eichenstrasse 8 6015 Reussbühl Telefon (041) 5570 96