

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 74 (1999)  
**Heft:** 9: Luftige Laube statt muffigem Korridor

**Artikel:** Weitsichtige Jubilarin  
**Autor:** Anderes, Dagmar  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106775>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 19.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# WEITSICHTIGE JUBILARIN

1999 hätte die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) eigentlich Grund zum Feiern: Vor 75 Jahren gegründet, hat sich die ABL zur grössten Genossenschaft der Innerschweiz entwickelt. Doch die per 1. Oktober angekündigte Mietzinshöhung trübt die Stimmung.

**DAGMAR ANDERES**

Als «zuverlässig, freundlich, angenehm und gerecht» beurteilt die Mehrheit der Mitglieder die ABL in einer Umfrage, welche die Genossenschaft anlässlich ihres Jubiläums durchführen liess. Generell äusserten sich all jene, welche den Fragebogen ausfüllten – und das war knapp die Hälfte der Genossenschafter/innen – sehr zufrieden über die ABL. Jetzt allerdings, nachdem die ABL 1650 Mietparteien eine Erhöhung der Mietzinse angekündigt hat, ist ein Teil der Betroffenen empört. Rund 500 Anfechtungsbegehren sind bei der kantonalen Schlichtungsbehörde eingegangen. «Dabei haben wir an acht Siedlungsversammlungen und der GV den Leuten zu erklären versucht, wieso die Genossenschaft mehr Einnahmen benötigt», sagt Präsident Hugo Weibel. Die ABL sei zwar finanziell kerngesund, aber der Reparaturfonds leer. Ohne Mietzinsenerhöhung müssten sie die Sanierungen stoppen, verdeutlicht Geschäftsleiter Bruno Koch. Statt der nachfolgenden Generation unlösbare Probleme im Renovationsbereich zu hinterlassen, wolle der Vorstand seine Verantwortung aber wahrnehmen und dafür sorgen, dass die ABL-Wohnungen auch künftig auf dem neuesten Stand und damit gut vermietbar seien. Das bedeute, die Mieten zu erhöhen, auch wenn die Massnahme unpopulär sei.

**ANSPRÜCHE SIND GESTIEGEN** Eine 1-Zimmer-Wohnung wird um 68 Franken, eine 4-Zimmer-Wohnung um 142 Franken teurer.

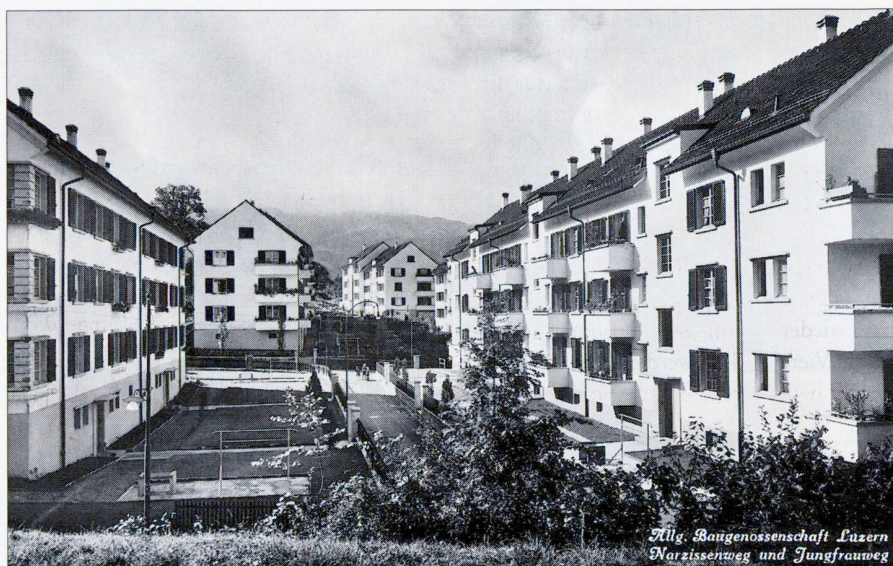
Für eine 4-Zimmer-Wohnung im Breitlachen, die bisher monatlich 550 Franken kostete, müssen also künftig 692 Franken überwiesen werden. Zum Vergleich: 1996 kostete im Kanton Luzern eine 4-Zimmer-Wohnung durchschnittlich 1130 Franken. Wer allerdings aufs Geld schauen muss, dem können zusätzliche 150 Franken pro Monat das Budget sprengen. «In Härtefällen leisten wir Unterstützung;



FOTO: MIKE WEIBEL

ABL-Präsident Hugo Weibel

das haben wir immer gesagt», meint Hugo Weibel. Sowohl Weibel wie Koch können die Empörung der Mieterschaft teilweise verstehen. «Viele glauben, die Genossenschaft könne ihren Mietzins einzig nach dem Hypothekarzins richten.» Die Ausgabenseite setze sich jedoch aus wesentlich mehr Komponenten zusammen. Die Verwaltung der ABL sei ein Dienstleistungszentrum und im Gegensatz zum «privaten» Vermieter für vieles Anlaufstelle. So helfe sie bei sozialen Problemen, ebenso nehme sie Reparaturen und Malarbeiten vor – und das kostenlos. Diese Leistungen, welche die Genossenschaft erbringe, erachte die Mieterschaft jedoch als selbstverständlich. «Die Ansprüche sind in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen», findet Koch. Gleichzeitig nehme die Solidarität ab, wie sich jetzt bei den Mietzinsen zeige. «Wenn viele Genossenschafter/innen zunehmend den Weitblick für dringende notwendige Massnahmen vermissen lassen, wird sich bald die Frage stellen, ob die Form der Genossenschaft, also letztlich der Selbsthilfe, überhaupt noch möglich ist», meint Koch.



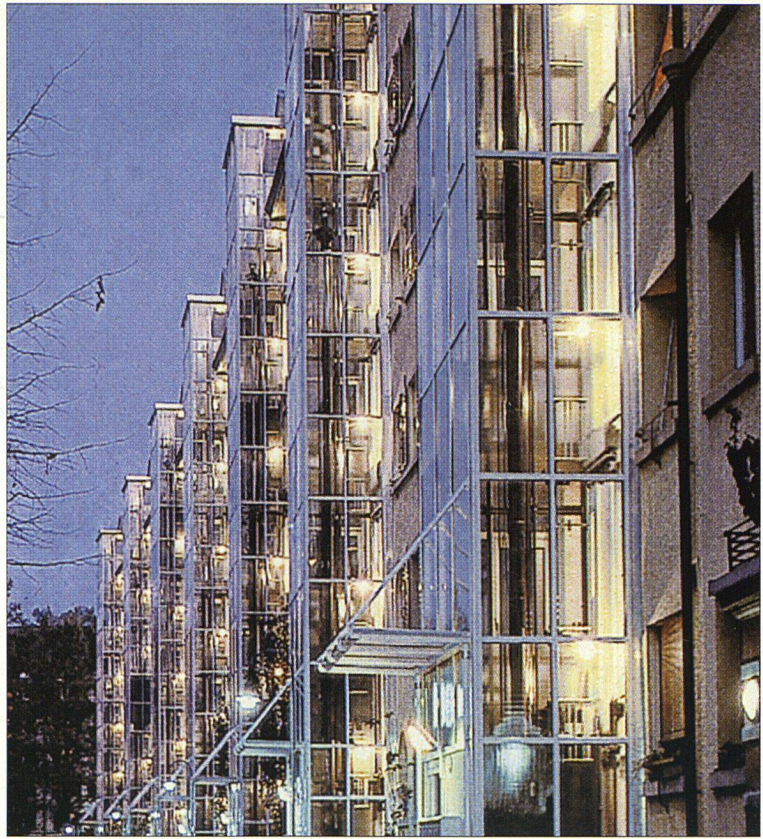
Diese Postkarte zeigt die Überbauung Narzissenweg und Jungfrauweg der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern aus dem Jahr 1933.

**NOTSITUATION LINDERN** «Nur dann, wenn alle mithelfen, kann das Unternehmen zum Wohle der Allgemeinheit gelingen.» Mit diesen Worten rief Präsident Hans Stingelin am 23. Mai 1924 an der Gründungsversammlung der ABL die Genossenschafter zur Mitarbeit auf. Stingelin, Souschef der SBB, hatte den Anstoss zur Gründung gegeben. Ziel war es, «Mittel und Wege zu suchen, die bestehende Notsituation bei den Wohnungs- und Mietverhältnissen zu lindern». An der ersten GV vom 5. August konnte der Präsident mitteilen, dass die Stadt Luzern – im Gegensatz zum Kanton – Subventionen an die ABL prinzipiell zugesichert habe. (Inzwischen hat auch die Stadt ihre Wohnbauförderung eingestellt.) Gleichzeitig konnte Stingelin über den Ankauf des ersten Baulandes informieren. Noch vor Jahresende erstand die ABL im gleichen Quartier einen weiteren Bauplatz. Mit Unterstützung der Stadt baute sie in mehreren Etappen die Siedlungen Himmelrich I bis III.

Da die Mitgliedschaft bei der ABL jedermann offenstand, verzeichnete sie regen Zulauf: Bereits 1927 hatte die Genossenschaft rund 800 Mitglieder. In jenem Jahr fand die Gründung der «Darlehenskasse der ABL» statt. Ihre Aufgabe war und ist es, der Genossenschaft finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen. Mittlerweile beläuft sich die Summe der über 4000 Einleger auf rund 79 Millionen Franken.

Nach einem Bauboom zu Beginn der 30er Jahre bekam auch die ABL in den Jahren vor und während des Zweiten Weltkrieges die Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise zu spüren. Trotzdem konnte sie ihren Wohnungs- und Mitgliederbestand steigern. 1956 begann die jahrelange Bautätigkeit auf Studhalden, die sich bis in die achtziger Jahre hinzog. «Gerade diese Siedlung hat massiv von der Quersubventionierung, wie sie bei der ABL üblich ist, profitiert», sagt Hugo Weibel. Dessen sollten sich die Mieter/innen jenes Quartiers bewusst sein, die nun gegen eine Mietzinserhöhung protestierten.

**LANDRESERVEN AUSGESCHÖPFT** Mit dem Bau der sechsten Etappe auf Studhalden hatte die ABL ihr letztes Bauland ausgeschöpft. Auch die städtischen Landreserven neigten dem Ende zu, so dass die Genossenschaft in Luzern nicht mehr weiterwachsen konnte. Also wickelte sie auf die Agglomeration aus und kaufte bestehenden Wohnraum zu. Dafür stehen ihren Genossenschafter/innen dann wieder Wohnungen zur Verfügung: Bis heute sind nur etwa ein Viertel der über 8000 Genossenschafter/innen auch Mieter/innen. Vermietet werden die Wohnungen nach einem ABL-spezifischen Punktesystem: Je länger jemand bei der Genossenschaft ist und je mehr Anteilkapital er einbezahlt hat, um so besser stehen seine Chancen. «Das System ist transparent und gerecht, da niemand bevorzugt werden kann», findet Weibel. ■



Neue Liftanbauten werten die Siedlung am Heimatweg auf.

Nachdem heute Stadt und Agglomeration nahezu fertig «gebaut» sind (siehe Kasten), will sich die ABL vor allem auf die Werterhaltung ihrer Liegenschaften konzentrieren; das bedeutet unter anderem, in ökologische Massnahmen zu investieren. Rund 33 Millionen Franken habe die Genossenschaft in den letzten zehn Jahren dafür aufgewendet, sagt Hugo Weibel. Nur deshalb seien die Nebenkosten bei den Wohnungen der ABL um gut die Hälfte tiefer als marktüblich. «Aber das sehen die Leute nicht», fügt er hinzu. Frustriert sei er deswegen nicht, und er trete auch nicht deshalb im Frühjahr 2000 als Präsident der ABL zurück. «Es ist menschlich, im Laufe der Zeit alles als selbstverständlich hinzunehmen.» Bruno Koch meint ebenfalls, er lasse sich dadurch, dass viele Genossenschafter/innen nur für sich und jetzt denken würden, nicht entmutigen. «Das gehört zum Job.» Mit ein Grund für die heutigen Probleme sei, dass zwischen der Genossenschaftsführung und den Mitgliedern eine Kluft entstanden sei. Unter anderem deshalb ändert die ABL derzeit ihre Statuten. Die Basisdemokratie soll durch die Bildung von Siedlungsräten gefördert werden, den Vorstand gedenkt man von 17 auf sieben bis neun Personen zu reduzieren – die so reformierte ABL soll damit fit fürs nächste Jahrtausend werden. ■

#### Wohnen im Tribtschen

Das Wohnbauprojekt Tribtschen ist eines der wohl letzten innerstädtischen Projekte Luzerns – danach sind die Baulandreserven ausgeschöpft. 500 bis 600 Wohnungen, Geschäfte sowie Ateliers, Gewerbe- und Büroräume sollen auf dem Werkhofareal gebaut werden. Ein Projektwettbewerb wurde bereits durchgeführt. Zurzeit verhandelt die Stadt Luzern mit der Investorengruppe, zu welcher auch die ABL gehört. Die Genossenschaft möchte im Tribtschen um die 80 Wohnungen erstellen.