



abk bewegt

frühling
2018

Nummer 19 | April 2018 | 11. Jahrgang

informationsorgan der abk allgemeine baugenossenschaft kriens

geschäftsstelle abk, zumhofstr. 6, postfach 1025, kriens | abk-kriens.ch

Dauerhaft günstig wohnen

Studien belegen: Die Wohnungsmieten der sozialen Baugenossenschaften sind tiefer als die üblichen Marktmieten. Und die Baugenossenschaften bieten Gewähr dafür, dass ihre Mietpreise dauerhaft günstig bleiben und ihre Wohnhäuser der Immobilienspekulation entzogen sind.

Gemeinsame Selbsthilfe

Soziale Baugenossenschaften verfolgen den Zweck, ihren Mitgliedern schöne und zahlbare Wohnungen anzubieten. Da es auf dem freien Markt an preisgünstigem Wohnraum mangelt, formiert man sich zur

gemeinsamen Selbsthilfe. Die Erschwinglichkeit der Wohnungen für die einzelnen Genossenschafter, die häufig mit einem eher knappen Budget auskommen müssen, bildet stets ein Kernanliegen.

Zürcher Studie belegt tiefere Mietzinse

Wurde dieses Kostenziel erreicht? Sind Genossenschaftswohnungen tatsächlich preisgünstiger und wie gross sind die Unterschiede zu den Wohnungen auf dem freien Markt? Die Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften aus dem Jahre 2016

hat beeindruckende Mietpreisunterschiede zwischen Genossenschafts- und anderen Wohnungen im Raum Zürich zu Tage gefördert. So wurde ermittelt, dass die Mieten der gemeinnützigen Wohnungsträger um 38.1 Prozent tiefer sind als jene auf dem kommerziellen Wohnungsmarkt. Wegen der regen Neubautätigkeit ist die Durchschnittsmiete einer Genossenschaftswohnung im Raum Zürich zwar leicht angestiegen. Pro Quadratmeter Wohnfläche ist der Preis binnen zwei Jahren aber sogar gesunken (vgl. Zeitschrift «wohnen», Ausgabe Dezember 2017, S. 44-45).

Diese Zahlen betreffen den Raum Zürich und können nicht unbesehen auf andere Orte übertragen werden. Da die Marktmieten im Raum Zürich besonders hoch sind, ist auch die Preisdifferenz zu den Kostenmieten der Genossenschaften höher als anderswo. Dennoch sind auch im Kanton Luzern und in Kriens markante Preisunterschiede klar auszumachen. Die Wohnungen der sozialen Baugenossenschaften sind dauerhaft günstiger als die Wohnungen, die auf dem freien Markt angeboten werden.

Verzicht auf Renditestreben

Wie lassen sich diese Preisunterschiede erklären? Schliesslich müssen auch Baugenossenschaften marktübliche Preise für das Bauland und für die Erstellung und Renovation der Wohnbauten zahlen. Folgende Gründe tragen zum Preisvorteil bei den Genossenschaftswohnungen bei.

Baugenossenschaften sind nicht gewinnorientiert. Die Mietpreise sind nicht darauf ausgelegt, hohe Renditen zu erzielen. Vielmehr sollen die Kosten der Genossenschaft gedeckt werden können, wobei auch der langfristige Erhalt und die zeitgemässe Erneuerung der Wohnhäuser sichergestellt sein muss und ein Wachstum der Genossenschaft ermöglicht werden soll. Dazu bedarf es Rückstellungen und positiver Rechnungsabschlüsse. Diese Einnahmen werden aber im Rahmen des Genossenschaftsgedankens reinvestiert und fliessen nicht als Gewinne an Private ab.

Ausschluss von Immobilienspekulation

Die Wohnhäuser bleiben langfristig im Eigentum der Genossenschaft und werden nicht veräussert. Auch bei der ABK kann nur die Generalversammlung den Verkauf einer Liegenschaft beschliessen. Die Liegenschaften sind somit dauerhaft der Spekulation entzogen. Die Grundstück- und Baupreise sind in den letzten Jahrzehnten massiv angestiegen. Da viele Genossenschaften – auch die ABK – ihre Liegenschaften teilweise schon seit Jahrzehnten besitzen, verfügen sie heute über Bauten, die sie damals zu vergleichsweise günstigen Konditionen erwerben konnten und heute preisgünstig vermieten können. Eine Verteuerung durch Weiterverkäufe mit Zwischengewinnen hat nie stattgefunden. Allerdings ist zu beachten, dass bei heutigen Neubauten oder Renovationen auch die heutigen Baukosten zu tragen sind.

Förderung durch Eigenleistungen

Die Verwaltungskosten sind tief. Die Vorstandsmitglieder arbeiten professionell, erbringen aber einen Teil ihres Engagements ehrenamtlich und sind damit günstiger als gewerbliche Immobilienverwaltungen. Baugenossenschaften, die wie die ABK finanziell solide aufgestellt sind, erhalten auch Fremdkapital zu günstigen Konditionen. In Zeiten mit hohem Zinsniveau konnten sich die Genossenschaften dank eigenen Darlehenskassen vergleichsweise günstiges Kapital beschaffen. Schliesslich sind auch staatliche



Jede Baugenossenschaft ist ein Gemeinschaftswerk der Genosschafterinnen und Genosschafter – die ABK Kriens funktioniert und lebt!

Förderprogramme zu erwähnen. In Zeiten mit tiefen Zinsen haben indes sowohl die Darlehenskassen als auch die staatlichen Förderprogramme an Bedeutung verloren.

Privat vor Staat

Schliesslich sind die Baugenossenschaften autonome private Rechtsgebilde und keine staatlichen Organisationen, die den jeweiligen politischen Strömungen unterworfen sind und mal gefördert und mal vernachlässigt werden. Initiative Menschen aus allen politischen Lagern haben Baugenossenschaften gegründet und fördern diese auch in Zukunft. Soziale Baugenossenschaften, die das Grundbedürfnis Wohnen in gemeinsamer Selbsthilfe stärken und gestalten, werden allseits anerkannt und geschätzt und sind nicht ein Ding einer



Baugenossenschaften arbeiten nicht gewinnorientiert. Die Mietpreise sind nicht darauf ausgelegt, hohe Renditen zu erzielen.

bestimmten politischen Ausrichtung oder einer Partei. Ich wage zu behaupten, dass die privaten sozialen Baugenossenschaften den weitaus bedeutendsten Beitrag bei der Schaffung und Erhaltung zahlbarer Wohnungen und zur Linderung der Wohnungsnot erbracht haben und erbringen.

Aktive Genossenschafter

Jede Baugenossenschaft ist ein Gemeinschaftswerk der Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Diese sind aufgefordert, ihren Beitrag an die Gemeinschaft zu leisten und sich aktiv bei der Zukunftsgestaltung ihrer Genossenschaft zu engagieren. Bald findet die jährliche Generalversammlung der ABK statt. Nehmen Sie daran teil und üben Sie Ihre Mitbestimmungsrechte aus. Peter Schumacher

Das Wort des Präsidenten

Am Freitag, 27. April 2018 findet die Generalversammlung der ABK Allgemeine Baugenossenschaft statt. In der Krauerhalle in Kriens legt der Vorstand Rechenschaft über das vergangene Jahr ab. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind herzlich eingeladen. Zögern Sie nicht, sich anzumelden. Sie werden zukunftsweisende Informationen über unsere Genossenschaft erhalten.

Unsere Genossenschaft ist 89 Jahre jung. Seit Jahren entwickeln wir unser Immobilienportefeuille zu einem ansprechenden Unternehmen. Derzeit besitzen wir 201 Wohnungen. Die Wohnungen sind in einem guten Zustand und werden fit gehalten. Im März 2018 kauften wir eine Parzelle im Gebiet Neubrunnhof, Obernau. In der nächsten Zeit werden wir uns intensiv befassen, wie wir die Parzelle überbauen wollen. An der Generalversammlung vom 27. April 2018 werden wir weitere Angaben liefern können. Sie werden auch umfassend über den Umbau der Sackweidhöhe 4 orientiert. Sie erfahren aus erster Hand über die verschiedenen Umbauphasen. Der Startschuss des Umbaus Sackweidhöhe 4 war Ende Februar 2018. Nach Fertigstellung im

November 2018 können wir attraktive Wohnungen mit einem guten Ausbaustandard anbieten.

Unsere EDV wurde weiter modernisiert. Wir sind auf einem guten technischen Stand. Auch hier gilt es nicht stillzustehen. Weitere Erneuerungen werden folgen, damit wir den künftigen Anforderungen gewachsen sind.

Die Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens GWAK hat den Neubau Lindenpark in Kriens vor einiger Zeit in Angriff genommen. Die Arbeiten gehen planmässig voran. Im Oktober 2019 ist der Lindenpark mit 32 Alterswohnungen fertiggestellt. Das Vermietungsreglement wird im 2. Quartal 2018 verabschiedet. Da sich die ABK namhaft an der Genossenschaft GWAK beteiligt hat, geniessen unsere Genossenschafter gewisse Vorzüge. Ich werde in den nächsten Ausgaben «abk-bewegt» spezifisch darauf zurückkommen.

Ich freue mich auf die Generalversammlung. Ihre Teilnahme wird mit einem süssen Präsent belohnt. Markus Marti

**Nächste
Generalversammlung**

**Freitag,
27. April 2018, 19 Uhr
in der Krauerhalle
in Kriens**



Energieeffizienz

Kurznotiert

Eine Kilowattstunde reicht für:

- 17 Stunden Licht mit einer Glühlampe (60 Watt)
- 10 Stunden TV schauen (LED, 107 cm)
- ein Mittagessen für vier Personen auf dem Elektroherd kochen
- erhitzt Wasser im Durchlauferhitzer für drei Minuten langes Duschen
- 60 Minuten auf mittlerer Stufe staubsaugen (1000 Watt-Staubsauger)
- betreibt den Computer fünf bis zehn Stunden lang
- betreibt einen gut energieeffizienten Kühlschrank mit 300 Litern Nutzinhalt rund 48 Stunden lang
- 1 x Geschirrspülmaschine durchlaufen lassen (neueres Modell)
- alle Elektrogeräte eines typischen Vier-Personen-Haushalts 14 Stunden lang im Standby-Betrieb

Energieeffizienz

Was steckt eigentlich hinter einer Kilowattstunde und was kann man damit alles machen?

Die elektrische Leistung ist ein Momentwert und gibt an, wieviel Energie ein Gerät in einer bestimmten Zeit benötigt. Eine Kilowattstunde ist eine Masseinheit für die Energie und bedeutet 1000 Watt während einer Stunde.

Wenn die Leistung eines Gerätes bekannt ist, lässt sich der Energieverbrauch mit Hilfe dieser Formel leicht berechnen:

Leistung (Watt) x Zeit (Stunden) = Energieverbrauch in Wattstunden (Wh), dieser durch 1000 = Verbrauch in Kilowattstunden (kWh). Eine vierköpfige Familie verbraucht im Schnitt rund 4000 Kilowattstunden Strom im Jahr. In der Schweiz schwankt der Preis für eine Kilowattstunde Strom je nach Region, Anbieter und Verwendungszweck zwischen 10 und 40 Rappen.

Menschliche Leistung im Vergleich:

Die verwertbare Leistung eines Menschen beträgt zirka 40 Watt. Ein Leistungssportler erreicht kurzfristig etwa 400 Watt (während maximal drei Minuten).

1 kWh entspricht ungefähr der Anstrengung von zirka fünf Stunden Fahrradsprint oder 25 km eine Steigung von 20 Prozent hinaufgehen (Berg zirka 5'000 m Höhe).

Mehr Energieeffizienz mit:

- Wasser im Wasserkocher aufkochen und nicht in der Pfanne auf dem Herd → spart 50 % Strom
- beim Kochen Deckel auf die Pfanne → 30 % weniger Energie
- Wäsche wird auch bei 30 Grad sauber und braucht weniger als die Hälfte der Energie als bei 60 Grad
- Geräte komplett ausschalten oder gleich ausstecken

Vergleich:

- Durchschnittsverbrauch Auto jährlich 12000 kWh
- 2 Personen Flugreise Neuseeland und zurück 32000 kWh
- 4 Personen Wohnung tiefer Verbrauch im Jahr 1850 kWh, mittlerer Verbrauch 3750 kWh, hoher Verbrauch 5650 kWh
- 4 Personen Einfamilienhaus tiefer Verbrauch 3050 kWh, mittlerer Verbrauch 5500 kWh, hoher Verbrauch 7350 kWh
- Mehrverbrauch bei: Elektroboiler + 2000 bis 4000 kWh, Elektroheizung + 12000 bis 25000 kWh und Wärmepumpe + 4000 bis 12000 kWh

Karin Kesseli

Karin Kesseli

Das ABK-Team wünscht
Ihnen einen erfrischenden Frühling!



Geschäftsstelle
Zumhofstrasse 6
Postfach 1025
6011 Kriens
041 320 16 66 (Telefon)
041 320 16 68 (Fax)
info@abk-kriens.ch
abk-kriens.ch
Öffnungszeiten
Dienstag 13.30 -17.00 Uhr

ABK Service
Zumhofstrasse 6
Postfach 1025
6011 Kriens
079 520 16 66 (Telefon)
079 520 16 66 (Telefon)
info@abk-kriens.ch
Erreichbarkeit
Montag bis Freitag
08.00 - 12.00 Uhr
13.30 - 17.00 Uhr

Redaktionsteam
■ Markus Marti
■ Peter Schumacher
■ Karin Kesseli
Impressum
■ Herausgeber
ABK Kriens
■ Erscheint 2x jährlich
■ Gestaltung
diekonkreten.ch

Nächste Ausgabe
Herbst 2018

