

K A B ■ ■ ■ 
WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT

2016



Parzelle 1105, 6125 Menzberg

GESCHÄFTSBERICHT 2016

INHALTSVERZEICHNIS

TITEL	SEITE
Einladung GV / Traktandenliste	1
Protokoll der 25. GV vom 25. April 2016	2
Jubiläum 20 Jahre Präsident der KAB WRG	7
Altbausanierung	9
Neubau-Projekt Menzberg	11
Bilanz per 31.12.2016	13
Erfolgsrechnung 2016	14
Anhang zur Jahresrechnung 2016	15
Schatzungs- und Bilanzwerte	16
Revisionsbericht	17
Budget 2017	18
Genossenschafts-Statistik	19
WRG Liegenschaften / Mietobjekte	20
Organisation /Adressen	21

Impressum

Gestaltung Bisig Hansruedi
Druck Auchli Druck AG, Werthenstein
Auflage 300 Exemplare
Textbeiträge Schwegler Martin + Bruno, Meyer Roger, Späti Mario, Stadelmann Sandra, Bisig Hansruedi

EINLADUNG zur 26. ordentlichen GENERALVERSAMMLUNG

	<p>Dienstag, 2. Mai 2017</p> <p>19.00 Uhr</p> <p>Pfarreiheim St. Anton Luzern</p> <p>Langensandstrasse 1, 6005 Luzern</p>	
---	---	--

SAALÖFFNUNG 18.30 UHR

GV - TRAKTANDENLISTE

- | | |
|--|---|
| 1. Begrüssung | 7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages |
| 2. Wahl des Versammlungsbüros | 8. Budget 2017 |
| 3. Protokoll der GV vom 25. April 2016 | 9. Wahlen |
| 4. Jahresbericht 2016 | 10. Anträge |
| 5. Jahresrechnung 2016 | 11. Verschiedenes |
| 6. Bericht der Kontrollstelle | |

Nach Abschluss des geschäftlichen Teils wird allen Besucherinnen und Besuchern der GV ein Imbiss vom reichhaltigen kalten Buffet und Unterhaltung mit dem

Bärglerchörli Schwarzenberg

angeboten.

Das Bärglerchörli Schwarzenberg wird uns mit Jodelliedern und Evergreens unterhalten.

Präsident Martin Schwegler und der Vorstand laden alle interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich zum Besuch der GV ein und freuen sich auf Ihren Besuch.

PROTOKOLL der 25. ordentlichen GENERALVERSAMMLUNG



1991 - 2016

vom
Montag 25. April 2016
18.30 Uhr
Gasthof Rössli
6017 Ruswil



TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Wahl des Versammlungsbüros
3. Protokoll der GV vom 28. April 2015
4. Jahresbericht 2015
5. Jahresrechnung 2015
6. Bericht Kontrollstelle
7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages
8. Budget 2016
9. Anträge
10. Verschiedenes

BETEILIGUNG

- | | |
|-----------------------------|---|
| a) Vorstand/Geschäftsstelle | Martin Schwegler, Präsident; Roman Bütler, Vizepräsident;
Roger Meyer, Finanzchef; René Meier, Mitglied; Hansruedi Bisig,
Sekretär. |
| b) Berater des Vorstandes | Hubert Aregger, Sachbearbeiter; Mario Späti, Sachbearbeiter/
Verwalter. |
| c) Protokollführerin | Sandra Stadelmann |
| d) GenossenschafterInnen | 138 Personen laut Präsenzlisten, (inklusive Vorstand und Sach-
bearbeiter). |
| Entschuldigungen | 60 Genossenschafter/innen |

1. Begrüssung

Um 18.30 Uhr eröffnet Präsident Martin Schwegler die 25. Ordentliche Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern mit der Begrüssung der anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler im Restaurant Rössli in Ruswil.

Er dankt dem traditionellen GV-Helfer-Team, welches zum heutigen Nachtessen eingeladen ist.

Spezielle Grüsse richtet er an die anwesenden Gründungsmitglieder Jules Christen, Alois Bossart und Franz Meyer. Heidi Koch hat sich leider kurzfristig abgemeldet. Weiter begrüsst er auch Hubert Aregger. Er ist seit der Gründung im Vorstand tätig.

Martin Schwegler erläutert den Ablauf der GV. Im Anschluss an den geschäftlichen Teil, hält Werner Wandeler ein Referat über die Geschichte des Restaurant Rössli. Danach wird das Nachtessen serviert.

Willkommensgrüsse richtet er speziell an Frau Kathrin Gavin, Buchhalterin unserer Genossenschaftsfinanzen, an Herrn Franco Eckert, Revisor der Partner Revisions AG, Luzern und an die beiden ehemaligen Vorstandsmitglieder Jules Christen und Alois Bossart.

Entschuldigt haben sich für den heutigen Abend 60 Genossenschaftler/innen. Der Präsident nennt sie nicht namentlich.

Martin Schwegler stellt fest, dass das Protokoll der 24. Ordentlichen GV vom 28. April 2015, die Jahresrechnung 2015, sowie die Traktandenliste und die Einladung zur 25. GV den Genossenschaftler/innen termingerecht mit dem Geschäftsbericht zugestellt wurden.

Die Traktanden werden von der Versammlung genehmigt.

2. Wahl des Versammlungsbüros

Martin Schwegler stellt Sandra Stadelmann vor, die im Auftragsverhältnis die Protokolle der Vorstandssitzungen schreibt. Er schlägt sie deshalb auch für die Protokollführung der heutigen GV vor. Als Stimmenzähler schlägt er Doris Keller, Rothenburg und Sepp Auchli, Menznau vor. Auf Anfrage werden aus der Versammlung keine anderen Personen vorgeschlagen.

Gegen diese drei genannten Personen gibt es keine Opposition und sie werden einstimmig ins Versammlungsbüro gewählt.

3. Protokoll der 24. GV vom 28. April 2015

Das Protokoll der 24. Ordentlichen GV vom 28. April 2015 wird ohne Fragen von den Genossenschaftler/innen einstimmig genehmigt.

Präsident Martin Schwegler dankt Sekretär Hansruedi Bisig für das verfasste Protokoll.

4. Jahresbericht 2015

Präsident Martin Schwegler verweist auf den Bericht des Präsidenten im neuen Geschäftsbericht 2015. Dort werden die neuen Projekte vorgestellt.

Ergänzend nennt er folgende Aktivitäten des Vorstandes:

- ♦ 6 Vorstandssitzungen (3 in Menznau und 3 in Ruswil).
- ♦ Erwerb der Liegenschaft Schützenrain in Menzberg.
- ♦ Laufende Renovationsarbeiten, z.B. Fassade der Bellevuestrasse 34 in Hochdorf.
- ♦ 2 Gänge vor die Schlichtungsstelle: 1. Kündigung wegen Lärmvorkommnissen
2. Kündigung wegen Zahlungsverzug
- ♦ Bauvorhaben Menzberg: Es gibt zwei erste Projektvorschläge, es wird eine Baukommission gegründet.

Es gibt keine Fragen und die Versammlung genehmigt den Jahresbericht mit einem Applaus.

5. Jahresrechnung 2015

Die Jahresrechnung erläutert Finanzchef Roger Meyer mit den Worten: es ist ein sehr erfreulicher Abschluss – und es wird jedes Jahr besser! Er weist auf seine Berichte im Geschäftsbericht 2015 hin.

Er ergänzt in einer Präsentation die folgenden Zahlen:

Bilanz per 31. Dezember 2015

Aktiven:

Bankkonto VAB	Fr.	972'279.51	(Fr. 421'667.46 mehr als 2014, für geplantes Bauvorhaben im Menzberg und anderen grösseren Investitionen).
Übriges Umlaufvermögen	Fr.	226'877.70	(Abnahme von Fr. 133'112.72)
Anteilscheine SWE/egw	Fr.	6'000.00	
Immobilien	Fr.	24'287'000.00	(Zunahme von Fr. 299'000.00)
Total Aktiven	Fr.	25'492'157.21	
Bilanzwert	Fr.	26'287'000.00	
Ertragswert	Fr.	26'863'000.00	Ist höher als der Bilanzwert, was auf eine vorsichtige Einschätzung des Bilanzwertes hinweist. Der Ertragswert wurde mit 7% kapitalisiert.
Katasterwert	Fr.	31'178'300.00	
Gebäudeversicherungswert	Fr.	32'266'000.00	

Passiven:

Kurzfristiges Fremdkapital	Fr.	317'716.89	
Langfristiges Fremdkapital	Fr.	20'076'563.35	
Total Fremdkapital	Fr.	20'394'280.24	(genau 80%)
Total Eigenkapital		5'097'876.97	(davon Fr. 4'573'500.00 Anteilscheinkapital, Rückgang Fr. 63'000.00)

Das Verhältnis 20% Eigenkapital zu 80% Fremdkapital ist für eine Genossenschaft sehr gut.

Erfolgsrechnung 2015

Ertrag:

Mietzinse	Fr.	1'827'312.00	(Anstieg um Fr. 38'025.25)
-----------	-----	--------------	----------------------------

Aufwand:

Unterhalt/Sanierungen	Fr.	413'551.31	(Fr. 119'193.43 weniger als im Jahr 2014)
Versicherungen, Abgaben, Steuern	Fr.	30'203.60	(der Betrag ist um Fr. 15'754.95 tiefer als im letzten Jahr).
Verwaltungskosten	Fr.	82'340.70	(Fr. 2'061.50 weniger als letztes Jahr).
Liegenschaftsunterhalt	Fr.	526'095.61	

Übriger Aufwand:

Verwaltung	Fr.	94'626.57	(Fr. 38'842.22 mehr wegen Liegenschafts Kauf im Menzberg sowie Neubauprojekt Menzberg)
Abschreibungen	Fr.	368'000.00	(Fr. 125'000.00 weniger als letztes Jahr. Wir wurden von der Steuerverwaltung gezwungen den Betrag anzupassen. Eigentlich war dieser jedes Jahr zu hoch. Solange die Steuerverwaltung keine Beschwerde einreichte, haben wir es so verbucht.)
Bildung, Rückstellungen, Grossrenovationen	Fr.	243'000.00	(Fr. 203'000.00 mehr als im Jahre 2014)
Betriebsgewinn vor Zinsen + Steuern	Fr.	596'330.52	
Finanzerfolg	Fr.	282'507.30	(Finanzaufwand Fr. 283'000.00 , Finanzertrag Fr. 173.50. Dank den tiefen Hypothekarzinsen ist der Aufwand trotz grösseren Hypotheken kleiner als bisher) Fr. 39'000 weniger Zins als 2014
Jahresergebnis vor Steuern	Fr.	313'823.22	(Fr. 98'000.00 mehr als 2014).
Steuern	Fr.	55'920.55	(knapp Fr. 15'000.00 mehr als letztes Jahr).
Reingewinn	Fr.	257'902.67	(Fr. 82'789.96 mehr als 2014 – das ist ein absolutes Rekordergebnis.

Es gibt keine Fragen an den Finanzchef.

6. Bericht der Kontrollstelle

Herr Franko Eckert bescheinigt Finanzchef Roger Meyer eine übersichtliche, einwandfreie, saubere und den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Buchführung. Er erklärt den Anwesenden den Ablauf und das Ausmass der Kontrolle, sowie die neue Darstellung im Geschäftsbericht, die aus gesetzlichen Gründen angepasst werden musste. Der schriftliche Bericht findet man im Geschäftsbericht 2015 auf Seite 19.

Franko Eckert erwähnt das gute Einvernehmen mit Finanzchef Roger Meyer und den beiden Verwaltern Hansruedi Bisig und Mario Späti sowie mit dem Treuhandbüro Keller, Rothenburg, Frau Kathrin Gavin, welche ihm die Zusammenarbeit sehr erleichtern.

Er empfiehlt den Genossenschafter/innen die Jahresrechnung 2015 zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Im Sinne dieser Empfehlung wird die Jahresrechnung 2015 von den versammelten Genossenschafter/innen ohne Gegenstimmen und Enthaltungen genehmigt.

Weiter empfiehlt Franko Eckert der Versammlung den Verwaltern Décharge zu erteilen.

Dies wird von der Versammlung ohne Gegenstimmen und Enthaltungen genehmigt.

Die Versammlung dankt mit grossem Applaus.

Präsident Martin Schwegler dankt Franko Eckert und Roger Meyer für die präzisen Ausführungen und die seriöse Arbeit sowie den Genossenschafter/innen für ihr Vertrauen und die Zustimmung zur Entlastung des Vorstandes.

7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages

Präsident Martin Schwegler erläutert den Anwesenden den Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes.

Der Bilanzgewinn von Fr. 277'377.00 wird folgendermassen eingesetzt:

Das Anteilscheinkapital wird mit 3.5 % verzinst und somit werden Fr. 159'670.00 an die Genossenschafter/innen ausbezahlt. Die gesetzliche Reserve wird um Fr. 8'000.00 erhöht und der Betrag von Fr. 109'707.00 wird als Vortrag auf die neue Rechnung gesetzt.

Die Genossenschafter/innen stimmen dem Antrag zur Verwendung des Reinertrages ohne Gegenstimmen und Enthaltungen zu.

8. Budget 2016

Das Budget 2016 des Finanzchefs kann im Geschäftsbericht 2015 auf Seite 20 nachgelesen werden. Finanzchef Roger Meyer präsentiert sein Budget mit folgenden Punkten:

• Mietzinseinnahmen	Fr. 1'833'000.00
• Liegenschaftsunterhalt	Fr. 620'000.00
• Übriger Aufwand	Fr. 687'000.00
• Cashflow	Fr. 526'000.00
• Finanzerfolg	Fr. 279'000.00
• Steuern	Fr. 50'000.00
• Gewinn	Fr. 196'300.00

Es werden keine Fragen gestellt.

Präsident Martin Schwegler bedankt sich beim Finanzchef Roger Meyer für die Ausführungen und für seine exakte und seriöse Arbeit im letzten Jahr.

9. Anträge

Es sind keine Anträge eingegangen.

10. Verschiedenes

Ehrungen:

Martin Schwegler dankt Hansruedi Bisig für seine grosse Arbeit und sein Engagement im Vorstand als Sekretär während 15 Jahren. Auch die Versammlung dankt ihm mit einem grossen Applaus.

Weiter dankt der Präsident auch Roger Meyer und René Meier. Beide sind seit 5 Jahren im Vorstand, sie haben sich sehr gut integriert, sind echte Stützen und leisten sehr gute Arbeit. Die Versammlung dankt wiederum mit einem Applaus.

Vor 25 Jahren im Jahr 1991, gründeten Jules Christen und Alois Bossart die KAB-WRG Luzern. Sie machten sich auf die Suche nach Kapital und Personal.

Etwas später traten Franz Meyer und Frau Heidi Koch (als erste Präsidentin) dem Vorstand KAB-WRG bei. Im Geschäftsbericht 2015 sind zwei Interviews mit Initiant Alois Bossart und Hubert Aregger. Martin Schwegler übergibt Jules Christen, Alois Bossart und Franz Meyer einen Gutschein vom Restaurant Rössli, Ruswil und zusätzlich jedem ein Glas Bienenhonig aus der eigenen Imkerei.

Hubert Aregger ist auch eingetroffen und wird von Martin Schwegler geehrt. Er ist der einzige, der seit 25 Jahren im Vorstand ist und immer noch tatkräftig mitwirkt. Hubert Aregger sei eine sehr wichtige Person im Vorstand und eine grosse Unterstützung für Mario Späti und Hansruedi Bisig. Die Versammlung dankt auch ihm mit einem kräftigen Applaus.

Martin Schwegler übergibt das Wort der Versammlung. Alois Bossart bedankt sich beim Vorstand für die geleistete Arbeit. Er freut sich darüber, dass sein damaliger Fleiss und die Arbeit der fleissigen Bienen der letzten Jahre bis und mit heute belohnt wird, mit dem Zitat: „Deshalb honget's jetzt“.

Im Anschluss der Versammlung folgt das Referat von Werner Wandeler über die Geschichte des Restaurants Rössli in Ruswil.

Schluss der GV: 19.15 Uhr

Willisau, 25. April 2016

Der Vorsitzende:
Martin Schwegler

Protokollführerin:
Sandra Stadelmann

FOTO-ERINNERUNGEN
zum JUBILÄUMS-GV im



Interessierte Zuhörer/innen im Rössli-Saal



3 "Kämpfer der ersten Stunde" für die WRG:
Jules Christen, Alois Bossart und Franz Meyer (v.l.n.r.)



Martin Schwegler an seinem Arbeitsplatz in Menznau

20 JAHRE PRÄSIDENT der KAB WRG

Martin Schwegler wurde an der GV 1997 zum Präsidenten unserer Genossenschaft gewählt. Er steht also seit zwanzig Jahren unserer Genossenschaft vor. Anlass genug, ihm hier einige Fragen zu stellen.

Interview mit Martin Schwegler (befragt von Sekretär Hansruedi Bisig)

Herzliche Gratulation zum grossen Jubiläum! 20 Jahre Präsident sind eine lange Zeit. Was sind die Gründe, dass du solange der WRG treu geblieben bist?

Die Antwort ist einfach: Es ist mir nie verleidet. Wenn man mir vor 20 Jahren gesagt hätte, ich wäre solange Präsident, dann hätte ich ihn ausgelacht. Aber irgendwie ist die Zeit einfach vergangen und es gab nie den Moment, wo ich für mich sagte, dass ich das Präsidium nicht mehr gerne mache. Wesentlich dabei ist natürlich, dass die Zusammenarbeit im Vorstand gut ist. Weiter haben wir uns immer etwas weiterentwickelt und deswegen blieb die Arbeit spannend. Und im Gegensatz zu anderen Ämtern, die ich gerade auch in der Politik hatte, ist die Abnützungsgefahr schon um einiges geringer.

Ist deine juristische Ausbildung ein Vorteil in dieser Funktion?

Anwalt zu sein ist immer ein Vorteil (lacht)! Nein, letztlich ist entscheidend, dass verschiedene Kompetenzen in einem Vorstand vertreten sind. Wir sind dabei recht gut aufgestellt. Ich kann einfach den juristischen Teil abdecken.

Haben sich Probleme und Sorgen des Präsidenten 2017 gegenüber 1997 stark geändert?

Wichtig ist mal, dass ich wegen der KAB Wohnraumgenossenschaft noch nie eine schlaflose Nacht hatte. Von daher würde ich nicht von Problemen und Sorgen sprechen, sondern eher von Herausforderungen. Und ja, die haben sich definitiv geändert. Vor 20 Jahren musste ich - zusammen mit anderen Vorstandsmitgliedern wie Karl Faller oder Jules Christen - bei den einzelnen KAB Sektionen vorbei und an deren Generalversammlungen für neue Genossenschafter werben. Jetzt ist es viel einfacher: Wir müssen keine Werbung mehr machen. Und wenn wir mal Eigenkapital brauchen, so machen wir wie damals vor dem Kauf der Liegenschaften Schächli einen Aufruf unter den Genossenschaffern. Die Wahrscheinlichkeit, dass so einige Hundertausendfranken zusammen kommen, ist gross.

Völlig verändert hat sich auch das Zinsumfeld. Unsere Fremdkapitalkosten sind jedes Jahr gesunken. Und wenn man knapp 20 Mio Franken Fremdkapital hat, bleibt bei einem Prozent weniger Zins CHF 200 000 in der Kasse. Die Risiken, die die Genossenschaft anfänglich eingegangen ist, haben sich nicht zuletzt dank des günstigen Zinsumfeldes völlig bezahlt gemacht.

Welche markanten Ereignisse blieben dir in Erinnerung?

In sehr positiver Erinnerung habe ich den bereits erwähnten Kauf der Liegenschaft Schächli in Schüpfheim bzw. der Umstand, dass es uns innert Monatsfrist gelang, etwa eine Mio Franken an Eigenkapital zu generieren. Für mich war dies ein enormer Vertrauensbeweis der Genossenschaffter an die Adresse der Genossenschaft und des Vorstandes. Denn würden sie uns nicht vertrauen, hätten sie uns kaum einen grossen Teil ihres Ersparnen anvertraut.

Aus meiner Sicht auch einschneidend war der Tod von Karl und Rita Faller. Ich fühlte mich insbesondere mit Karl sehr verbunden. Karl war für mich ein Vorbild: Als Unternehmer musste er rechnen und auch eine gewisse Härte haben. Aber er hat dabei nie vergessen, dass es auch sozial Schwächere gibt, die nicht nur auf der Sonnenseite leben. Beeindruckt hat mich auch, mit welcher Leichtigkeit und Vernunft sie sich letztlich von ihren irdischen Gütern getrennt haben. Ich habe übrigens noch viele Bücher von Rita in meinem Haus. Als sie von Luzern nach Arth zügelten, fragte mich Karl, ob ich sein Auto haben möchte. Ich verneinte, aber sagte ihm, dass mich ihre Bücher interessieren. Ich durfte dann die grosse Bibliothek der beiden übernehmen, so dass ich ein Zügelunternehmen engagieren musste.

Wie siehst du die Zukunft der Wohnraumgenossenschaft?

Die Genossenschaft steht finanziell sehr gut da. Wir haben genügend Mittel, um auch noch wachsen zu können. Jetzt sind wir daran, erstmals ein Neubau zu erstellen. Wir machen da neue Erfahrungen. Wer weiss, vielleicht setzen wir diese noch mehrmals um. Aber vermutlich werden wir eher wachsen, in dem wir bestehende Häuser übernehmen. Aktuell ist der Immobilienmarkt im Bereich Mehrfamilienhäuser aber eher überteuert. Die tiefen Zinsen und die fehlenden sonstigen sichern Investitionsmöglichkeiten machen es schwierig, Liegenschaften zu einem vernünftigen Preis erwerben zu können. Das Ziel unserer Genossenschaft muss aber sein, weiterhin moderat zu wachsen. Schliesslich haben wir eine statutarische Verpflichtung und können nicht einfach sagen: So jetzt ist das Ziel erreicht und die Hände in den Schoss legen.

Wie sieht deine Zukunft als Präsident aus?

Das weiss ich nicht. Ich kann mir zwar nicht vorstellen, nochmals 20 Jahre im Amt zu sein. Aber solange ich auch noch Vizepräsident des Verbandes Wohnen Schweiz bin, werde ich sicher noch bleiben. Nur, wenn sich abzeichnen sollte, dass ein geeigneter Nachfolger oder eine geeignete Nachfolgerin da ist, dann mache ich sofort Platz.

Besten Dank für das Gespräch, Martin.

Im Namen des Vorstandes und bestimmt auch aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter danke ich dir herzlich für dein grosses Engagement zu Gunsten der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern in den vergangenen 20 Jahren.

Im Vorstand freuen wir uns alle über deine Aussage, auch weiterhin der WRG die Treue zu halten sowie auf viele fruchtbare Jahre der Zusammenarbeit mit dir als Präsidenten.

Martin Schwegler – wie wir ihn weiterhin wahrnehmen dürfen:**Überzeugend / informierend,****kontrollierend / nachdenklich,****dankbar sowie ...****...gut gelaunt und geniessend!**

ALTBAUSANIERUNG DIEBOLD-SCHILLINGSTRASSE 29

Erneuerung von Bad und Küche

An der Diebold-Schillingstrasse 29 in Luzern wurden letztes Jahr die letzten drei Bäder und Küchen saniert. Alles war noch fast wie im Originalzustand vor 70 Jahren. Doch auch das einst modernste Ambiente wurde nach so vielen Jahrzehnten vom Zahn der Zeit eingeholt. Während den Renovationsarbeiten waren alle drei Wohnungen bewohnt. Da zufällige eine Wohnung im Haus frei wurde, konnte diese von unserer Mieterschaft als Ausweichwohnung genutzt werden. So musste niemand ausziehen und alles ist wieder ansehnlich und zeitgemäss.



Das Bad: Vor der Renovation



Das Bad: Nach der Renovation



Die Küche: Offen, zweckmässig und schlicht im Design.



Die Küche: Vor der Renovation

Alle drei Bäder und Küchen liegen übereinander. So konnten auch sämtliche Zu- und Ableitungen erneuert werden. Trotz Umtrieben freuten sich letztlich die Mieter/innen über das Ergebnis.

Bericht und Fotos: Mario Späti, Architekt ETH/SIA, Luzern



Zukünftige Wohnungen mit herrlicher Aussicht

NEUBAU - PROJEKT MENZBERG

**Bauparzelle Nr. 1105,
Renggstrasse 8, 6125 Menzberg**

Ausgangslage

Die KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern beabsichtigt ein MFH auf dem oben erwähnten Grundstück zu erstellen.

Der Neubau soll gemäss dem Projekt "**Flexibles Eigentum**" des Verbandes **WOHNEN SCHWEIZ** umgesetzt werden. Es wird beabsichtigt, die Wohnungen, mit einer Ausnahme, im Stockwerkeigentum abzugeben.

Ist später der Bedarf an der Wohnung nicht mehr gegeben, kauft die KAB-WRG diese wieder zurück. Die Vorteile des Wohneigentums und der Miete will man so vereinen: **Günstige Wohnkosten und Kapitalanlage mit Ungebundenheit und Flexibilität.**

Für jüngere Leute ist es ein Modell günstiges Eigentum zu erlangen und durch den gesicherten Weiter-Verkauf nicht für alle Zeit an dieses Objekt gebunden zu sein. Für ältere Eigenheimbesitzer in mittlerweile zu grossen Liegenschaften ist dies, durch Aufschub der Grundgewinnsteuer eine Möglichkeit, in eine, ihren Bedürfnissen besser angepasste Wohnung zu wechseln. Mit dem freiwerdenden grösseren Wohnraum wird zusätzlich ein Beitrag an die innere Verdichtung erbracht.

Als Zielpublikum erhofft man sich junge Personen, die den Menzberg nicht verlassen wollen *und* ältere Personen, die ihr Eigentum an die nächste Generation übergeben möchten, selber aber weiterhin etwas "Kleineres" als Eigentum behalten wollen.

Es besteht die Absicht, diverse Wohnungsgrössen zu realisieren:

- Kleinwohnungen 2.5 – 3.5 Zimmer
- Einzelne Familienwohnungen 4.5 Zimmer (Grosswohnungen 5.5 Zimmer oder grösser eher nicht).

Vorgabe für die Bauweise ist "Minergie-A-ECO". Sollten jedoch die zu erwartenden Baukosten als zu hoch eingeschätzt werden, wird bei der Projektierung von diesem hohen Standard abgerückt.

Die KAB WRG will sich der Herausforderung stellen, einerseits ein Nachhaltiges Gebäude zu erstellen, trotzdem aber Kosten optimal vorzugehen, damit die Wohnungen zahlbar bleiben.

Was bisher geschah!

Das Grundstück an der Renggstrasse wurde von der WRG, gemeinsam mit einem bestehenden MFH an der Renggstrasse 12, am 23. Juni 2015 von der Baugenossenschaft Menzberg gekauft.

Bereits an der Vorstandssitzung (VS) gleichentags erteilte der Vorstand Architekt Hubert Aregger den Auftrag, eine Projektstudie zu erstellen. Diese stand an der übernächsten VS vom 26.10.15 zu Verfügung. Gleichzeitig erhielt der 2. Architekt im Vorstand, Mario Späti, den Auftrag für eine eigene Studie.

Beide Projektarbeiten lieferten dem Vorstand viele Informationen und visuelle Ansichten, sie zeigten aber auch auf, dass in Bezug auf Ausnützung und Bauvorschriften noch viele Unklarheiten vorhanden sind.

Diesen Problemen sollte sich von nun an nicht mehr der Vorstand annehmen: An der VS vom 12.4.16 beschloss man eine Baukommission zu gründen. Diese soll aus 4 vorstandsexternen und 4 -internen Personen bestehen.

Die Suche nach geeigneten Personen verlief zügig, praktisch alle angefragten Personen gaben ihre Zustimmung. So trafen sich zur ersten konstituierenden Baukommissionssitzung am 21.6.16 im Sitzungsraum der Anwaltskanzlei Schwegler in Menznau folgende Personen:

- Schwegler Bruno, Luzern, zukünftiger Kommissionspräsident
- Schaller Martina, Menznau
- Auchli Josef, Menznau
- Kurmann Alfons, Wolhusen
- Meyer Roger, Wolhusen, Vorstand WRG, Finanzen
- Bütler Roman, Hitzkirch, Vorstand WRG
- Aregger Hubert, Wolhusen-Markt, Vorstand WRG, Berater
- Bisig Hansruedi, Luzern, Vorstand WRG, Protokoll

Im letzten Jahr traf sich die Kommission zu weiteren 4 Sitzungen in Wolhusen und am 25. 8.16 zur Besichtigung eines im Bau befindlichen Hybrid-Holzhauses in Ennetbürgen. Anschliessend wurde am selben Nachmittag in Kriens das 2000 Watt-Haus des Energieberaters M. Portmann besichtigt.



Begrüssung der BauKo durch Verantwortliche der Firma Strüby, AG in Ennetbürgen



Bau-Kommission im Sitzungslokal in Wolhusen. Auf dem Bild fehlt Finanzchef Roger Meyer (Ferien).

Auch im laufenden Jahr folgten 3 Sitzungen. Dabei mussten bereits die ersten Entscheide gefällt werden. Nach einigen Diskussionen wurde entschieden, einen "Wettbewerb *"Studienauftrag auf Einladung"* zu organisieren. Von diesem Wettbewerb erhofft man sich entscheidende Impulse, welche den gegebenen Voraussetzungen der genossenschaftlichen Förderung des "Flexiblen Wohneigentums" Rechnung tragen.

Die Teilnahme am Wettbewerb haben 5 Architektenteams zugesagt, nämlich:

- Baumeler Partner AG, Wolhusen
- Dolmus Architekten, Luzern
- Jäger Egli AG, Architekten, Emmenbrücke
- Mario Späti, Architekt, Luzern
- A6 Architekten AG, Buttisholz

Für die Wettbewerb-Verfahrensbegleitung konnte der erfahrene Architekt Herbert Mäder vom Architekten-team Scheuner-Mäder, Luzern gewonnen werden. Er gehört gleichzeitig auch dem Fach-Beurteilungsgremium an, gemeinsam mit Prof. Manfred Huber, aardeplan ag aus Baar.

Zeitplan

Einreichung der Pläne	Freitag, 26. Mai 2017
Einreichung der Modelle	Freitag, 02. Juni 2017
Beurteilung der Entwürfe, Bestimmung des Gewinners	Juli 2017
Erarbeitung Bauprojekt	Juli bis Dezember 2017
Baubewilligungsverfahren	Januar bis März 2018
Submission (Unterlagen und Verfahren)	April bis November 2018
Baustart	Dezember 2018
Bauzeit (ca. 15 Monate)	ab Januar 2019

Kurzportrait



**Baukommissionspräsident
Bruno Schwegler**

Beruflicher Werdegang des Baukommissionspräsidenten

Nach der Ausbildung zum Schreiner und Weiterbildungen in Projektleitung engagierte sich Bruno Schwegler 18 Jahre, erst als Leiter der Infrastruktur, später als Gesamtleiter für die weltlichen Belange des Klosters Disentis.

Zu seiner Verantwortung gehörten auch die Führung der diversen Handwerksbetriebe und die rege Bautätigkeit zur Erneuerung. Von den einfacheren Umbauten von Wohnungen, über Ersatzneubauten für das Internat des Gymnasiums, bis zum Neubau des Gutsbetriebs mit einer neuen regionalen Käserei. Neustes Projekt war die Entwicklung, Finanzierung und bauliche Umsetzung des Klausur- und Kulturzentrums im historischen Gebäudekomplex, welches Angebote für den Tagestourismus mit Museum und einer gepflegten Gastronomie, sowie mehrtägige Tagungen mit Hotellerie und Seminarräumen ermöglicht.

Aktuell macht Bruno Schwegler eine Weiterbildung an der HSLU im Bereich Bauverwaltung. Er arbeitet Teilzeit für die Verwaltung einer Gemeinde und betreut Projekte wie das unsere auf dem Menzberg.

Zu unserem Projekt kam er durch seinen Bruder Martin Schwegler.

BILANZ per 31. Dezember 2016

AKTIVEN	2016	2015
Umlaufvermögen		
Bankkonti VAB	CHF 1'526'696.08	CHF 972'279.51
Total flüssige Mittel	CHF 1'526'696.08	CHF 972'279.51
Debitoren Mieter	CHF 1'214.70	CHF 5'040.60
Verrechnungssteuer	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Kurzfristige Forderungen	CHF 1'214.70	CHF 5'040.60
Transitorische Aktiven	CHF 243'424.10	CHF 221'837.10
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF 243'424.10	CHF 221'837.10
Total Umlaufvermögen	CHF 1'771'334.88	CHF 1'199'157.21
Anlagevermögen		
Anteilscheine SWE / egw	CHF 6'000.00	CHF 6'000.00
Total Finanzanlagen	CHF 6'000.00	CHF 6'000.00
Liegenschaften	CHF 23'869'000.00	CHF 24'234'000.00
Bauland Menzberg	CHF 53'000.00	CHF 53'000.00
Total Immobilien	CHF 23'922'000.00	CHF 24'287'000.00
Total Anlagevermögen	CHF 23'928'000.00	CHF 24'293'000.00
Total Aktiven	CHF 25'699'334.88	CHF 25'492'157.21
PASSIVEN		
Fremdkapital kurzfristig		
Kreditoren	CHF 46'148.90	CHF 17'559.00
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	CHF 46'148.90	CHF 17'559.00
Transitorische Passiven	CHF 271'687.30	CHF 300'157.89
Total Passive Rechnungsabgrenzung	CHF 271'687.30	CHF 300'157.89
Total Fremdkapital kurzfristig	CHF 317'836.20	CHF 317'716.89
Fremdkapital langfristig		
Darlehen diverse	CHF 265'000.00	CHF 265'000.00
Hypotheken VAB	CHF 16'898'000.00	CHF 16'846'000.00
Darlehen Fonds de Roulement	CHF 1'534'975.00	CHF 1'688'525.00
Obligationenanleihen egw	CHF 800'000.00	CHF 800'000.00
Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	CHF 19'497'975.00	CHF 19'599'525.00
Rückstellungen Tankrevisionen	CHF 3'158.75	CHF 4'038.35
Rückstellungen Grossrenovationen	CHF 713'000.00	CHF 473'000.00
Total Rückstellungen	CHF 716'158.75	CHF 477'038.35
Total Fremdkapital langfristig	CHF 20'214'133.75	CHF 20'076'563.35
Total Fremdkapital	CHF 20'531'969.95	CHF 20'394'280.24
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	CHF 4'553'500.00	CHF 4'573'500.00
Total Grundkapital	CHF 4'553'500.00	CHF 4'573'500.00
Gesetzliche Gewinnreserve	CHF 95'000.00	CHF 87'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	CHF 160'000.00	CHF 160'000.00
Total Reserven	CHF 255'000.00	CHF 247'000.00
Gewinnvortrag	CHF 109'706.97	CHF 19'474.30
Jahresgewinn	CHF 249'157.96	CHF 257'902.67
Bilanzgewinn	CHF 358'864.93	CHF 277'376.97
Total Eigenkapital	CHF 5'167'364.93	CHF 5'097'876.97
Total Passiven	CHF 25'699'334.88	CHF 25'492'157.21

ERFOLGSRECHNUNG 2016

	2016	2015
Ertrag aus Leistungen		
Mietzinse	CHF 1'841'930.50	CHF 1'827'312.70
Übriger Ertrag	<u>CHF 200.00</u>	<u>CHF 740.00</u>
Bruttoertrag	CHF 1'842'130.50	CHF 1'828'052.70
Aufwand Liegenschaften		
Laufender Unterhalt	CHF 484'035.82	CHF 413'551.31
Versicherungen/Liegenschaftssteuern/Abgaben	CHF 27'567.50	CHF 30'203.60
Verwaltungskosten	<u>CHF 88'803.11</u>	<u>CHF 82'340.70</u>
Total Liegenschaftsunterhalt	CHF 600'406.43	CHF 526'095.61
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	CHF 1'241'724.07	CHF 1'301'957.09
Übriger Aufwand		
Verwaltung	CHF 76'582.96	CHF 94'626.57
Abschreibungen	CHF 365'000.00	CHF 368'000.00
Bildung Rückstellungen Grossrenovationen	<u>CHF 240'000.00</u>	<u>CHF 243'000.00</u>
Total übriger Aufwand	CHF 681'582.96	CHF 705'626.57
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	CHF 560'141.11	CHF 596'330.52
Finanzerfolg		
Finanzaufwand	CHF 273'307.65	CHF 282'680.80
Finanzertrag	<u>CHF 98.00</u>	<u>CHF 173.50</u>
Total Finanzerfolg	CHF 273'209.65	CHF 282'507.30
Jahresergebnis vor Steuern	CHF 286'931.46	CHF 313'823.22
Steuern	<u>CHF 37'773.50</u>	<u>CHF 55'920.55</u>
Gewinn	<u>CHF 249'157.96</u>	<u>CHF 257'902.67</u>

Verwendung des Bilanzgewinns

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31.12.2016

Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3.5%	CHF 158'550.00
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF 17'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>CHF 183'314.93</u>
Bilanzgewinn	<u>CHF 358'864.93</u>

ANHANG zur JAHRESRECHNUNG 2016

KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art.957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen können. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume.

Zum Wohle der Genossenschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Innert eines Jahres fällige Amortisationen der Darlehen	CHF	329'550.00
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Mitarbeitenden. Der Personalaufwand für die Hauswarte sowie die Vorstandsmitglieder beträgt	CHF	131'291.00
Aktiven zur Sicherstellung eigener Verbindlichkeiten Bilanzwert Liegenschaften	CHF	23'922'000.00
Grundpfandrechte z.G. Valiant Bank	CHF	18'982'500.00
davon beansprucht	CHF	16'898'000.00
Grundpfandrechte z.G. Fonds de Roulement	CHF	2'525'000.00
davon beansprucht	CHF	1'534'975.00
Grundpfandrechte z.G. egw Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnungsbau	CHF	800'000.00
davon beansprucht	CHF	800'000.00

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend werden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellkosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden als "Mieter" bezeichnet, auf die Separierung Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

Hypotheken werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet.

SCHATZUNGS- und BILANZWERTE per 31.12.2016

Liegenschaft	Katasterwert	Gebäude- Versicherungswert	Bilanzwert
Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF 1'926'600.00	CHF 2'086'000.00	CHF 1'969'000.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	CHF 1'703'000.00	CHF 1'785'000.00	CHF 1'622'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	CHF 1'420'900.00	CHF 1'571'000.00	CHF 1'105'000.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF 1'572'800.00	CHF 1'517'000.00	CHF 1'190'000.00
Schädritstrasse 44, Luzern	CHF 2'014'300.00	CHF 1'765'000.00	CHF 1'273'000.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	CHF 1'710'000.00	CHF 1'592'000.00	CHF 1'397'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	CHF 1'142'900.00	CHF 1'260'000.00	CHF 624'000.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'501'000.00	CHF 1'574'000.00	CHF 1'317'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF 1'234'700.00	CHF 1'451'000.00	CHF 1'223'000.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'603'500.00	CHF 1'460'000.00	CHF 1'260'000.00
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF 476'100.00	CHF 395'000.00	CHF 411'000.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	CHF 2'024'700.00	CHF 2'637'000.00	CHF 579'000.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF 3'600'100.00	CHF 3'709'000.00	CHF 3'437'000.00
Schächli 15/17/19, Schüpfheim	CHF 8'193'800.00	CHF 8'644'000.00	CHF 5'866'000.00
Renggstrasse 12, Menzberg MFH	CHF 1'017'300.00	CHF 1'120'000.00	CHF 596'000.00
Renggstrasse, Menzberg Bauland	CHF 92'900.00	CHF 0.00	CHF 53'000.00
Total	<u>CHF 31'234'600.00</u>	<u>CHF 32'566'000.00</u>	<u>CHF 23'922'000.00</u>

REVISIONSBERICHT 2016

PARTNER REVISION

An die Generalversammlung der
KAB Wohnraumgenossenschaft
Margritenweg 6
6005 Luzern

Luzern, 21.3.2017
K42/1042 - fe/ug

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2016

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der KAB Wohnraumgenossenschaft, Luzern für das am 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrages nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

PARTNER REVISIONS AG



Franco Eckert
zugelassener
Revisionsexperte
leitender Revisor



Herbert Bürl
zugelassener
Revisionsexperte

Beilage:

- Jahresrechnung und Antrag über die Verteilung des Reinertrages

BUDGET 2017

Ertrag aus Leistungen	Budget 2016		Abschluss 2016		Budget 2017	
Mietzinsen						
Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF	123'660.00	CHF	123'620.00	CHF	123'660.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	CHF	122'148.00	CHF	122'148.00	CHF	122'148.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	CHF	95'436.00	CHF	90'421.00	CHF	95'556.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF	122'100.00	CHF	118'500.00	CHF	125'340.00
Schädritstrasse 44, Luzern	CHF	129'380.00	CHF	122'870.00	CHF	127'620.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	CHF	112'322.80	CHF	109'422.00	CHF	110'716.80
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF	33'360.00	CHF	33'360.00	CHF	33'360.00
Bellevuestrasse 32 + 34, Hochdorf	CHF	164'760.00	CHF	162'685.00	CHF	164'640.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF	100'920.00	CHF	100'880.00	CHF	102'960.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF	97'840.00	CHF	87'240.00	CHF	98'280.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF	102'619.00	CHF	102'732.00	CHF	102'732.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF	209'040.00	CHF	208'140.00	CHF	209'400.00
Schächli 15, 17, 19, Schüpfheim	CHF	418'090.00	CHF	411'192.50	CHF	419'050.00
Renggstrasse 12, Menzberg	CHF	48'720.00	CHF	48'720.00	CHF	48'720.00
Mietzinsausfall	CHF	- 47'395.80	CHF	--	CHF	- 47'182.80
Netto-Mietzinsen	CHF	1'833'000.00	CHF	1'841'930.50	CHF	1'837'000.00
Übrige Erträge	CHF	200.00	CHF	200.00	CHF	200.00
Bruttoertrag	CHF	1'833'200.00	CHF	1'842'130.50	CHF	1'837'200.00
Aufwand Liegenschaften						
Laufender Unterhalt	CHF	500'000.00	CHF	484'035.82	CHF	500'000.00
Versich./Liegensch.-steuern/Abgaben	CHF	35'000.00	CHF	27'567.50	CHF	30'000.00
Verwaltungskosten	CHF	85'000.00	CHF	88'803.11	CHF	90'000.00
Total Liegenschaftsunterhalt	CHF	620'000.00	CHF	600'406.43	CHF	620'000.00
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	CHF	1'213'200.00	CHF	1'241'724.07	CHF	1'217'200.00
Übriger Aufwand						
Verwaltung	CHF	80'000.00	CHF	76'582.96	CHF	80'000.00
Abschreibungen	CHF	364'000.00	CHF	365'000.00	CHF	360'000.00
Bildung Rückst. Grossrenovationen	CHF	243'000.00	CHF	240'000.00	CHF	236'000.00
Total übriger Aufwand	CHF	687'000.00	CHF	681'582.96	CHF	676'000.00
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	CHF	526'200.00	CHF	560'141.11	CHF	541'200.00
Finanzerfolg						
Finanzaufwand	CHF	280'000.00	CHF	273'307.65	CHF	270'000.00
Finanzertrag	CHF	100.00	CHF	98.00	CHF	100.00
Total Finanzerfolg	CHF	279'900.00	CHF	273'209.65	CHF	269'900.00
Jahresergebnis vor Steuern	CHF	246'300.00	CHF	286'931.46	CHF	271'300.00
Steuern	CHF	50'000.00	CHF	37'773.50	CHF	40'000.00
Gewinn	CHF	196'300.00	CHF	249'157.96	CHF	231'300.00

GENOSSENSCHAFTS - STATISTIK

	2001	2002	2003	2004
Anzahl Genossenschafter	179	195	202	216
Genossenschaftskapital	950'000	1'106'500	1'253'000	1'786'000
Anzahl Liegenschaften	7	7	7	11
Anzahl Wohnungen	50	50	50	79
Anzahl Gewerberäume	2	2	2	2
Bilanzwert	8'146'000	8'044'000	7'945'000	12'322'000
Netto-Mietertrag	522'000	525'000	529'000	689'000
Unterhalt/Sanierung	44'000	76'000	104'000	94'000
Abschreibungen	122'000	125'000	110'000	190'000
Reingewinn	41'000	41'000	59'000	72'000
% Zins Anteilscheinkapital	4.00	4.00	4.00	4.00

	2005	2006	2007	2008
Anzahl Genossenschafter	223	228	230	234
Genossenschaftskapital	2'121'000	2'338'000	2'490'000	2'847'500
Anzahl Liegenschaften	12	13	13	13
Anzahl Wohnungen	85	97	97	97
Anzahl Gewerberäume	2	5	5	5
Bilanzwert	13'731'000	16'446'000	16'735'000	16'805'000
Netto-Mietertrag	868'000	1'025'000	1'127'000	1'127'000
Unterhalt/Sanierung	101'000	126'000	163'000	258'000
Abschreibungen	205'000	226'000	250'000	223'000
Reingewinn	106'000	125'000	134'000	153'000
% Zins Anteilscheinkapital	4.00	4.00	4.00	3.50









	2009	2010	2011	2012
Anzahl Genossenschafter	237	245	264	290
Genossenschaftskapital	2'974'000	3'389'000	4'150'000	4'610'500
Anzahl Liegenschaften	13	13	13	16
Anzahl Wohnungen	97	97	97	128
Anzahl Gewerberäume	5	5	5	4
Bilanzwert	16'705'000	17'116'000	17'756'000	24'637'000
Netto-Mietertrag	1'156'000	1'291'000	1'293'000	1'511'000
Unterhalt/Sanierung	309'000	436'000	416'000	425'000
Abschreibungen	160'000	170'000	200'000	423'000
Reingewinn	108'000	111'000	126'000	167'000
% Zins Anteilscheinkapital	3.50	3.50	3.00/3.50	3.00/3.50

	2013	2014	2015	2016
Anzahl Genossenschafter	290	288	292	292
Genossenschaftskapital	4'660'000	4'636'500	4'573'500	4'553'500
Anzahl Liegenschaften	16	16	17	17
Anzahl Wohnungen	128	128	132	132
Anzahl Gewerberäume	4	4	4	4
Bilanzwert	24'361'000	23'988'000	24'287'000	23'922'000
Netto-Mietertrag	1'769'000	1'789'000	1'827'000	1'842'000
Unterhalt/Sanierung	477'000	533'000	414'000	484'000
Abschreibungen	506'000	493'000	368'000	365'000
Rückstellungen	40'000	40'000	243'000	240'000
Reingewinn	174'000	175'000	258'000	249'000
% Zins Anteilscheinkapital	3.50	3.50	3.50	3.50

LIEGENSCHAFTEN / MIETOBJEKTE

Liegenschaft	Baujahr (Kauf WRG)	Anzahl Wohnungen	Gewerbe- räume	Garagen	Wohnungs- grössen
MFH Alpenstrasse 21 6280 Hochdorf	1983 (2005)	6	0	6	2 x 5 ½-Z. 3 x 4 ½-Z. 1 x 3 ½-Z.
MFH Bellevuestrasse 32 6280 Hochdorf	1982 (2004)	7	0	5	2 x 4-Z. 1 x 3 ½-Z. 1 x 3-Z. 2 x 2-Z. 1 x 1-Z.
MFH Bellevuestrasse 34 6280 Hochdorf	1960 (2004)	6	0	5	6 x 4-Z.
MFH Sagenbachstrasse 21 6280 Hochdorf	1963 (2004)	8	0	4	3 x 5-Z. 3 x 4-Z. 2 x 2-Z.
MFH Sagenbachstrasse 23 6280 Hochdorf	1962 (2004)	8	0	4	3 x 5-Z. 3 x 4-Z. 2 x 1-Z.
MFH Grosshaslistrasse 8 6010 Kriens	1964 (1994)	9	0	4	5 x 4 ½-Z. 1 x 3 ½-Z. 3 x 2-Z. 1 x 1 Einzelzimmer
MFH Grosshaslistrasse 10 6010 Kriens	1968 (1996)	9	0	6	6 x 4 ½-Z. 3 x 2 ½-Z.
MFH Diebold Schillingstrasse 29 6004 Luzern	1946/47 (1997)	9	0	2	3 x 3 ½-Z. 3 x 2 ½-Z. 3 x 2-Z.
MFH Diebold Schillingstrasse 31 6004 Luzern	1946/47 (1997)	9	0	0	2 x 4 ½-Z. 2 x 3 ½-Z. 2 x 2 ½-Z. 2 x 2-Z. 1 x 1-Z.
MFH Schädritstrasse 44 6006 Luzern	1960 (2000)	9	0	0	3 x 4 ½-Z. 3 x 3 ½-Z. 1 x 3-Z. 2 x 2-Z.
WGH St. Karlstrasse 41 6004 Luzern	1890/1965 (2001)	4	3	0	4 x 4-Z.
EFH Spitalstrasse 63 6004 Luzern	1927 (2001)	1	0	4 (Auto) 1 (Motorrad)	1 x 6-Z.
MFH Renggstrasse 12 6125 Menzberg	1984 (2015)	4	0	3	2 x 4 ½-Z. 1 x 3 ½-Z. 1 x 2 ½-Z.
MFH Surenweidstrasse 7 6208 Oberkirch	1980 (2006)	13	1	0	4 x 5 ½-Z. 4 x 4 ½-Z. 4 x 2 ½-Z. 1 x 2 ½ -Z. D-wohng.
MFH Schächli 15 6170 Schüpfheim	1993 (2012))	11	0	Abstellplätze in Einstellhalle 25 (Auto) 5 (Motorrad)	6 x 4 ½-Z. 3 x 2 ½-Z. 2 x 3 ½-Z. D-wohng.
MFH Schächli 17 6170 Schüpfheim	1993 (2012)	11	0		6 x 4 ½-Z. 3 x 2 ½-Z. 2 x 3 ½-Z. D-wohng.
MFH Schächli 19 6170 Schüpfheim	1993 (2012)	8	0		6 x 4 ½-Z. 2 x 3 ½-Z. D-wohng.
Total		132	4	68 (Auto) 6 (Motorrad)	

ORGANISATION / ADRESSEN

K A B  WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT	Geschäftsstelle: Bisig Hansruedi, Margritenweg 6, 6005 Luzern Tel. 041 360 32 69/72 Fax 041 360 32 71 info@wohnraumgenossenschaft.ch
	<p>PRÄSIDENT (im Vorstand seit 1997)</p> <p>Swegler Martin Willisauerstrasse 11 6122 Menznau 041 494 00 33 (G) swegler@anwaltspraxis.ch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chef Ressort Kommunikation - Stellvertreter Ressort Finanzen
	<p>VIZEPRÄSIDENT (im Vorstand seit 2004)</p> <p>Bütler Roman Rebacherrain 2 6285 Hitzkirch 041 917 24 04 roman.buetler@bluewin.ch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Co-Chef Ressort Objekterwerb - Mitglied Ressort Bau
	<p>FINANZCHEF (im Vorstand seit 2011)</p> <p>Meyer Roger Hiltenrain 7 6110 Wolhusen 041 496 60 65 (G) roger.meyer@valiant.ch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chef Ressort Finanzen
	<p>MITGLIED (im Vorstand seit 2011)</p> <p>Meier René Eichenring 6 6023 Rothenburg 041 281 21 34 meier-wyler@bluewin.ch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Co-Chef Ressort Objekterwerb - Mitglied Ressort Bau
	<p>SEKRETÄR (im Vorstand seit 2001)</p> <p>Bisig Hansruedi Margritenweg 6 6005 Luzern 041 360 32 69/72 hr.bisig@bluewin.ch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leiter Geschäftsstelle - Stellvertreter Ressort Kommunikation - Verwalter der Liegenschaften: <ul style="list-style-type: none"> - Spitalstrasse 63, Luzern - St. Karlistrasse 41, Luzern - Grosshaslistrasse 8/10, Kriens - Surenweidstrasse 7, Oberkirch - Schächli 15/17/19, Schüpfheim - Renggstrasse 12, 6125 Menzberg
	<p>VORSTANDSBERATER (im Vorstand seit 1991)</p> <p>Aregger Hubert Entlebucherstrasse 61 6110 Wolhusen-Markt 041 490 17 77 (G) ha@aregger-architektur.ch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chef Baukommission - Stellvertreter Liegenschaftsverwaltung
	<p>VORSTANDSBERATER (im Vorstand seit 1993)</p> <p>Späti Mario Sälihalde 14 6005 Luzern 041 240 17 88 mario.spaeti@sunrise.ch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stellvertreter Baukommission - Verwalter der Liegenschaften: <ul style="list-style-type: none"> - Diebold Schillingstr. 29/31, Luzern - Schädritstrasse 44, Luzern - Alpenstrasse 21, Hochdorf - Bellevuestrasse 32/34, Hochdorf - Sagenbachstrasse 21/23, Hochdorf