



K A B ■ ■ ■ 
WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT

2015





1991 - 2016

K A B ■ ■ ■ 
WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT

INHALTSVERZEICHNIS

GESCHÄFTSBERICHT 2015

TITEL	SEITE
Einladung GV / Traktandenliste	1
WRG Liegenschaften / Mietobjekte	2
Protokoll der 24. GV vom 28. April 2015	3
GV Foto - Erinnerungen	8
25 Jahre KAB Wohnraumgenossenschaft	9
Genossenschafts-Statistik	12
Erwerb MFH Schützenrain / Bauland in Menzberg	13
Bilanz per 31.12.2015	15
Erfolgsrechnung 2015	16
Anhang zur Jahresrechnung 2015	17
Schatzungs- und Bilanzwerte	18
Revisionsbericht	19
Budget 2016	20
Organisation /Adressen	21

Impressum

Gestaltung Hansruedi Bisig
Druck Auchli Druck AG, Werthenstein
Auflage 350 Exemplare
Textbeiträge Martin Schwegler, Roger Meyer, Hansruedi Bisig

EINLADUNG

zur 25. ordentlichen

GENERALVERSAMMLUNG

vom 25. APRIL 2016

18.30 UHR

**GASTHOF RÖSSLI
RUSWIL**Rüediswilerstrasse 1
6017 Ruswil**Ab 17.30 Uhr***offeriert die KAB WRG allen
Gästen einen einfachen
Apéro mit Getränken und
Salzgebäck.***TRAKTANDENLISTE GV**

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

Wir treffen uns zur 25. Generalversammlung und feiern ein kleines Jubiläum. Aus diesem Grunde haben wir das Rössli in Ruswil ausgewählt.

Gast sein – Geschichte erleben

Im Rössli nahm eine Entwicklung ihren Anfang, welche über die Freischarenzüge und den Sonderbundskrieg dann zur Gründung des Bundesstaates im Jahre 1848 führte. Diese Geschichte wird uns lic. phil. **Werner Wandeler**, Ruswil, seinerseits profunder Kenner der historischen Ereignisse, erklären.

Werner Wandeler hat auch die Ausstellung der Bilder, welche seit letztem November im Rössli aufgehängt sind und einen Bezug zur Geschichte haben, gestaltet. Vor und nach der GV besteht ausgiebig Gelegenheit, diese Bilder anzuschauen.

Weitere Informationen auch unter: <http://www.roessli-ruswil.ch>.

Leider ist das Rössli nicht rollstuhlgängig. Gehbehinderten Personen helfen wir aber gerne beim Treppensteigen, so dass allen Genossenschaftlern die Teilnahme möglich ist.

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 Schützenrain 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)	

PROTOKOLL der 24. ordentlichen GENERALVERSAMMLUNG



vom
Dienstag 28. April 2015
19.00 Uhr
Pfarreiheim St. Anton
6005 Luzern

TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Wahl des Versammlungsbüros
3. Protokoll der GV vom 6. Mai 2014
4. Jahresbericht 2014
5. Jahresrechnung 2014
6. Bericht der Kontrollstelle
7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages
8. Budget 2015
9. Wahlen
10. Reglement zum Fond "Mietzinsverbilligung"
11. Anträge
12. Verschiedenes



Beteiligung

- a) Vorstand/Geschäftsstelle** Schwegler Martin, Präsident; Bütler Roman, Vizepräsident; Meyer Roger, Finanzchef; Meier René, Mitglied; Bisig Hansruedi, Sekretär.
- b) Berater des Vorstandes** Aregger Hubert, Sachbearbeiter; Späti Mario, Sachbearbeiter/Verwalter.
- c) GenossenschafterInnen** 116 Personen laut Präsenzlisten, (inklusive Vorstand und Sachbearbeiter).
- Entschuldigungen** 69 GenossenschafterInnen

1. Begrüssung

Einige Minuten nach 19 Uhr eröffnet Präsident Martin Schwegler die 24. ordentliche Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern mit der Begrüssung der anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Pfarreisaal St. Anton in Luzern.

Er dankt den Verantwortlichen der Pfarrei St. Anton für die Gastfreundschaft, die wir bereits zum dritten Mal geniessen dürfen sowie dem erfahrenen Helferteam der gleichnamigen Pfarrei für die Bereitschaft, sich erneut für die Organisation der heutigen GV zur Verfügung zu stellen.

Willkommensgrüsse richtet er im speziellen an Frau Katrin Cavin, 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 für den heutigen Abend haben sich 69 GenossenschafterInnen. Der Präsident nennt sie nicht namentlich.

Martin Schwegler stellt fest, dass das Protokoll der 23. ordentlichen GV vom 6. Mai 2014, die Jahresrechnung 2014 sowie die Traktandenliste und die Einladung zur GV den GenossenschafterInnen termingerecht mit dem Geschäftsbericht 2014 zugesandt wurden.

Bei Sekretär Hansruedi Bisig bedankt er sich für die Zusammenstellung und die Produktion des neuen Geschäftsberichtes und für die Planung und Durchführung der heutigen GV.

Nach einem kurzen Hinweis auf das später folgende Unterhaltungsprogramm mit dem Jodlerduett Lisbeth und Ruedi Bieri aus Finsterwald im Entlebuch, erkundigt sich der Vorsitzende nach der Akzeptanz der vorgesehenen Traktanden und ihrer Reihenfolge. Ohne Opposition erteilt die Versammlung Zustimmung.

2. Wahl des Versammlungsbüros

Als Stimmzähler schlägt der Präsident der Versammlung Josef Bächer, Eschenbach und Bernhard Vogel, Escholzmatt vor. Die Protokollierung der GV soll Sekretär, Hansruedi Bisig vornehmen. Auf Anfrage werden aus der Versammlung keine anderen Personen vorgeschlagen.

Gegen die drei genannten Personen gibt es keine Opposition. Alle werden einstimmig ins Versammlungsbüro gewählt.

3. Protokoll der GV vom 6. Mai 2014

Zum Protokoll der letztjährigen, 23. ordentlichen GV vom 6. Mai 2014 im Pfarreiheim St. Anton in Luzern werden keine Fragen gestellt – die GenossenschafterInnen akzeptieren es ohne Änderungswünsche.

Präsident Martin Schwegler dankt Sekretär Hansruedi Bisig für die Führung des Protokolls und die Versammlung verdankt es ihm mit Applaus.

4. Jahresbericht 2014

Präsident Martin Schwegler verweist auf den doppelseitigen Bericht des Präsidenten im neuen Geschäftsbericht 2014.

Dort werden 2 neue Projekte vorgestellt – die Planung eines Fonds für „Mietzinsverbilligungen für Familien mit Kindern“ und ein Projekt für „flexibles Eigentum“. Mit diesen beiden Projekten habe er sich im vergangenen Jahr hauptsächlich beschäftigt.

Ergänzend nennt er folgende weitere Aktivitäten des Vorstandes:

- ♦ 6 Vorstandssitzungen (je 2 x in Menzau, Ruswil und Rothenburg Station).
- ♦ Besichtigung von verschiedenen, zum Verkauf ausgeschriebenen Liegenschaften. Konkrete Kaufverhandlungen scheiterten jeweils immer am zu hohen Preis (als Genossenschaft kann mit den „Meistbietenden“ leider nicht Schritt gehalten werden).
- ♦ Kaufverhandlungen mit der Baugenossenschaft Menzberg sind auf gutem Weg. Dabei geht es um ein 4-Familienhaus mit dazugehörendem Bauland in Menzberg. Diverse Stolpersteine konnten weggeräumt werden, die Verhandlungen befinden sich in der Schlussphase.
- ♦ Unwetter im Schächli, Schüpfheim. Einstellhalle und 2 Wohnhäuser waren betroffen. Ein grosser Teil der Instandstellungskosten wurde durch die Gebäudeversicherung gedeckt, die restlichen Kosten gehen zu Lasten des Gebäudeunterhaltes.
Das Verhalten der betroffenen Mieter im Schächli war für den Vorstand eine sehr positive Erfahrung, kein Jammern, keine Reklamationen dafür aber - aktive Mithilfe bei den Aufräumarbeiten.
- ♦ Juristisches Einschreiten bei einem Bauvorhaben an der Diebold-Schillingstrasse in Luzern (Einspracheverfahren).
- ♦ Einsprache wurde auch gegen eine Handyantenne an der Schädritstrasse in Luzern erhoben.
- ♦ Unter der Führung von Vorstandsmitglied René Meier wurde ein „Strategiebeschluss“ erarbeitet – eine Planungsarbeit die dem Vorstand Aufschluss gibt, welche Liegenschaften, mit Angabe der geschätzten Kosten, zu welchem Zeitpunkt renoviert werden sollen und können.

René Meier stellt anschliessend sein Werk den GenossenschafterInnen mit Hilfe von Bildern auf der Leinwand gleich selber vor.

Präsident Martin Schwegler dankt René Meier für die grosse Fleissarbeit. Er macht die Anwesenden darauf aufmerksam, dass eventuelle Unklarheiten nun durch Fragen geklärt werden können. Es werden keine Fragen gestellt.

Der Jahresbericht (Bericht des Präsidenten), sowie die zusätzlichen Ausführungen des Präsidenten genehmigt die Versammlung ohne Gegenstimmen und Enthaltungen mit Applaus.

5. Jahresrechnung 2014

Die Jahresrechnung erläutert Finanzchef Roger Meyer.

Er verweist ebenfalls auf seine Berichte und die Zahlen im Geschäftsbericht 2014.

Mündlich ergänzt er, mit Unterstützung durch eine optische Darstellung auf der Leinwand, bei folgenden Punkten:

- ♦ Bilanz per 31. Dezember 14
 - Aktiven: *Umlaufvermögen* (leichter Anstieg um 130'000 Franken
Das Anlagevermögen blieb in etwa gleich (keine neuen Liegenschaften).
Liegenschaftswerte, Bilanz-, Ertragswert- und Katasterwerte
Der Wert unserer Liegenschaften wird mit 23.988 Mio Franken beziffert.
Der Ertragswert ist 2.1 Mio Franken höher bewertet als der Bilanzwert, was auf eine vorsichtige und realistische Einschätzung des Bilanzwertes hinweist. Der Ertragswert wurde mit 7% kapitalisiert.
Katasterwert und Gebäudeversicherungswert übersteigen die Grenze von 30 Mio. Franken.
 - Passiven: *Fremdkapital* (Bankhypotheken 16.4 Mio. - Darlehen Fonds de Roulement 1.84 Mio. egw-Anleihen 0.8 Mio. - Diverse Darlehen 0.27 Mio Franken).
Eigenkapital (Dieses beträgt rund 5.0 Mio Franken - davon sind 4.6 Mio Franken Anteilscheinkapital:
Der Eigenkapitalanteil beträgt gesamthaft 20.18%, der Rest von 79.82% ist Fremdkapital.
Das Verhältnis Eigenkapital zu Fremdkapital ist für eine Genossenschaft sehr gut.
Anteilscheinkapital (leichter Rückgang um rund 23'500 Franken).
- ♦ Erfolgrechnung 2014
 - Ertrag: *Mietzinse*, 1.79 Mio Franken (leichter Anstieg um rund 20'000 Franken).
 - Aufwand: *Unterhalt/Sanierungen* (Der Betrag stieg leicht um rund 56'000 Franken).
Steuern - der Betrag bewegt sich im Rahmen des letzten Jahres.
Cash flow - auch dieser hat sich gegenüber letztem Jahr nicht gross verändert.
Reingewinn - keine markante Veränderung.

Die Möglichkeit, dem Finanzchef Fragen zu stellen wird an dieser Stelle nicht genutzt.

Präsident Martin Schwegler verdankt die Ausführungen des Finanzchefs und schliesst das Traktandum mit der Bitte an Herrn Franco Eckert, Revisor der Firma Partner Revision AG Luzern, die GenossenschafterInnen über die Resultate der Revision zu informieren und den Kontrollbericht zu verlesen.

6. Bericht der Kontrollstelle

Herr Franco 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. Der schriftliche Bericht findet man im Geschäftsbericht 2014 auf Seite 17.

Herr Eckert betont das gute Einvernehmen mit Finanzchef Roger Meyer und der Buchhaltung (Treuhandbüro Doris Keller, Rothenburg, Frau Kathrin Cavin), das ihm die Zusammenarbeit sehr erleichtert.

Er empfiehlt den GenossenschafterInnen die Jahresrechnung 2014 zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Im Sinne dieser Empfehlung wird die Jahresrechnung 2014 von den versammelten GenossenschafterInnen ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen genehmigt.

Präsident Martin Schwegler dankt Herrn Eckert für die Ausführungen und den GenossenschafterInnen für ihre Zustimmung zur Entlastung des Vorstandes.

7. Beschluss zur Verwendung des Reinertrages

Finanzchef Roger Meyer erklärt den Anwesenden den Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, wie er im Geschäftsbericht 2014 auf Seite 16 nachgelesen werden kann.

Die GenossenschafterInnen stimmen dem Antrag zur Verwendung des Reinertrages ohne Gegenstimmen und Enthaltungen zu.

Das Anteilscheinkapital wird somit mit 3.5% verzinst, die Gesetzlichen Reserven um 8'000 Franken erhöht und 19'474.30 Franken werden als Vortrag auf die neue Rechnung gesetzt.

8. Budget 2015

Das Budget 2015 des Finanzchefs kann im Geschäftsbericht 2014 Seite 18 nachgelesen werden.

Mündlich ergänzt Finanzchef Roger Meyer sein Budget bei folgenden Punkten:

- ♦ *Mietzinseinnahmen* Diese bleiben praktisch unverändert.
Die Rückstellung für Leerstände ist eine Schätzung.
- Unterhalt/Reparaturen* Diese Ausgaben bewegen sich im Rahmen des letzten Jahres (500'000 Franken).
- ♦ *Steuern* Kleiner Anstieg um rund 4'000 Franken.
- ♦ *Rückstellungen* Mit tieferem Zins beim Anteilscheinkapital wäre ein grösserer Rückstellungsbetrag möglich (dies wird von den Revisoren empfohlen). Eine Zins-Reduktion in den nächsten Jahren wird nicht ausgeschlossen.
- ♦ *Zins Anteilscheinkapital* Es sind erneut 3.5% budgetiert.

Die Offerte des Finanzchefs, Fragen zu stellen, wird erneut nicht genutzt.

Präsident Martin Schwegler bedankt sich bei Finanzchef Roger Meyer für die Ausführungen und für seine grosse und seriöse Arbeit im letzten Jahr. Auch die VersammlungsteilnehmerInnen danken es ihm - mit grossem Applaus.

9. Wahlen

Wahlen Vorstand Turnusgemäss werden jedes 2. Jahr Präsident und Vorstandsmitglieder neu gewählt. Dieses Jahr ist es wieder soweit. Rücktritte sind keine zu verzeichnen. Folgende Vorstandsmitglieder treten wieder zur Wahl an:

Martin Schwegler, Menznau, Präsident
Roman Bütler, Hitzkirch, Mitglied und Vizepräsident
René Meier, Rothenburg, Mitglied
Roger Meyer, Wolhusen, Mitglied und Finanzchef
Hansruedi Bisig, Luzern, Mitglied und Sekretär

Nach kurzer Namensnennung der Kandidaten schreitet der Präsident zügig zur Wahl. Seinem Begehren, der Einfachheit halber alle zur Wahl stehenden Personen gemeinsam zu wählen (inkl. den Präsidenten), wird von den GenossenschaftlerInnen grosszügig bewilligt.

Die Versammlung wählt anschliessend die fünf erwähnten Personen einstimmig und ohne Enthaltungen an die Spitze der KAB Wohnraumgenossenschaft.

Die Zusammenarbeit mit den beiden Architekten und Beratern in Baufragen, *Hubert Aregger, Wolhusen* und *Mario Späti, Luzern*, wird selbstverständlich im bisherigen Rahmen weitergeführt.

Wahl Revisionsstelle Gemäss Statuten ist auch die Revisionsstelle alle 2 Jahre neu zu bestellen. Präsident Martin Schwegler schlägt der Generalversammlung für die kommenden 2 Jahre erneut die *Partner Revisions AG mit Sitz in Luzern, Guggistrasse 7*, vor.

Die GenossenschaftlerInnen stimmen auch diesem Vorschlag ohne Gegenstimmen und Enthaltungen zu.

Martin Schwegler bedankt sich bei den Anwesenden für das grosse Vertrauen in die Führung der KAB WRG und für das ehrenvolle Wahlergebnis.

10. Reglement zum Fond "Mietzinsverbilligung"

Präsident Martin Schwegler verweist zu Beginn seiner Ausführungen auf seinen Präsidentenbericht auf Seite 13 des Geschäftsberichtes 2014, wo er unter „Projekte der KAB WRG“ den geplanten Fond vorstellt.

Die wichtigsten Punkte zu den „Mietzinsverbilligungen für Familien mit Kindern“ erwähnt er nochmals mündlich.

Als Reaktion auf die Vorstellung des geplanten Fonds im „Geschäftsbericht 2014“ reichten die beiden Genossenschaftlerinnen, Frau Agatha Föcker und Frau Helen Braunschweiler, beide Luzern, einen Antrag zu diesem Thema ein.

Sie fordern in ihrem Schreiben eine Erweiterung der Verbilligungsberechtigung auf ältere Mieter in finanzieller Notlage.

Der Präsident gibt den Antragstellerinnen zu bedenken, dass RentnerInnen mit hohem Mietzins dafür Ergänzungsleistungen vom Staat erhalten. Sinken die Mieten, so vermindern sich auch die Ergänzungsleistungen – was für die betreffenden Mieter keine finanzielle Entlastung bedeutet.

Den Antragstellerinnen will er aber eine „kleine Türe offen halten“ und versuchen, im Reglement eine andere finanzielle Hilfe für notleidende SeniorInnen einfließen zu lassen.

Die Möglichkeit Fragen zu stellen oder das Thema zu diskutieren wird vom Präsidenten angeboten – allerdings besteht dazu erneut kein Bedürfnis.

Präsident und Vorstand erhalten abschliessend von den GenossenschaftlerInnen einstimmig (ohne Enthaltungen und Gegenstimmen), die Erlaubnis, die Ausarbeitung eines Reglemententwurfes für den geplanten Fonds „Mietzinsverbilligung für Familien mit Kindern“ an die Hand zu nehmen.

11. Anträge

Der Antrag von Agatha Föcker und Helen Braunschweiler vom 18. April 15, dass von Mietzinsverbilligungen (neben Familien) auch Seniorinnen und Senioren profitieren sollen, wurde unter Traktandum 10 beantwortet.

Weitere Anträge wurden nicht eingereicht.

12. Verschiedenes

Ehrungen

Mit Überreichung eines Blumenstrausses und einem Gutschein gratuliert der Präsident:

- Hauswartin Frau Trudi Frei, Grosshaslistrasse 8, 6010 Kriens zum 80. Geburtstag (abwesend)
- Hauswartin Frau Edith Rechsteiner, Grosshaslistrasse 10, 6010 Kriens zum 70. Geburtstag. Er dankt den beiden Frauen für ihre Mitarbeit und wünscht ihnen weiterhin gute Gesundheit.

Martin Schwegler gratuliert Finanzchef Roger Meyer zur Geburt des Sohnes Lars. Er überreicht auch ihm ein kleines Geschenk und wünscht seiner Frau Jacqueline und ihm viele Freuden im Kreise der neuen Familie.

MFH Menzberg

Die Kaufverhandlungen mit der Baugenossenschaft Menzberg für das 4-Familienhaus sind weit fortgeschritten. Sofern auch die letzten Details geregelt werden können und die GV der Genossenschaft Menzberg im Mai dem Verkauf zustimmt, wird das MFH in Menzberg demnächst in den Besitz der KAB WRG übergehen.

Flex. Eigentum

Das Projekt „Flexibles Eigentum“ des Verbandes „Wohnen Schweiz“ (Beschrieb Seite 14 im Geschäftsbericht 2014) wird vom Vorstand mit Interesse verfolgt. Sollte es gelingen, das MFH in Menzberg mit dem dazugehörenden Bauland zu kaufen, wird das Projekt im Vorstand intensiver diskutiert.

Das Ende der Traktandenliste ist erreicht.

Präsident Martin Schwegler bedankt sich nochmals bei seinen Vorstandsmitgliedern und Beratern für die gute Zusammenarbeit sowie dem Verantwortlichen und allen HelferInnen für die Organisation der heutigen GV. Er wünscht allen guten Appetit beim anschliessenden Imbiss, viel Vergnügen mit dem Jodlerduett Lisbeth und Ruedi Bieri sowie eine gute Heimkehr. Damit ist die 24. ordentliche GV der KAB WRG beendet.

Schluss der GV: 20.15 Uhr

Luzern, 28. April 2015

Der Vorsitzende:

Martin Schwegler, Menznau

Der Protokollführer:

Hansruedi Bisig, Luzern

GV-FOTOERINNERUNGEN



Der Saal ist bereit – allen Gästen – ein "herzliches Willkommen"!



Wer rechtzeitig eintrifft – geniesst den offerierten Apéro.



Noch ein paar letzte Vorbereitungen – bald beginnt die GV und dann stehen sie im Mittelpunkt.



Aufmerksame ZuhörerInnen – das anschliessende Nachtessen will verdient sein.



Unterhaltung auf hohem Niveau – das Jodlerduett Lisbeth und Ruedi Bieri in Aktion



Der geschäftliche Teil der GV ist vorbei – nun kann der Vorstand aufatmen und mitgeniessen.



Herzlichen Dank!

Für die Mitarbeit bei Vorbereitung und Durchführung der GV bedanken sich Präsident und Vorstand der KAB Wohnraumgenossenschaft herzlich bei allen Helferinnen und Helfern der Pfarrei St. Anton Luzern.



JAHRE KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern

Von der Idee zum Unternehmen mit 25 Millionen Bilanzsumme

Die KAB Wohnraumgenossenschaft besitzt heute Vermögenswerte für 25 Millionen Franken, wovon 5 Millionen Eigenkapital sind. Sie nimmt jährlich 1.8 Millionen Franken an Mieten ein. Entsprechend schauen wir mit einem gewissen Stolz auf die letzten 25 Jahre zurück.

ms. Ende der 80iger Jahre im letzten Jahrhundert war der Wohnungsmarkt schwierig. Für die wachsende Wohnbevölkerung hatte es zuwenig Wohnungen. Die Hypothekarzinsen für erste Hypotheken tendierten gegen 7 %, der Liborzins lag gar bei 9 %, entsprechend war die Bautätigkeit gebremst. Man sprach von Wohnungsnot. Die damals Verantwortlichen der KAB Kanton Luzern wollten gegen diese Wohnungsnot etwas unternehmen.

Ideen gegen die Wohnungsnot

Ein erstes Projekt, welches man ins Leben rief, hatte den Wohnungstausch zum Ziel. Die Idee war, dass Personen, welche in einer grossen Wohnung lebten, aber aufgrund des Auszuges der Kinder keine so grosse Wohnung mehr brauchten, mit der kleineren Wohnung einer jungen Familie tauschen. Weil das Projekt nicht wirklich in Schwung kam, regte der damalige Vizepräsident und spätere Präsident der KAB Kanton Luzern, Alois Bossart an, eine Wohnbaugenossenschaft zu gründen. Da man sich im Vorstand der KAB Kanton Luzern dafür begeistern konnte, wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, in der auch der spätere Regierungsrat Toni Schwingruber mitwirkte, welcher die ersten Statuten entwarf. An der Delegiertenversammlung der KAB Kanton Luzern vom 2. März 1991 im Pfarreiheim St. Karl wurde die KAB Wohnraumgenossenschaft formell gegründet. Die damals erwähnten Vorstandsmitglieder waren offenbar auch gerade die ersten Genossenschafter. Der Gründervorstand stand unter der Führung von Rechtsanwältin Heidi Koch-Amberg aus Emmen. Franz Meyer aus Wolhusen übernahm das Amt des Kassiers, Jules Christen aus Luzern jenes des Aktuars. Ebenfalls in den Vorstand gewählt wurden Hubert Aregger, Werthenstein, Alois Bossart, Wolhusen, Karl Faller, Luzern, Annemarie Meierhans, Obernau und Josef Schöpfer, Entlebuch.

Erste Liegenschaftskäufe nur dank privater Unterstützung

In einer ersten Phase ging es natürlich darum, neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu gewinnen. Dabei war man recht erfolgreich, schon Ende 1991 hatte man 75 Genossenschafter und 97'500 Franken Anteilsscheinkapital. Allerdings verlief das weitere Sammeln von Anteilscheinkapital eher harzig. Ende 1993 hatte man erst 160'000 Franken beieinander. Als man im September 1994, nach 21 Vorstandssitzungen und über 70 geprüften Projekten, die erste Liegenschaft an der Grosshaslistrasse 8 in Kriens für knapp 1.7 Mio Franken kaufte, hatte man noch keine 200'000 Franken Eigenkapital. Der Kauf konnte deshalb nur realisiert werden, weil grosszügige Darlehensgeber wie die Theresienheimstiftung vorhanden waren. Karl Faller übernahm damals die Verwaltung der Liegenschaft und blieb Verwalter bis 2005. Rund zwei Jahre später erwarb man das Nachbarhaus an der Grosshaslistrasse 10. Mit 283'000 Franken Eigenkapital war die Eigenkapitaldecke nach wie vor viel zu dünn. Daran änderte sich erst recht nichts, als man im Mai 1997 die zwei Mehrfamilienhäuser an der Diebold-Schilling-Strasse kaufen konnte. Dieser Erwerb war nur möglich, weil Karl und Rita Faller einige Hunderttausend Franken Darlehen zur Verfügung stellten.

Anteilscheinkapital musste gesteigert werden

An der GV im Juni 1997 trat die erste Präsidentin Heidi Koch-Amberg zurück und Martin Schwegler aus Menznau übernahm das Präsidium. Der Auftrag an den damaligen Vorstand war klar: Es musste unbedingt zusätzliches Eigenkapital beschafft werden. Die Revisionsstelle setzte den entsprechenden Druck auf. In der Folge besuchten Vorstandsmitglieder ziemlich konsequent die Generalversammlungen der KAB Sektionen und warben für die Zeichnung von Anteilscheinen. Die Anstrengungen trugen Früchte und Ende 1998 wies die Genossenschaft 750'000 Franken Eigenkapital aus. Die Millionengrenze erreichte man aber erst 2001. Der damaligen Revisionsstelle war dies immer noch zuwenig. Im Ergänzungsbericht zum Revisionsbericht 2001 kritisierten die beiden Revisoren sowohl die tiefen Brutto- wie auch Nettorenditen. Allerdings konnten wir Ende 2000 die Liegenschaft Schädritstrasse 44 in Luzern günstig kaufen und erhielten 2001 danach von Karl und Rita Faller ihre beiden Liegenschaften geschenkt, wobei sie die Nutzniessung daran behielten. Weil zusätzlich die Fremdkapitalzinsen zu sinken begannen, entschärfte sich die Situation rasch.

Ab 2000 geht es definitiv nur noch oben

Die Finanzen der Genossenschaft entwickelten sich zunehmend positiv, so dass wir 2004 für fast fünf Millionen Franken gerade vier Liegenschaften in Hochdorf kaufen konnten. Rund ein Jahr später kam dann mit der Alpenstrasse 21 die fünfte Hochdorfer Liegenschaft dazu. Im Juni 2006 schliesslich übernahm die Wohnraumgenossenschaft ein MFH an der Surenweidstrasse 7 in Oberkirch.

Mit dem Tod von Karl (Anfang 2009) und Rita Faller (Anfang 2010) fiel auch die Nutzniessung der beiden an den von ihnen geschenkten Liegenschaften weg. Die inzwischen schon rechte gute finanzielle Situation der Genossenschaft verbesserte sich nochmals. Nach 20 Jahre Bestehen zählte die KAB Wohnraumgenossenschaft 245 Genossenschafter mit einem Anteilscheinkapital von 3'389'000 Franken, sie hatte eine Bilanzsumme von über 18 Mio Franken und erzielte Mieterträge von 1.3 Mio Franken.

Ein spezielles Erlebnis für den Vorstand war der Kauf der drei Liegenschaften im Schächli, Schüpfheim Anfang 2012. Damit wir den Kauf nicht umständlich über die Erhöhung diverser Hypotheken auf anderen Liegenschaften finanzieren mussten, machten wir einen Aufruf, Genossenschaftskapital zu zeichnen. Und siehe da: Innert etwa zwei Monaten hatten wir für über eine Million Franken mehr Anteilscheinkapital. Inzwischen hatte die KAB WRG offenbar Vertrauen erworben. Auch dank der im Vergleich zu den Sparheftzinsen attraktiven Verzinsung und der Anteilscheine war es ein leichtes, neues Kapital zu erhalten. Vor zehn Jahren war dies noch undenkbar.

Der letzte Erwerb ist die Übernahme eines 4 Familienhauses sowie einer Baulandparzelle auf dem Menzberg von der örtlichen Baugenossenschaft. Nach erst 25 Jahren gehen die KAB WRG erstmals daran, einen eigenen Neubau zu erstellen.

Personelle Kontinuität

In personeller Hinsicht zeichnet sich der Vorstand durch Kontinuität aus. Der erste Sekretär Jules Christen blieb beispielsweise 10 Jahre im Vorstand, sein Nachfolger Hansruedi Bisig ist nun auch schon seit 15 Jahren dabei. Franz Meyer und Alois Bossart blieben 20 Jahre im Vorstand. Hubert Aregger ist seit der Gründung mit im Vorstand, sein Architektenkollege Mario Späti seit 1993. Roman Bütler ist seit 2004 dabei. Und die beiden „Neuen“ René Meier und Roger Meyer bringen es auch schon auf fünf Jahre Vorstandstätigkeit.



Alois Bossart

Initiant der KAB Wohnraumgenossenschaft

Wie erwähnt (siehe Text) stammt die Idee eine Wohnraumgenossenschaft zu gründen von Alois Bossart (früher Wolhusen, heute Emmenbrücke). Er war von 1991 bis 2011 im Vorstand und amtierte als Vizepräsident. Bei der Gründung suchte er auch Personen mit Fachwissen wie Franz Meyer oder Hubert Aregger für den Vorstand, welche nicht direkt in der KAB engagiert waren.

Alois, wie hast du die Gründungszeit in Erinnerung?

Es war am Anfang nicht ganz so einfach, an Anteilscheinkapital zu kommen. Wir hatten ja kein Land und kein Haus, konnten also noch nichts vorweisen. Aber Dank des Vertrauens der KAB Sektionen und ihrer Mitglieder ist dann immer mehr Geld zusammengekommen.

Wieso heisst eigentlich die KAB „Wohnraumgenossenschaft“?

Wir wussten schon damals, dass es angesichts der hohen Bodenpreise schwer sein könnte, selber zu bauen. Wir dachten von Anfang an daran, Liegenschaften zu kaufen um sie so der Spekulation zu entziehen. Und da passte der Name Wohnraumgenossenschaft besser als Wohnbaugenossenschaft.

Alois Bossart, wie bist du mit der Entwicklung „deines Kindes“ zufrieden?

Ich bin sehr zufrieden. Als heute kleiner Anteilscheininhaber finde ich, dass der bestehende Vorstand alles zum Wohle der Mieter und Genossenschafter unternimmt.



Hubert Aregger

25 Jahre dabei und immer noch voll engagiert

Hubert Aregger ist seit 25 Jahren als Architekt im Vorstand der KAB WRG und damit der einzige, der zur Gründung bereits engagiert war. Zwar denkt er langsam daran, beruflich kürzer zu treten, aber der KAB WRG wird er hoffentlich noch lange erhalten bleiben.

Hubi, wie bist du vor 25 Jahren zur KAB WRG gestossen?

Ganz einfach, Alois Bossart hat mich angefragt, obwohl ich nicht Mitglied der KAB Wolhusen war. Weil mir die KAB schon immer sympathisch war und ich fachlich etwas beitragen konnte, habe ich zugesagt.

Wenn du zurückschaust, welche Veränderung fällt dir innerhalb der KAB WRG am meisten auf?

Sehr erfreulich ist natürlich die rasante und trotzdem kontinuierliche und sorgfältig vorgenommene Entwicklung bei den Liegenschaftskäufen. Zudem sind wir finanziell erfolgreich. Dadurch sind auch der Aufwand und das Engagement der einzelnen Mitglieder grösser geworden. Sehr erfreulich ist für mich die gute und effiziente Arbeit des Vorstandes.

Siehst du angesichts des eher überhitzten Immobilienmarktes noch Entwicklungschancen für die KAB WRG?

Zukünftig müssen wieder vermehrt günstige Mietwohnungen angeboten werden können. Mit unseren Liegenschaften sind wir deshalb genau in diesem Segment vertreten. Auch nach den Sanierungen können wir finanziell schwächer gestellten Menschen einen zahlbaren Wohnraum anbieten, der einen guten Standard aufweist!

Aktuelle Renovation

Bellevuestrasse 34, Hochdorf

Die Fassade des über 50-jährigen Wohnhauses wurde letzten Herbst renoviert und zeigt sich wieder in frischen Farbtönen.



VORHER (Ansicht von oben)



NACHHER (Ansicht von unten – strassenseitig)

GENOSSENSCHAFTS-STATISTIK

	2000	2001	2002	2003
Anzahl Genossenschafter	177	179	195	202
Genossenschaftskapital	908'500	950'000	1'106'500	1'253'000
Anzahl Liegenschaften	5	7	7	7
Anzahl Wohnungen	45	50	50	50
Anzahl Gewerberäume	0	2	2	2
Bilanzwert	7'555'000	8'146'000	8'044'000	7'945'000
Netto-Mietertrag	387'000	522'000	525'000	529'000
Unterhalt/Sanierung	73'000	44'000	76'000	104'000
Abschreibungen	42'000	122'000	125'000	110'000
Reingewinn	35'000	41'000	41'000	59'000
% Zins Anteilscheinkapital	4.00	4.00	4.00	4.00

	2004	2005	2006	2007
Anzahl Genossenschafter	216	223	228	230
Genossenschaftskapital	1'786'000	2'121'000	2'338'000	2'490'000
Anzahl Liegenschaften	11	12	13	13
Anzahl Wohnungen	79	85	97	97
Anzahl Gewerberäume	2	2	5	5
Bilanzwert	12'322'000	13'731'000	16'446'000	16'735'000
Netto-Mietertrag	689'000	868'000	1'025'000	1'127'000
Unterhalt/Sanierung	94'000	101'000	126'000	163'000
Abschreibungen	190'000	205'000	226'000	250'000
Reingewinn	72'000	106'000	125'000	134'000
% Zins Anteilscheinkapital	4.00	4.00	4.00	4.00

	2008	2009	2010	2011
Anzahl Genossenschafter	234	237	245	264
Genossenschaftskapital	2'847'500	2'974'000	3'389'000	4'150'000
Anzahl Liegenschaften	13	13	13	13
Anzahl Wohnungen	97	97	97	97
Anzahl Gewerberäume	5	5	5	5
Bilanzwert	16'805'000	16'705'000	17'116'000	17'756'000
Netto-Mietertrag	1'127'000	1'156'000	1'291'000	1'293'000
Unterhalt/Sanierung	258'000	309'000	436'000	416'000
Abschreibungen	223'000	160'000	170'000	200'000
Reingewinn	153'000	108'000	111'000	126'000
% Zins Anteilscheinkapital	3.50	3.50	3.50	3.00/3.50

	2012	2013	2014	2015
Anzahl Genossenschafter	290	290	288	292
Genossenschaftskapital	4'610'500	4'660'000	4'636'500	4'573'500
Anzahl Liegenschaften	16	16	16	17
Anzahl Wohnungen	128	128	128	132
Anzahl Gewerberäume	4	4	4	4
Bilanzwert	24'637'000	24'361'000	23'988'000	24'287'000
Netto-Mietertrag	1'511'000	1'769'000	1'789'000	1'827'000
Unterhalt/Sanierung	425'000	477'000	533'000	414'000
Abschreibungen	423'000	506'000	493'000	368'000
Rückstellungen	-	40'000	40'000	243'000
Reingewinn	167'000	174'000	175'000	258'000
% Zins Anteilscheinkapital	3.00 / 3.50	3.50	3.50	3.50

ERWERB von



MEHRFAMILIENHAUS

und

BAULAND in MENZBERG



Mit Kaufvertrag vom 23. Juni 2015 übernahm die KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern per 1. Juli 2015 ein Mehrfamilienhaus mit Garagen, sowie dazugehörendes Bauland von 786 m² von der Baugenossenschaft Menzberg im Dorfteil Hinter-Ziberhus in Menzberg.

Gemäss Aussage von Präsident Xaver Vogel (Interview Geschäftsbericht 2014) suchte die, vor rund 35 Jahren gegründete BG Menzberg, schon länger eine Käuferin für die oben erwähnten Objekte. Grund: der seit langer Zeit tätige, ehrenamtliche Vorstand ist amts müde und in den eigenen Reihen konnten keine Nachfolger gefunden werden. Zudem musste man die Grenzen einer kleinen Genossenschaft mit zwar 50 Mitgliedern – aber nur 4 Wohnungen – immer wieder erfahren.

Obwohl auch private Kaufinteressenten vorhanden waren, war es dem Präsidenten und Kassier Hans Bossert ein grosses Anliegen, nach vielen Jahren Arbeit in einer sozialen Baugenossenschaft die Objekte einer gleichgesinnten Käuferschaft übergeben zu können. Beide sind überzeugt, dass die KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern Gewähr bietet, das ihr aufgebautes Werk in ihrem Sinn und Geist weitergeführt wird. Dass sich BG-Präsident Vogel an die KAB WRG wandte als sich die Auflösung der BG Menzberg abzeichnete ist darauf zurück zu führen, dass er als früherer KAB-Kantonalpräsident und heutiger Präsident der KAB Schweiz die Wohnraumgenossenschaft Luzern gut kennt und ihre Aktivitäten jahrelang beobachten konnte.

ANGABEN ZU DEN NEUERWERBUNGEN

MEHRFAMILIENHAUS		BAULAND	
4-Familienhaus mit	2 4 ½ Zimmerwohnungen 1 3 ½ Zimmerwohnung 1 2 ½ Zimmerwohnung 3 Garagen mit Vorplatz	Unverbaute Wiese am Hang Bauparzelle für 7-9 Wohnungen	
Kaufpreis	614'000 Franken	Kaufpreis	53'000 Franken
Grundstückfläche	1227 m ²	Grundstückfläche	786 m ²
Adresse	Schützenrain, 6125 Menzberg	Adresse	unbestimmt
Katasterschätzung	1'017'300 Franken	Katasterschätzung	92'900 Franken
Baujahr	1984		

Übernahme des Mehrfamilienhauses mit Grillplausch

Aus Anlass der offiziellen "Schlüsselübergabe" organisierten die beiden Genossenschaften auf dem Terrain des Nachbarhauses am Donnerstag, 16. Juli 2015 ab 18.00 Uhr ein kleines Grillfest, zu welchem alle Mieter und die beiden Vorstände eingeladen waren.

Erfreulicherweise waren, trotz Sommerferien, alle Mieter und viele Vorstände anwesend. Bei herrlichem Sommerwetter wurde es ein ganz gediegener Abend – das Ziel der Veranstaltung, einander kennen zu lernen, wurde locker erreicht. Zur guten Stimmung trugen natürlich auch Roman Bütlers feine Grillwürste und der gute Wein bei.

Begleitet wurde der Anlass vom Hergiswiler (LU) Journalisten Vitus A. Ehrenbolger. Er schrieb bereits vor rund 35 Jahren bei der Gründung der Baugenossenschaft Menzberg einen vielbeachteten Artikel in der Presse. Selbstverständlich liess er es sich auch diesmal nicht nehmen und publizierte einen Bericht zur Übernahme des MFH Schützenrain im Entlebucher Anzeiger.

Herzlichen Dank den Mietern für ihr Erscheinen und allen Helfern für die gute Organisation.



Erstes Kennenlernen beim Steh-Àpère



Vorbereitungen für ein Presse-Foto



Roman, der WRG-Grillzauberer



Noch ist es nur der Duft – doch bald ist die Wurst auf dem Teller



Während die Grossen essen, trinken, plaudern



.....setzen die Kleinen ganz andere Prioritäten.

BILANZ per 31. Dezember 2015

AKTIVEN

Umlaufvermögen

Bankkonti VAB
Total flüssige Mittel

CHF 972'279.51
CHF 972'279.51

CHF 550'612.05
CHF 550'612.05

Debitoren Mieter
Verrechnungssteuer
Total Kurzfristige Forderungen

CHF 5'040.60
CHF 0.00
CHF 5'040.60

CHF 2'621.25
CHF 248.87
CHF 2'870.12

Transitorische Aktiven
Total Aktive Rechnungsabgrenzung

CHF 221'837.10
CHF 221'837.10

CHF 357'120.30
CHF 357'120.30

Total Umlaufvermögen

CHF 1'199'157.21

CHF 910'602.47

Anlagevermögen

Anteilscheine SWE / egw
Total Finanzanlagen

CHF 6'000.00
CHF 6'000.00

CHF 6'000.00
CHF 6'000.00

Liegenschaften
Bauland Menzberg
Total Immobilien

CHF 24'234'000.00
CHF 53'000.00
CHF 24'287'000.00

CHF 23'988'000.00
CHF 0.00
CHF 23'988'000.00

Total Anlagevermögen

CHF 24'293'000.00

CHF 23'994'000.00

Total Aktiven

CHF 25'492'157.21

CHF 24'904'602.47

PASSIVEN

Fremdkapital kurzfristig

Kreditoren
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen

CHF 17'559.00
CHF 17'559.00

CHF 51'872.40
CHF 51'872.40

Transitorische Passiven
Total Passive Rechnungsabgrenzung

CHF 300'157.89
CHF 300'157.89

CHF 266'358.32
CHF 266'358.32

Total Fremdkapital kurzfristig

CHF 317'716.89

CHF 318'230.72

Fremdkapital langfristig

Darlehen Diverse
Hypothesen VAB
Darlehen Fonds de Roulement
Obligationenanleihen egw
Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

CHF 265'000.00
CHF 16'846'000.00
CHF 1'688'525.00
CHF 800'000.00
CHF 19'599'525.00

CHF 265'000.00
CHF 16'386'000.00
CHF 1'838'850.00
CHF 800'000.00
CHF 19'289'850.00

Rückstellungen Tankrevisionen
Rückstellungen Grossrenovationen
Total Rückstellungen

CHF 4'038.35
CHF 473'000.00
CHF 477'038.35

CHF 1'619.95
CHF 230'000.00
CHF 231'619.95

Total Fremdkapital langfristig

CHF 20'076'563.35

CHF 19'521'469.95

Total Fremdkapital

CHF 20'394'280.24

CHF 19'839'700.67

Eigenkapital

Anteilscheinkapital
Total Grundkapital

CHF 4'573'500.00
CHF 4'573'500.00

CHF 4'636'500.00
CHF 4'636'500.00

Gesetzliche Gewinnreserve
Freiwillige Gewinnreserve
Total Reserven

CHF 87'000.00
CHF 160'000.00
CHF 247'000.00

CHF 79'000.00
CHF 160'000.00
CHF 239'000.00

Gewinnvortrag
Jahresgewinn
Bilanzgewinn

CHF 19'474.30
CHF 257'902.67
CHF 277'376.97

CHF 14'289.09
CHF 175'112.71
CHF 189'401.80

Total Eigenkapital

CHF 5'097'876.97

CHF 5'064'901.80

Total Passiven

CHF 25'492'157.21

CHF 24'904'602.47

ERFOLGSRECHNUNG 2015

	2015	2014
Ertrag aus Leistungen		
Mietzinsen	CHF 1'827'312.70	CHF 1'789'287.45
Übrige Erträge	CHF 740.00	CHF 250.00
Bruttoertrag	CHF 1'828'052.70	CHF 1'789'537.45
Aufwand Liegenschaften		
Laufender Unterhalt	CHF 413'551.31	CHF 532'744.74
Versicherungen/Liegenschaftssteuern/Abgaben	CHF 30'203.60	CHF 45'958.55
Verwaltungskosten	CHF 82'340.70	CHF 84'402.20
Total Liegenschaftsunterhalt	CHF 526'095.61	CHF 663'105.49
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	CHF 1'301'957.09	CHF 1'126'431.96
Übriger Aufwand		
Verwaltung	CHF 94'626.57	CHF 55'784.35
Abschreibungen	CHF 368'000.00	CHF 493'000.00
Bildung Rückstellungen Grossrenovationen	CHF 243'000.00	CHF 40'000.00
Total übriger Aufwand	CHF 705'626.57	CHF 588'784.35
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	CHF 596'330.52	CHF 537'647.61
Finanzerfolg		
Finanzaufwand	CHF 282'680.80	CHF 321'913.70
Finanzertrag	CHF 173.50	CHF 353.05
Total Finanzerfolg	CHF 282'507.30	CHF 321'560.65
Jahresergebnis vor Steuern	CHF 313'823.22	CHF 216'086.96
Steuern	CHF 55'920.55	CHF 40'974.25
Gewinn	CHF 257'902.67	CHF 175'112.71

Verwendung des Bilanzgewinns

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31.12.2015

Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3.5%	CHF 159'670.00
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF 8'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 109'706.97
Bilanzgewinn	CHF 277'376.97

ANHANG zur JAHRESRECHNUNG 2015

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	128'948.00
---	-----	------------

Aktiven zur Sicherstellung eigener Verbindlichkeiten

Bilanzwert Liegenschaften	CHF	24'287'000.00
---------------------------	-----	---------------

Grundpfandrechte z.G. Valiant Bank	CHF	18'357'500.00
davon beansprucht	CHF	16'846'000.00

Grundpfandrechte z.G. Fonds de Roulement	CHF	2'525'000.00
davon beansprucht	CHF	1'688'525.00

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- / BILANZWERTE

per 31.12.2015

Liegenschaft	Katasterwert	Gebäude- Versicherungswert	Bilanzwert
Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF 1'926'600.00	CHF 2'086'000.00	CHF 1'999'000.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	CHF 1'703'000.00	CHF 1'785'000.00	CHF 1'647'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	CHF 1'364'600.00	CHF 1'411'000.00	CHF 1'122'000.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF 1'572'800.00	CHF 1'377'000.00	CHF 1'209'000.00
Schädritstrasse 44, Luzern	CHF 2'014'300.00	CHF 1'765'000.00	CHF 1'292'000.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	CHF 1'710'000.00	CHF 1'592'000.00	CHF 1'418'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	CHF 1'142'900.00	CHF 1'260'000.00	CHF 634'000.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'501'000.00	CHF 1'574'000.00	CHF 1'337'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF 1'234'700.00	CHF 1'451'000.00	CHF 1'242'000.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'603'500.00	CHF 1'460'000.00	CHF 1'279'000.00
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF 476'100.00	CHF 395'000.00	CHF 417'000.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	CHF 2'024'700.00	CHF 2'637'000.00	CHF 588'000.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF 3'600'100.00	CHF 3'709'000.00	CHF 3'489'000.00
Schächli 15/17/19, Schüpheim	CHF 8'193'800.00	CHF 8'644'000.00	CHF 5'956'000.00
Schützenrain, Wohnhaus, Menzberg	CHF 1'017'300.00	CHF 1'120'000.00	CHF 605'000.00
Schützenrain, Bauland, Menzberg	<u>CHF 92'900.00</u>	<u>CHF 0.00</u>	<u>CHF 53'000.00</u>
Total	<u>CHF 31'178'300.00</u>	<u>CHF 32'266'000.00</u>	<u>CHF 24'287'000.00</u>


PARTNER REVISION

An die Generalversammlung
KAB Wohnraumgenossenschaft
Margritenweg 6
6005 Luzern

Luzern, 9.3.2016
K42/1042 - fe/ho

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2015

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der KAB Wohnraumgenossenschaft, Luzern für das am 31.12.2015 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 Bürli
zugelassener
Revisionsexperte

Beilage:

- Jahresrechnung und Antrag über die
Verteilung des Reinertrages

BUDGET 2016

Ertrag aus Leistungen	Budget 2015		Abschluss 2015		Budget 2016	
Mietzinsen						
Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF	123'660.00	CHF	122'670.00	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	95'436.00	CHF	95'436.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF	121'980.00	CHF	120'900.00	CHF	122'100.00
Schädritstrasse 44, Luzern	CHF	129'300.00	CHF	128'225.00	CHF	129'380.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	CHF	113'700.00	CHF	112'322.80	CHF	112'322.80
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF	33'250.00	CHF	33'360.00	CHF	33'360.00
Bellevuestrasse 32 + 34, Hochdorf	CHF	162'500.00	CHF	164'420.00	CHF	164'760.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF	100'620.00	CHF	99'260.00	CHF	100'920.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF	97'820.00	CHF	86'800.00	CHF	97'840.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF	101'276.00	CHF	101'112.00	CHF	102'619.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF	208'860.00	CHF	206'035.00	CHF	209'040.00
Schächli 15, 17, 19, Schüpfheim	CHF	416'940.65	CHF	410'263.90	CHF	418'090.00
Schützenrain Menzberg	CHF	--	CHF	24'360.00	CHF	48'720.00
Mietzinsausfall	CHF	- 45'940.65	CHF	--	CHF	- 47'395.80
Netto-Mietzinsen	CHF	1'781'550.80	CHF	1'827'312.70	CHF	1'833'000.00
Übrige Erträge	CHF	400.00	CHF	740.00	CHF	200.00
Bruttoertrag	CHF	1'781'950.80	CHF	1'828'052.70	CHF	1'833'200.00
Aufwand Liegenschaften						
Laufender Unterhalt	CHF	500'000.00	CHF	413'551.31	CHF	500'000.00
Versich./Liegensch.-steuern/Abgaben	CHF	50'000.00	CHF	30'203.60	CHF	35'000.00
Verwaltungskosten	CHF	85'000.00	CHF	82'340.70	CHF	85'000.00
Total Liegenschaftsunterhalt	CHF	635'000.00	CHF	526'095.61	CHF	620'000.00
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	CHF	1'146'950.80	CHF	1'301'957.09	CHF	1'213'200.00
Übriger Aufwand						
Verwaltung	CHF	60'000.00	CHF	94'626.57	CHF	80'000.00
Abschreibungen	CHF	500'000.00	CHF	368'000.00	CHF	364'000.00
Bildung Rückst. Grossrenovationen	CHF	40'000.00	CHF	243'000.00	CHF	243'000.00
Total übriger Aufwand	CHF	600'000.00	CHF	705'626.57	CHF	687'000.00
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	CHF	546'950.80	CHF	596'330.52	CHF	526'200.00
Finanzerfolg						
Finanzaufwand	CHF	325'000.00	CHF	282'680.80	CHF	280'000.00
Finanzertrag	CHF	200.00	CHF	173.50	CHF	100.00
Total Finanzerfolg	CHF	324'800.00	CHF	282'507.30	CHF	279'900.00
Jahresergebnis vor Steuern	CHF	222'150.80	CHF	313'823.22	CHF	246'300.00
Steuern	CHF	45'000.00	CHF	55'920.55	CHF	50'000.00
Gewinn	CHF	177'150.80	CHF	257'902.67	CHF	196'300.00

ORGANISATION / ADRESSEN

K A B ■ ■ ■ 
WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT

Geschäftsstelle: Bisig Hansruedi, Margritenweg 6, 6005 Luzern
Tel. 041 360 32 69 Fax 041 360 32 71
info@wohnraumgenossenschaft.ch

	<p>PRÄSIDENT (im Vorstand seit 1997)</p> <p>Schwegler Martin Willisauerstrasse 11 6122 Menznau 041 494 00 33 (G) schwegler@anwaltspraxis.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chef Ressort Kommunikation - Stv. Ressort Finanzen
	<p>VICEPRÄSIDENT (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 Hiltentrain 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 - Stv. Ressort Kommunikation - Verwalter der Liegenschaften: <ul style="list-style-type: none"> - Spitalstrasse 63, Luzern - St. Karlstrasse 41, Luzern - Grosshaslistrasse 8/10, Kriens - Surenweidstrasse 7, Oberkirch - Schächli 15/17/19, Schüpfheim - Schützenrain, 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 - Stv. 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"> - Stv. 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