

**K A B** ■ ■ ■   
WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT

# GESCHÄFTSBERICHT

**2013**



# GESCHÄFTSBERICHT 2013



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TITEL</b>	<b>SEITE</b>
Einladung GV / Traktandenliste	1
WRG Liegenschaften / Mietobjekte	2
Protokoll der 22. GV vom 23. April 2013	3
Umbau 2. UG, Gewerbegebäude St. Karlstrasse 41	9
Umbau Gewerberaum UG, Surenweidstrasse 7	12
Interview mit Ch. Wiler	13
Was Andere über die WRG schreiben	14
<b>Bilanz per 31.12.2013</b>	<b>15</b>
<b>Erfolgsrechnung 2013</b>	<b>16</b>
Revisionsbericht	17
<b>Budget 2014</b>	<b>18</b>
Schatzungs- und Bilanzwerte	19
Genossenschafts-Statistik	20
Organisation /Adressen	21

**EINLADUNG**

zur 23. ordentlichen

**GENERALVERSAMMLUNG****Dienstag,  
6. Mai 2014****19.00 Uhr****Pfarreiheim  
St. Anton Luzern****Langensandstrasse 1,  
6005 Luzern****Traktandenliste**

1. BEGRÜSSUNG
2. WAHL DES VERSAMMLUNGSBÜROS
3. PROTOKOLL DER GV VOM 23. APRIL 2013
4. JAHRESBERICHT 2013
5. JAHRESRECHNUNG 2013
6. BERICHT DER KONTROLLSTELLE
7. BESCHLUSS VERWENDUNG REINERTRAG
8. BUDGET 2014
9. ANTRÄGE
10. VERSCHIEDENES

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

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

**BENVENUTO – HERZLICH WILLKOMMEN  
SERGIO SARDELLA**

Präsident und Vorstand der KAB WRG freuen sich, den durch Fernsehen und durch den Doppelsieg am SWISS COMEDY AWARD bekannt gewordene Newcomer und Künstler SERGIO SARDELLA im gesellschaftlichen Teil der GV willkommen heissen zu dürfen.

**Für die Vorstellung des Künstlers benutzen wir nun seine eigenen Worte – nachzulesen auf [www.sergio-sardella.ch](http://www.sergio-sardella.ch)**

1971 als Sohn einer Schweizerin und eines Italieners, zwischen Weihnachten und Neujahr geboren, wuchs Sergio Sardella als "Agglo-Secondo" in einem "Babylonischen Arbeiterquartier" in der Umgebung von Luzern auf.

Dort kam er automatisch mit vielen Familien und Kindern, anderen Kulturen, mit verschiedenen Sprachen, mit viel verbaler und noch viel mehr "nonverbaler" Kommunikation in Berührung.

Als kritischer Beobachter des Zeitgeschehens und ungewöhnlicher Querdenker war diese Umgebung – ein soziales Brennpunktquartier - der ideale Nährboden für sein heutiges Schaffen als Unterhalter.



**"Das echte Leben bietet die beste Unterhaltung!"**

# 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 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.
<b>Total</b>		<b>128</b>	<b>4</b>	<b>71</b>	



# PROTOKOLL

## der 22. ordentlichen GENERALVERSAMMLUNG

vom 23. April 2013

Pfarreiheim St. Anton

Langensandstrasse 1, 6005 Luzern

### TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Wahl des Versammlungsbüros
3. Protokoll der GV vom 24. April 2012
4. Jahresbericht 2012
5. Jahresrechnung 2012
6. Bericht der Kontrollstelle
7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages
8. Budget 2013
9. Wahlen
10. Statutenänderung
11. Anträge
10. 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) GenossenschaftlerInnen** 97 Personen laut Präsenzlisten, (inklusive Vorstand und Sachbearbeiter).

### Entschuldigungen

70 GenossenschaftlerInnen

### **1. Begrüssung**

Punkt 19 Uhr eröffnet Präsident Martin Schwegler die 22. ordentliche Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern und begrüsst alle anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler im grossen Saal des Pfarreiheims St. Anton in Luzern.

Er freut sich, dass wir nach jahrelanger Gastfreundschaft in der Pfarrei St. Karl (für die er sich an dieser Stelle nochmals herzlich bedankt) neu hier in St. Anton einen grösseren Saal benutzen dürfen. Mit dem Wachstum der Genossenschaft werden auch die Platzbedürfnisse grösser. Er bedankt sich auch bei den Verantwortlichen der Pfarrei St. Anton für das Gastrecht und dem bewährten HelferInnen-Team aus den Pfarreien St. Karl und St. Anton für die Organisation des heutigen Abends.

Spezielle Willkommensgrüsse richtet er 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.

Schriftlich oder mündlich entschuldigt haben sich 70 GenossenschaftlerInnen, die der Präsident nicht namentlich erwähnt.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Protokoll der 21. ordentlichen GV vom 24. April 2012, die Jahresrechnung 2012, der Jahresbericht des Vorstandes, und die Traktandenliste der heutigen GV termingerecht mit dem, in neuer Form erscheinenden „Geschäftsbericht 2012“, den GenossenschafterInnen zugesandt wurden. Die Einladung haben alle Anwesenden erhalten.

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

Die vorgesehenen Traktanden und deren Reihenfolge werden von der Versammlung ohne Opposition akzeptiert.

## 2. Wahl des Versammlungsbüros

Der Präsident schlägt vor, auf die Wahl von StimmzählerInnen vorerst zu verzichten, da erfahrungsgemäss deutliche Resultate zu erwarten sind. Sollte es wider Erwarten zu knappen Entscheidungen kommen, werde die Wahl von 2 Personen aus der Versammlung zu StimmzählerInnen nachgeholt.

Gegen diesen Vorschlag opponiert niemand – die Wahl wird vorläufig ausgesetzt.

## 3. Protokoll der GV vom 24. April 2012

Das Protokoll der letztjährigen, 21. ordentlichen GV vom 24. April 2012 im Pfarreiheim St. Karl in Luzern gibt zu keinen Diskussionen oder Fragen Anlass – es wird von den Anwesenden ohne Änderungswünsche einstimmig angenommen.

Präsident Martin Schwegler verdankt Sekretär Hansruedi Bisig das Protokoll und die versammelten GenossenschafterInnen verdanken es ihm mit Applaus.

## 4. Jahresbericht 2012

Präsident Martin Schwegler verweist auf den dreiseitigen Jahresbericht im neuen "Geschäftsbericht 2012", welcher zusammen mit der GV-Einladung allen GenossenschafterInnen zugesandt wurde. Im Gegensatz zum bisherigen, üblichen "Präsidentenbericht" habe er dieses Mal auch den Vorstand zu Wort kommen lassen und er hoffe, dass diese andere Form der Berichterstattung von den Anwesenden gutgeheissen werde.

Mündlich ergänzt er diesen Bericht zu folgenden Themen:

- ♦ *Liegenschaft Schächli, Schüpflheim*  
Die Beurkundung fand im Januar 2012 statt, mit Nutzen- und Schadendatum 30. Juni 2012. Das "Schächli" war dann auch ein zentrales Thema während des ganzen letzten Jahres – bilateral zwischen den einzelnen Vorstandsmitgliedern und im Vorstand.  
Eine kleine Übernahmefeier am Freitagabend, 29. Juni 2012 mit Informationen und Verpflegung (Grillieren auf dem Spielplatz mit rund 60 Personen aus der Schächli-Mieterschaft) organisierte Vizepräsident Roman Bütler mit vielen HelferInnen.
- ♦ *Vorstandssitzungen*  
Der Vorstand traf sich zu insgesamt 6 Sitzungen, jeweils von 18.00 – ca. 20.15 Uhr, in Rothenburg (1), Oberkirch (3), Ruswil (1) und Menznau (1).

Die Möglichkeit dem Präsidenten Fragen zu stellen, wird von den Anwesenden nicht genutzt.

Der Jahresbericht in neuer Form (Interview mit Sachbearbeitern und Mitgliedern des Vorstandes), wie auch inhaltlich, sowie die kurzen zusätzlichen Ausführungen des Präsidenten werden ohne Gegenstimmen und mit Applaus genehmigt.

## 5. Jahresrechnung 2012

Die Jahresrechnung wird von Finanzchef Roger Meyer vorgetragen. Er verweist ebenfalls auf seine Berichte und die Zahlen im „Geschäftsbericht 2012“.

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

- ♦ Bilanz per 31. Dezember 12
  - Aktiven: *Umlaufvermögen* (die relativ hohen Beträge von 2011 und 2012 sind auf den Aufruf zur Kapitalzeichnung für die Liegenschaft "Schächli" zurückzuführen). Das Anlagevermögen veränderte sich nach dem Schächli-Kauf steil nach oben und beträgt nun 24.65 Mio. Franken.  
*Liegenschaftswerte, Bilanz-, Ertragswert- und Katasterwerte*  
Der Wert unserer Liegenschaften wird mit 24.637 Mio. Franken beziffert. Der Ertragswert ist 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 16.7 Mio. - Darlehen Fonds de Roulement 2.06 Mio. - egw-Anleihen 0.8 Mio. - Diverse Darlehen 0.27 Mio. Franken.  
*Eigenkapital* (Dieses beträgt 5.0 Mio. Franken – davon sind 4.6 Mio. Franken Anteilscheinkapital.  
Der Eigenkapitalanteil beträgt gesamthaft 19.8%, der Rest von 80.2% ist Fremdkapital.  
Das Verhältnis Eigenkapital-Fremdkapital ist für eine Genossenschaft sehr gut.  
*Anteilscheinkapital* (Anstieg um rund 500'000 Franken).
- ♦ Erfolgsrechnung 2012
  - Ertrag: *Mietzinse*, 1.5 Mio Franken (rund 200'000 Franken höher, infolge Kauf Schächli und Mietzinserhöhung Surenweidstrasse, Oberkirch). Unter "übrigem Ertrag" ist der rund 60'000 Franken hohe Betrag des Kantons Luzern verbucht (Fördergeld für energetische Massnahmen).
  - Aufwand: *Unterhalt/Sanierungen* (Der Betrag entspricht in etwa dem des letzten Jahres).  
*Steuern* – sie sanken um rund 8'000 Franken.
  - Cash flow die markante Erhöhung um 265'000 Franken ist auf die Mietzinsmehreinnahmen und auf die tiefen Hypothekarzinse zurück zu führen
  - Reingewinn Dieser ist rund 40'000 Franken höher als letztes Jahr.

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 folgender Ergänzung:

Die durchschnittliche Zinshöhe unserer Hypothekarschulden beträgt zur Zeit 1.81%. Die Zinshöhe unseres Anteilscheinkapitals 3-3.5%. Weiteres Anteilscheinkapital wird in dieser Situation nur zurückhaltend angenommen – das heisst, kleinere Aufstockungsbeträge von bisherigen GenossenschafterInnen werden angenommen, grössere Beträge hingegen vorläufig nicht mehr.

Bei einem weiteren Liegenschafts Kauf oder bei Abfluss grosser Beträge von Anteilscheinkapital kann sich diese Situation ändern. In diesem Fall werden alle GenossenschafterInnen schriftlich informiert.

Martin Schwegler bittet nun 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 einwandfreie, übersichtliche, 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 2012 auf Seite 19.

Herr Eckert betont das gute Einvernehmen mit Finanzchef und Buchhaltung (Treuhandbüro Doris Keller, Rothenburg), welches ihm die Zusammenarbeit sehr erleichtert.

Abschliessend empfiehlt er den GenossenschafterInnen die Jahresrechnung 2012 zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Im Sinne dieser Empfehlung wird die Jahresrechnung 2012 von den anwesenden GenossenschafterInnen ohne Gegenstimmen genehmigt.

Präsident Martin Schwegler dankt Herrn Eckert für die Ausführungen und den Anwesenden für die 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 2012, auf Seite 17 nachgelesen werden kann.

Die GenossenschafterInnen stimmen dem Antrag zur Verwendung des Reinertrages – so wie ihn der Vorstand vorschlägt - ohne Gegenstimmen und Enthaltungen zu.

Das Anteilscheinkapital wird somit mit 3.0 / 3.5% verzinst, die Gesetzlichen Reserven werden um 8'000 Franken erhöht und 10'428.88 Franken werden als Vortrag auf die neue Rechnung gesetzt.

Nach der Abstimmung ergreift zum Thema Verzinsung der Präsident nochmals das Wort. Er informiert, dass im Vorstand darüber diskutiert worden sei, nächstes Jahr der Generalversammlung vorzuschlagen, das Anteilscheinkapital mit 3% zu verzinsen, um sich damit dem Finanzmarkt etwas anzupassen. Auch 3% Zins ist immer noch eine überdurchschnittliche Verzinsung.

Bereits diese Ankündigung eines eventuellen Antrages (vorläufig lediglich eine Information) bewog einen Genossenschafter (Kassier der KAB Sektion St. Maria Luzern), dagegen zu opponieren, mit der Begründung, dass die Sektionen in früheren Zeiten ihr hart verdientes Geld der Genossenschaft zur Verfügung gestellt haben und heute (in guten Zeiten) dafür belohnt werden sollten. Abgesehen davon, hätten viele Sektionen dieses Geld dringend nötig, da sie finanziell oft Probleme hätten.

Der Einwand wird vom Präsident aufgenommen und er verspricht, dass dieser Einwand in die Diskussionen im Vorstand zu diesem Thema einfließen werde.

## 8. Budget 2013

Das Budget 2013 des Finanzchefs kann im Geschäftsbericht 2012 Seite 18 nachgelesen werden.

Leider schlich sich bei den Vorbereitungen zur optischen Darstellung auf der Leinwand ein Fehler ein: es werden die Zahlen 2012 gezeigt.

Ohne optische Darstellung gibt der Finanzchef zu folgenden Budgetposten Erklärungen ab (anhand der Zahlen im GB 2012):

- ♦ *Mietzinseinnahmen* diese werden nochmals um rund 200'000 Franken ansteigen (neue Liegenschaft Schächli), die Rückstellung für Leerstände ist eine Schätzung.
- ♦ *Unterhalt/Reparaturen* Die Ausgaben bewegen sich im gleichen Rahmen wie letztes Jahr (450'000 Franken)
- ♦ *Steuern* werden sich wieder der Höhe früherer Jahre anpassen und um 15'000 Franken ansteigen.
- ♦ *Rückstellungen* mit kleinerem Zins beim Anteilscheinkapital wäre ein grösserer Rückstellungsbetrag möglich (dies wird von den Revisoren so vorgeschlagen). Die Diskussion darüber wird im Vorstand stattfinden. Eine Zins-Reduktion im nächsten Jahr (in den nächsten Jahren) kann nicht ausgeschlossen werden.
- ♦ *Zins AS-Kapital* es sind 3.0% budgetiert (s.a. Traktandum 7 dieses Protokolls).

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

Präsident Martin Schwegler entschuldigt sich für die Panne mit den falschen Zahlen auf der Leinwand und bedankt sich bei Finanzchef Roger Meyer für die Ausführungen und für seine grosse und seriös geleistete Arbeit im letzten Jahr. Die Versammlungs-TeilnehmerInnen danken es ihm mit grossem Applaus.

## 9. Wahlen

*Wahlen Vorstand* Turnusgemäss werden alle 2 Jahre Präsident und Vorstandsmitglieder neu gewählt, was an dieser GV wieder zu tun ist. Rücktritte sind keine zu verzeichnen, die folgenden 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 Vorstellung der Kandidaten schreitet der Präsident zügig zur Wahl. Sein Wunsch, der Einfachheit halber und aus zeitlichen Gründen alle zur Wahl stehenden Personen gemeinsam zu wählen (inkl. den Präsidenten), wird von den versammelten GenossenschafterInnen grosszügig bewilligt.

Diese wählen anschliessend die fünf oben erwähnten Personen einstimmig und ohne Enthaltungen an die Spitze der KAB WRG.

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 die Revisionsstelle alle 2 Jahre neu zu bestellen. Präsident Martin Schwegler schlägt der Generalversammlung für die nächsten zwei Jahre erneut die **Partner Revisions AG mit Sitz in Luzern** vor.

Die anwesenden GenossenschafterInnen stimmen dem Vorschlag ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen zu.

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

## 10. Statutenänderung

Präsident Martin Schwegler begründet den Anwesenden den Antrag zur Änderung der KAB WRG-Statuten.

Im Kanton Luzern sind gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften von der Handänderungssteuer befreit, wenn sie eine Liegenschaft erwerben. Beim Kauf der Liegenschaft Schächli in Schüpfheim und der darauf folgenden Veranlagung der Handänderungssteuer zeigte sich, dass unsere Statuten den veränderten gesetzlichen Grundlagen nicht mehr völlig entsprechen. Gleichzeitig soll der Ersatz des WEG durch das WFG auf Eidgenössischer Ebene korrigiert werden.

Der Vorstand ersucht die GenossenschafterInnen um die Zustimmung zu folgenden Statutenänderungen:

### *I. Name, Sitz und Zweck*

**Absatz 2 des § 1:** *Die Genossenschaft bezweckt die Erstellung und Vermietung von gesunden und zinsgünstigen Wohnungen, sowie die Förderung von Grundeigentum. Dies geschieht insbesondere durch Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Sinne des eidgenössischen ~~Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG)~~ **Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)** sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse. Die Genossenschaft handelt nach den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz.*

**Absatz 4 des § 1:** *Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. ~~Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne des WEG, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.~~*

**Neuer § 30 Abs. 2:** *Statuten und Statutenänderungen sind dem Finanzdepartement des Kantons Luzern zur Genehmigung zu unterbreiten.*

Die GenossenschafterInnen stimmen den Statutenänderungen ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen, einstimmig zu.

Die Änderungen sind somit genehmigt. Die geänderten Statuten werden nun dem Finanzdepartement des Kantons Luzern zur Genehmigung unterbreitet. Nach der Genehmigung werden allen GenossenschafterInnen die neuen Statuten zugesandt.

## 11. Anträge

Es wurden keine Anträge eingereicht.

## 12. Verschiedenes

- ♦ Ehrung von Vorstandsberater Mario Späti, Luzern, für 20 Jahre Mitarbeit im Vorstand der KAB WRG. Die Ehrung, in der Form eines gemeinsamen Gespräches, übernimmt Präsident Martin Schwegler. Mario Späti gibt dabei bereitwillig Auskünfte über seine Tätigkeiten zu Gunsten der KAB WRG in den vergangenen 20 Jahren. Dem Jubilar werden zum Dank Gutscheine und Wein übergeben und die versammelten GenossenschafterInnen drückten ihren Dank mit einem starken Applaus aus.

- ♦ Genossenschafter Alois Bossart möchte im Zusammenhang mit dem Liegenschafts Kauf "Schächli" wissen, was unter WEG-Bauten /WEG-Vorschriften zu verstehen sei. Präsident Martin Schwegler gibt zur Antwort, dass man beim Bau der Liegenschaft von Fördergeldern profitieren konnte - und anschliessend während rund 25 Jahren Mietverbilligungen für finanzschwache Mieter anbieten kann, die ebenfalls vom Bund dem Liegenschaftsbesitzer ersetzt werden. WEG heisst: Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz.
- ♦ Alois Bossart stört sich daran, dass im "Schächli" soviel renoviert und ersetzt werden muss, obwohl immer betont worden sei, die Liegenschaft befinde sich in einem sehr guten Zustand. Martin Schwegler erwidert, mit dem guten Zustand sei die Grundsubstanz der Bauten gemeint. Dass nach 20 Jahren Renovationen anfallen sei normal – wichtig sei, dass es sich zum Renovieren lohne und nicht gleich an einen Abbruch gedacht werden müsse – was bei schlechter Bausubstanz schneller möglich sei.

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 seinen HelferInnen für die Organisation der heutigen GV.

Er wünscht allen einen guten Appetit beim anschliessenden Imbiss, einen schönen Abend und eine gute Heimkehr. Er beendet die 22. Ordentliche GV der KAB WRG um 20.00 Uhr.

Luzern, 23. April 2013

Der Vorsitzende:

Martin Schwegler, Menznau

Der Protokollführer:

Hansruedi Bisig, Luzern



Blick auf den Vorstandstisch



Imbiss-Vorbereitungen

 *Merci*

**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 und der KAB St. Karl Luzern.**



Arbeitsabsprache – "Ruhe vor dem Sturm"

# GEWRBEGEBÄUDE ST. KARLISTRASSE 41 a LUZERN

## Bildbericht über das neue KAB WRG-Bijou im 2. UG an der Reuss



Frontansicht mit "ehemaliger Garage"

### Kurze Entstehungs-Geschichte

Die Doppelgarage im 2. UG wurde schon vor langer Zeit ihrer eigentlichen Funktion entzogen.

So diente sie bereits ab 1999 als Steinmetz-Atelier, später als Malerwerkstatt.

Aus verschiedenen Gründen entschloss sich der Vorstand die Nutzungsart zu ändern. Weil gleichzeitig (2012) die Liegenschaft auf Gasheizung umgestellt wurde, eröffneten sich mit dem nun leeren Tankraum und dem gekündigten, dazwischen liegenden Archivraum, ganz neue Umbauperspektiven im 2. UG.

Die im EG eingemietete Firma Springrolls zeigte anfänglich Interesse an einem Umbau mit anschliessendem Mietverhältnis.

Anfangs 2013 erlosch dieses Interesse und für kurze Zeit erwog der Vorstand die Wiederherstellung einer Doppelgarage.

Gleichzeitig wurde Kontakt gesucht mit einem weiteren Interessenten, dem, im November 2012 während der Planungsphase der Firma Springrolls, abgesagt wurde.

Erfreulicherweise zeigte die Firma REHA SUISSE immer noch grosses Interesse und gab den dolmus Architekten den Auftrag, ihre Vorstellungen auf Papier zu bringen und die Pläne dem Vorstand der WRG vorzulegen.

Anlässlich der letzten GV war es soweit – eine Stunde vor GV-Beginn überzeugten REHA SUISSE und ihre Architekten den Vorstand mit ihrem Projekt.

Die verschiedenen finanziellen und baulichen Verhandlungen verliefen anschliessend in einem sehr partnerschaftlichen Verhältnis, welches mit einem gemeinsamen Nachtessen (Einladung REHA SUISSE) nach Abschluss der Bauarbeiten noch gefestigt wurde.



Frontansicht nach Umbau des 2. UG.

## ANGABEN ZUM UMBAUPROJEKT

<b>Umbauleitung</b>	dolmus Architekten, St. Karlstrasse 41 a, 6004 Luzern
<b>Baukosten</b>	311'000 Franken (Voranschlag – definitive Kostenrechnung ist noch ausstehend)
<b>Baugesuch</b>	Einreichung 6. Mai 2013 – Bewilligung 23. Sept. 2013 - Umnutzung von einer Doppelgarage in Büroraum - Einbau einer neuen Nasszelle im Treppenhaus - Umnutzung von Tankraum in Lagerraum - Umnutzung von Archivraum in Büro-/Schulungsraum
<b>Bauzeit</b>	Mitte Oktober 2013 bis Ende Januar 2014
<b>Mieter</b>	REHA SUISSE GmbH, Längenbold, 6039 Root, Herr Marcello Martschig (neue Adresse: St. Karlstrasse 41, 6004 Luzern)
<b>Mietvertrag</b>	ab 1. März 2014 (für mind. 5 Jahre)
<b>Mietzins</b>	1935 Franken/Monat (inkl. Akonto NK und 1 PP im Freien), Nutzfläche 100 m <sup>2</sup>



"Garage" im Umbau



Blick während des Umbau's vom "Tankraum" ins "Archiv"



Früher "Archiv" – heute Schulungsraum



"Tankraum" wurde zu Lager- und Ausstellungsraum



Neue Büro-Teeküche in der ehemaligen "Garage"





Blick vom früheren "Tankraum" in das bisherige "Archiv"



Neue Toilette



Architekten, Vorstand und Mieterschaft besichtigen die neuen Räume



Abendstimmung im (noch) leeren Büro

# UMBAU GEWERBERAUM SURENWEIDSTRASSE 7, OBERKIRCH

Bildbericht über den Umbau des früheren Malateliers in einen Coiffeur-Salon



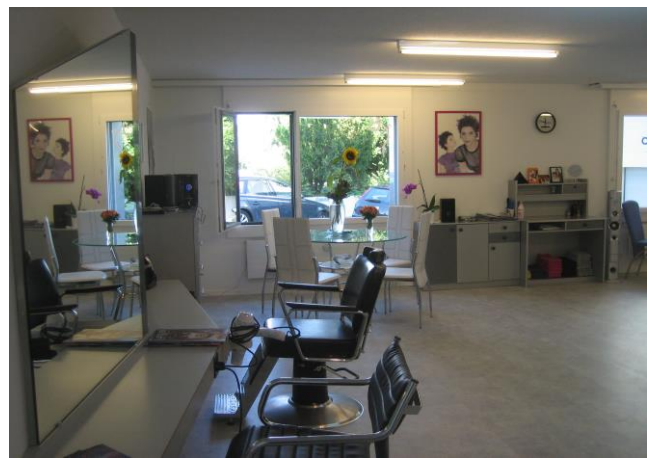
Offizieller Eingang zum Coiffeur-Salon



Neue Böden, alles frisch gemalt – bereit für den Einbau



Der Einbau der Coiffeur-Einrichtungen ist bald .....



..... beendet.



Herzlich willkommen im "Beauty Salon Edith"

## UMBAUANGABEN

<b>Umbauzeit</b>	15. Juni – 31. Juli 2013 (ca. 6 Wochen)
<b>Umbaukosten</b>	Rund 18'000 Franken (Die Coiffeur-Einrichtungen und die Einbaukosten gingen zu Lasten der Mieterin)
<b>Raumgrösse</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Mietzins</b>	Fr. 930.00 / Monat (inkl. Akonto NK und 1 PP im Freien)
<b>Mieterin</b>	"Beauty Salon Edith" Frau Edith Thöngi, Oberkirch

## Christian Wiler Ein Leben lang im selben Haus

Interviewfragen von Martin Schwegler

Christian Wiler wohnt seit seiner Kindheit an der Diebold-Schilling-Strasse 29 in Luzern. Heute zusammen mit seiner Frau Liliane und unterdessen nur noch mit einem von zwei Kindern. Für uns ein Grund, mit ihm ein Gespräch zu führen. Von Beruf ist er Sachbearbeiter und seit 2007 auch als Hauswart der Liegenschaft tätig.

### **Wie lange wohnst du schon im Hause?**

Ich bin mit meinen Eltern im Alter vier Jahren vom Maihof an die Diebold-Schilling-Strasse gezogen. Das heisst, dass ich nun seit bald 44 Jahren (was mich selber erstaunt) hier wohne.

### **Ist es nicht langweilig, immer im gleichen Quartier zu wohnen?**

Wenn es einem gefällt, ist das gar nicht langweilig. Ich schätze am Quartier das viele Grün. Wenn ich aus dem Fenster unserer Wohnung sehe, könnte man meinen, man sei auf dem Lande. Nicht zuletzt da unweit unserer Wohnung, mitten in der Stadt, noch ein Bauernhof liegt... früher hörte man noch Kuhglocken. Trotzdem ist man zu Fuss in 15 Minuten mitten in der Stadt oder am Bahnhof. Ich kann hier alle Vorteile des urbanen Wohnens mit einem ländlichen Dasein verbinden, was ich sehr schätze.

### **Deine Kinder wuchsen auch im Quartier auf, in dem du schon aufgewachsen bist. Was hat sich zwischen deiner Kindheit und der deiner Kinder im Quartier verändert?**

Es hat sich aus meiner Sicht eigentlich wenig verändert. Das eine oder andere Haus wurde renoviert bzw. neu gebaut, der grundsätzliche Charakter des Quartiers blieb aber bestehen. Was mir aber auffällt, dass heute im Vergleich zu meiner Kindheit weniger Kinder im Quartier wohnen. Eine grosse Veränderung entstand verkehrstechnisch: Früher war die Pflastersteinstrasse eine beliebte Renn- und Umfahungsstrecke, heute trägt die Asphaltstrasse mit Fahrverbot zur Beruhigung im Quartier bei.

### **Kennt man sich im Haus oder im Quartier gegenseitig oder ist die Wohnsituation so anonym, wie man sich das aus ländlicher Sicht so vorstellt?**

Ja, man kennt sich. Obwohl sich mit den Jahren die Situation verändert hat, sprich anonym geworden ist. Nichts desto trotz ist das Quartier schon noch „ein kleines Dorf“ und die Bewohner achten aufeinander. Als Beispiel: Eine Energiesparlampe, welche wir am Abend in Abwesenheit brennen liessen, begann zu flackern. Dieses Flackern wurde von uns unbekannt, beunruhigten Nachbarn in der Mühlemattstrasse registriert und man avisierte meine Eltern, damit sie bei uns nach dem Rechten schauten.

### **Du hast die Arbeit des Hauswartes von deinem Vater übernommen. Fällt dir auf, dass die sich die Arbeit des Hauswartes irgendwie verändert hat?**

Grundsätzlich ist die Arbeit noch die Gleiche. Man schaut im Haus für Ordnung, besorgt den Umschwung etc.. Sicher aber ist das Ganze etwas technischer und körperlich weniger anspruchsvoll geworden. Ich denke zum Beispiel daran, wie meine Eltern die Zentralheizung noch mit Kohle betrieben haben. Im Winter jeden Morgen anfeuern und Kohle schaufeln und tagsüber nachfeuern. Da habe ich es mit unserer neuen Gasheizung doch wesentlich einfacher. Was mir zudem auffällt ist, dass die Mieterschaft im Gegensatz zu früher häufiger wechselt. Es hat zwar nach wie vor langjährige Mieter, dazu kommt aber ein Teil, welcher nach kurzer Zeit schon wieder auszieht.

### **Du bist ja zugleich mit deiner Frau noch Genossenschafter der KAB Wohnraumgenossenschaft. Was war die Motivation dafür?**

Ich war schon immer dafür, Familien mit Kindern finanziell zu entlasten. Dazu gehört für mich auch bezahlbarer Wohnraum. Als das Haus durch die KAB Wohnraumgenossenschaft übernommen wurde, war es für uns klar, uns im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zu engagieren. Der gute Zinsertrag war nicht Hauptargument, auch wenn wir diesen schätzen.

### **Spielt es für dich und deine Familie eine Rolle, wem das Haus gehört, in dem man wohnt und wer damit Vermieterin ist?**

Das ist für mich sehr wichtig, vgl. Frage 6. Ich unterstütze sämtliche Bestrebungen zur Schaffung oder Erhaltung von günstigem Wohnraum. Ich bin daher froh, die KAB Wohnraumgenossenschaft als Vermieterin zu haben.

### **Hast du ein Anliegen an die KAB Wohnraumgenossenschaft, das du hier öffentlich kundtun möchtest?**

Nein, oder vielleicht doch: ein Treppengeländer zum Eingang des Hauses? Das würde den älteren Hausbewohnern und den Besuchern den Zugang zum Haus erleichtern!

### **Herzlichen Dank für die Bereitschaft, Auskunft zu geben.**



**Die grösste Genossenschaft im Kanton Luzern ist die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL). Diese gibt ein abl Magazin heraus. Weil die KAB Wohnraumgenossenschaft zusammen mit weiteren Luzerner Genossenschaften im sogenannten G-Net mitmacht, wollte der Redaktor des abl Magazins Näheres von unserer Genossenschaft wissen. Unser Präsident gab ihm Auskunft. Der nachfolgende Text ist dabei herausgekommen und in der Februar-Nummer erschienen.**



## KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern

### AUF SCHNÄPPCHENJAGD

Benno Zraggen

**Nach einem eher harzigen Start am Anfang der inzwischen rund 25-jährigen Geschichte der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern fand ein kontinuierliches Wachstum statt. Ihr Portfolio umfasst heute 128 Wohnungen, ohne dass sie je neu gebaut hat.**

Auf schöne Geschichten und Erfolgsmeldungen musste die KAB Wohnraumgenossenschaft eher lange warten. Vor knapp 25 Jahren aus der Katholischen Arbeitnehmerinnen- und Arbeitnehmerbewegung – KAB heraus gegründet, erwies sich das Sammeln von Kapital, um Land zu kaufen und Häuser zu bauen, als sehr schwierig. Zusätzlich herrschte in dieser Zeit Wohnungsnot, was hohe Landpreise zur Folge hatte. So machte es wenig Sinn, neu zu bauen. Also begann die Genossenschaft, einzelne Häuser zu kaufen, um diese der Spekulation zu entziehen. Als Martin Schwegler aus Menznau 1997 Präsident der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern wurde, war die Kapital-suche noch immer eher schwierig. Ein gemeinsamer Effort mit dem damaligen Geschäftsführer Karl Faller – ein überzeugter Genossenschafter, welcher der Genossenschaft nach seinem Tod sogar zwei Liegenschaften vermacht hatte – führte zu weiteren Zukäufen von Wohnhäusern. «Von da an ging es aufwärts und aufwärts und aufwärts. Inzwischen haben wir bereits 128 Wohnungen in Luzern, Kriens, Hochdorf, Oberkirch und Schüpfheim. Das Schöne an unserer Geschichte sind nicht punktuelle Ereignisse, sondern der ganze Film, der bisher abgelaufen ist, sprich das Wachstum unserer Genossenschaft», schildert Martin Schwegler; und nach einer kleinen Pause fügt er hinzu: «Doch, die bisher schönste Geschichte ist für mich der Kauf von drei Liegenschaften mit 30 Wohnungen in Schüpfheim, die uns die Luzerner Pensionskasse angeboten hat. Wir wollten mit dem Kauf unsere

bisherigen Liegenschaften nicht belasten und schrieben deshalb unsere rund 200 Genossenschafterinnen und Genossenschafter an, mit der Bitte, uns finanziell zu unterstützen. Nach zwei Monaten hatten wir die Zusage für sage und schreibe eine Million Franken bekommen. Das waren alles Leute, die uns einen Teil ihres Ersparten anvertrauten. Dieses Vertrauen zu spüren, war schön.»

Wie alle gemeinnützigen Genossenschaften ist auch die KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern laufend drum bemüht, nach Möglichkeiten zu suchen, um Wohnraum zu vernünftigen Preisen anbieten zu können. Das G-Net sieht Martin Schwegler als Chance, die Ziele der Stadt gemeinsam zu erreichen. Sein Erfolgsrezept für die Zukunft seiner Genossenschaft: «Schnäppchenjagd! Wenn sich Gelegenheiten bieten, schlagen wir natürlich zu. Der erwähnte Kauf der drei Liegenschaften in Schüpfheim stimmt mich zuversichtlich. Es gibt immer wieder solche Gelegenheiten. Man muss auch ein wenig Glück haben.»

Gründungsjahr: 1991

Genossenschafter: 290 (2012)

Wohnungen: 128

Liegenschaften: 16

Geschäftsräume: 4

Kontakt: KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern,  
Margritenweg 6, 6005 Luzern,

[www.wohnraumgenossenschaft.ch](http://www.wohnraumgenossenschaft.ch)

  
**PARTNER REVISION**

An die Generalversammlung der  
KAB Wohnraumgenossenschaft  
Margritenweg 6  
6005 Luzern

Luzern, 24.3.2014  
9K42/1042 - fe/ho

## **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision 2013**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der KAB Wohnraumgenossenschaft, Luzern für das am 31.12.2013 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

### **PARTNER REVISIONS AG**



Herbert Bürli  
zugelassener  
Revisionsexperte



Franco Eckert  
zugelassener  
Revisionsexperte  
leitender Revisor

Beilage:  
- Jahresrechnung

**SCHATZUNGS- UND BILANZWERTE** per 31.12.2013

<b>Liegenschaft</b>	<b>Ertragswert</b>	<b>Katasterwert</b>
Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF 1'767'000.00	CHF 1'926'600.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	CHF 1'745'000.00	CHF 1'703'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	CHF 1'363'000.00	CHF 1'364'600.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF 1'742'000.00	CHF 1'572'800.00
Schädrütistrasse 44, Luzern	CHF 1'847'000.00	CHF 2'014'300.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	CHF 1'378'000.00	CHF 1'710'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	CHF 936'000.00	CHF 1'142'900.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'424'000.00	CHF 1'501'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF 1'399'000.00	CHF 1'234'700.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'446'000.00	CHF 1'603'500.00
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF 467'000.00	CHF 476'100.00
St. Karlistrasse 41, Luzern	CHF 1'445'000.00	CHF 2'024'700.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF 2'972'000.00	CHF 3'600'100.00
Schächli 15/17/19, Schüpfheim	CHF 5'868'000.00	CHF 8'193'800.00
<b>Total</b>	<b><u>CHF 25'799'000.00</u></b>	<b><u>CHF 30'068'100.00</u></b>

<b>Liegenschaft</b>	<b>Gebäudeversicherungswert</b>	<b>Bilanzwert</b>
Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF 1'976'000.00	CHF 2'071'000.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	CHF 1'653'000.00	CHF 1'706'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	CHF 1'411'000.00	CHF 1'162'000.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF 1'377'000.00	CHF 1'252'000.00
Schädrütistrasse 44, Luzern	CHF 1'765'000.00	CHF 1'339'000.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	CHF 1'592'000.00	CHF 1'470'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	CHF 1'260'000.00	CHF 657'000.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'574'000.00	CHF 1'385'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF 1'451'000.00	CHF 1'287'000.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'460'000.00	CHF 1'325'000.00
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF 395'000.00	CHF 433'000.00
St. Karlistrasse 41, Luzern	CHF 2'177'000.00	CHF 490'000.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF 3'709'000.00	CHF 3'614'000.00
Schächli 15/17/19, Schüpfheim	CHF 8'605'000.00	CHF 6'170'000.00
<b>Total</b>	<b><u>CHF 30'405'000.00</u></b>	<b><u>CHF 24'361'000.00</u></b>

# GENOSSENSCHAFTS - STATISTIK

	1998	1999	2000	2001
Anzahl Genossenschafter	167	174	177	179
Genossenschaftskapital	721'500	863'500	908'500	950'000
Anzahl Liegenschaften	4	4	5	7
Anzahl Wohnungen	36	36	45	50
Anzahl Gewerberäume	0	0	0	2
Bilanzwert	5'338'000	5'776'000	7'555'000	8'146'000
Netto-Mietertrag	356'000	360'000	387'000	522'000
Unterhalt/Sanierung	28'000	78'000	73'000	44'000
Abschreibungen	81'000	40'000	42'000	122'000
Reingewinn	25'000	35'000	35'000	41'000
% Zins Anteilscheinkapital	4.00	4.00	4.00	4.00

	2002	2003	2004	2005
Anzahl Genossenschafter	195	202	216	223
Genossenschaftskapital	1'106'500	1'253'000	1'786'000	2'121'000
Anzahl Liegenschaften	7	7	11	12
Anzahl Wohnungen	50	50	79	85
Anzahl Gewerberäume	2	2	2	2
Bilanzwert	8'044'000	7'945'000	12'322'000	13'731'000
Netto-Mietertrag	525'000	529'000	689'000	868'000
Unterhalt/Sanierung	76'000	104'000	94'000	101'000
Abschreibungen	125'000	110'000	190'000	205'000
Reingewinn	41'000	59'000	72'000	106'000
% Zins Anteilscheinkapital	4.00	4.00	4.00	4.00

	2006	2007	2008	2009
Anzahl Genossenschafter	228	230	234	237
Genossenschaftskapital	2'338'000	2'490'000	2'847'500	2'974'000
Anzahl Liegenschaften	13	13	13	13
Anzahl Wohnungen	97	97	97	97
Anzahl Gewerberäume	5	5	5	5
Bilanzwert	16'446'000	16'735'000	16'805'000	16'705'000
Netto-Mietertrag	1'025'000	1'127'000	1'127'000	1'156'000
Unterhalt/Sanierung	126'000	163'000	258'000	309'000
Abschreibungen	226'000	250'000	223'000	160'000
Reingewinn	125'000	134'000	153'000	108'000
% Zins Anteilscheinkapital	4.00	4.00	3.50	3.50

	2010	2011	2012	2013
Anzahl Genossenschafter	245	264	290	290
Genossenschaftskapital	3'389'000	4'150'000	4'610'500	4'660'000
Anzahl Liegenschaften	13	13	16	16
Anzahl Wohnungen	97	97	128	128
Anzahl Gewerberäume	5	5	4	4
Bilanzwert	17'116'000	17'756'000	24'637'000	24'361'000
Netto-Mietertrag	1'291'000	1'293'000	1'511'000	1'769'000
Unterhalt/Sanierung	436'000	416'000	425'000	477'000
Abschreibungen	170'000	200'000	423'000	506'000
Reingewinn	111'000	126'000	167'000	174'000
% Zins Anteilscheinkapital	3.50	3.0 / 3.50	3.0 / 3.50	3.50



**ORGANISATION / ADRESSEN**

**Geschäftsstelle:**

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



**Präsident**

Schwegler Martin  
 Willisauerstrasse 11  
 6122 Menznau  
 041 494 00 33 (G)  
[schwegler@anwaltspraxis.ch](mailto:schwegler@anwaltspraxis.ch)

- Chef Ressort Kommunikation
- Stv. Ressort Finanzen



**Vizepräsident**

Bütler Roman  
 Rebacherrain 2  
 6285 Hitzkirch  
 041 917 24 04  
[roman.buetler@bluewin.ch](mailto:roman.buetler@bluewin.ch)

- Co-Chef Ressort Objekterwerb
- Mitglied Ressort Bau



**Finanzchef**

Meyer Roger  
 Hiltenweid 3  
 6110 Wolhusen  
 041 496 60 65 (G)  
[roger.meyer@valiant.ch](mailto:roger.meyer@valiant.ch)

- Chef Ressort Finanzen



**Mitglied**

Meier René  
 Eichenring 6  
 6023 Rothenburg  
 041 281 21 34  
[meier-wyler@bluewin.ch](mailto:meier-wyler@bluewin.ch)

- Co-Chef Ressort Objekterwerb
- Mitglied Ressort Bau



**Sekretär**

Bisig Hansruedi  
 Margritenweg 6  
 6005 Luzern  
 041 360 32 69  
[hr.bisig@bluewin.ch](mailto:hr.bisig@bluewin.ch)

- Leiter Geschäftsstelle
- Stv. Ressort Kommunikation
- Verwalter der Liegenschaften:
  - Spitalstrasse 63, Luzern
  - St. Karlstrasse 41, Luzern
  - Grosshaslistrasse 8/10, Kriens
  - Surenweidstrasse 7, Oberkirch
  - Schächli 15/17/19, Schüpfheim



**Vorstandsberater**

Aregger Hubert  
 Entlebucherstrasse 61  
 6110 Wolhusen-Markt  
 041 490 17 77 (G)  
[ha@aregger-architektur.ch](mailto:ha@aregger-architektur.ch)

- Chef Baukommission
- Stv. Liegenschaftsverwaltung



**Vorstandsberater**

Späti Mario  
 Sälihalde 14  
 6005 Luzern  
 041 240 17 88  
[mario.spaeti@sunrise.ch](mailto:mario.spaeti@sunrise.ch)

- Stv. Baukommission
- Verwalter der Liegenschaften:
  - Diebold Schillingstr. 29/31, Luzern
  - Schädritstrasse 44, Luzern
  - Alpenstrasse 21, Hochdorf
  - Bellevuestrasse 32/34, Hochdorf
  - Sagenbachstrasse 21/23, Hochdorf