



GESCHÄFTSBERICHT 2009





GESCHÄFTSBERICHT 2009

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Titel</u>	<u>Seite</u>
Einladung zur GV mit Traktandenliste	1
WRG Liegenschaften / Mietobjekte	2
Protokoll der 18. GV vom 31. März 2009	3
WRG Statistik	10
Jahresberichte: Präsidium	11
Ressort Verwaltung	12
Ressort Finanzen	15
Bilanz 2009 *	16
Erfolgsrechnung 2009 *	17
Budget 2010 *	18
Bericht der Revisionsstelle	19
Schatzungs- und Bilanzwerte	20
Adressen / Verantwortbarkeiten	21

** Bilanz und Erfolgsrechnung 2009 sowie das Budget 2010 werden im Internet nicht veröffentlicht. Nähere Auskünfte erteilen Präsident, Finanzchef oder Geschäftsstelle.*

EINLADUNG

zur 19. ordentlichen

GENERALVERSAMMLUNG

DIENSTAG 27. APRIL 2010 19.00 UHR

**PFARREIHEIM ST. KARL,
SPITALSTRASSE 91, 6004 LUZERN**

TRAKTANDENLISTE

1. BEGRÜSSUNG
 2. WAHL DES VERSAMMLUNGSBÜROS
 3. PROTOKOLL DER GV VOM 31. MÄRZ 2009
 4. JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN
 5. JAHRESRECHNUNG 2009
 6. BERICHT DER KONTROLLSTELLE
 7. BESCHLUSS ZUR VERWENDUNG DES REINERTRAGES
 8. BUDGET 2010
 9. ANTRÄGE
 10. VERSCHIEDENES
-

Nach Abschluss des geschäftlichen Teils wird den Besucherinnen und Besuchern der GV ein Imbiss vom reichhaltigen Kalten Buffet angeboten.

Präsident und Vorstandsmitglieder laden alle interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich zur GV ein und freuen sich auf Ihren Besuch.



LIEGENSCHAFTEN - MIETOBJEKTE

Liegenschaft	Baujahr (Kauf WRG)	Anzahl Wohng.	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 Einzel.
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	2	2	4 x 4-Z.
EFH Spitalstrasse 63 6004 Luzern	1927 (2001) *	1	0	4	1 x 6-Z.
MFH Surenweidstrasse 7 6208 Oberkirch	1980 (2006)	12	3	0	4 x 5 ½-Z. 3 x 4 ½-Z. 4 x 2 ½-Z. 1 x 1 ½-Z.
Total		97	5	42	

* = Geschenk von Rita und Karl Faller, Oberarth



18. ordentliche **GENERALVERSAMMLUNG**

Dienstag 31. März 2009
19.00 Uhr Pfarreiheim St. Karl, Luzern

TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Wahl des Versammlungsbüros
3. Protokoll der GV vom 15. April 2008
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2008
6. Bericht der Kontrollstelle
7. Beschluss betreffend Verwendung des Reinertrages
8. Budget 2009
9. Verdankungen /Wahlen
10. Anträge
11. Verschiedenes

BETEILIGUNG

Vorstand/Geschäftsstelle: Martin Schwegler, Präsident; Alois Bossart, Vizepräsident; Franz Meyer, Finanzchef; Hansruedi Bisig, Sekretär.

Berater Vorstand: Hubert Aregger, Sachbearbeiter; Mario Späti, Verwalter.

GenossenschafterInnen: 105 Personen (laut Präsenzlisten, inklusiv Vorstand und Berater).

Entschuldigungen: Roman Bütler, Mitglied Vorstand WRG sowie weitere 47 Genossenschafterinnen und Genossenschafter die nicht namentlich erwähnt werden.

1. Begrüssung

Präsident Martin Schwegler eröffnet um 19 Uhr die 18. ordentliche Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern mit Begrüssung der zahlreich anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Einen speziellen Willkommensgruss entbietet er Herrn Marco Eckert, Vertreter der Partner Revisions AG, Herr Markus Portmann, Leiter der Geschäftsstelle Energieberatung Kanton Luzern, Herrn Hans Schwingruber, musikalischer Unterhalter aus Werthenstein sowie Frau Trudi Frei, Hauswartin Grosshaslistrasse 8 in Kriens. Frau Frei feierte im letzten Oktober ihr dreissigjähriges Arbeitsjubiläum als Hauswartin. Der Präsident bedankt sich bei Frau Frei für ihre geleisteten Dienste und überreicht ihr einen Blumenstrauss (ein dem Jubiläum angemessenes Geschenk wurde Frau Frei vom Verwalter anlässlich ihres Jubiläums im Oktober 2008 übergeben).

Der Präsident stellt fest, dass das Protokoll der letzten 17. ordentlichen GV vom 15. April 2008, die Jahresrechnung 2008, die Jahresberichte der Verantwortlichen sowie die Traktandenliste der heutigen GV termingerecht mit dem „Geschäftsbericht 2008“ den GenossenschafterInnen zugesandt wurden.

Bei Sekretär Hansruedi Bisig bedankt er sich bei dieser Gelegenheit für die Arbeiten, die er für die Zusammenstellung und Präsentation des neuen Geschäftsberichtes benötigte.

Die vorgesehenen Traktanden sowie die Reihenfolge werden von der Versammlung ohne Opposition akzeptiert.

2. Wahl des Versammlungsbüros

Präsident Martin Schwegler schlägt der Versammlung Antonio Tunno, Luzern und Daniel Hermann, Schötz als Stimmzähler sowie für die Führung des heutigen Protokolls, Sekretär Hansruedi Bisig, Luzern, vor.

Gegen die drei genannten Personen hat von den Anwesenden niemand etwas einzuwenden, weitere Vorschläge werden nicht gemacht. Alle drei Personen werden einstimmig in das Versammlungsbüro gewählt.

3. Protokoll der GV vom 15. April 2008

Das Protokoll der letztjährigen 17. ordentlichen GV vom 15. April 2008 gibt zu keinen Diskussionen Anlass – es wird von den Anwesenden ohne Änderungswünsche einstimmig akzeptiert.

Der Präsident verdankt das Protokoll dem Sekretär und die Versammlung spendet ihm einen Applaus.

4. Jahresbericht des Präsidenten

Der Präsident verweist auf seine schriftlichen Ausführungen und die der anderen Verantwortlichen im „Geschäftsbericht 2008“ welche mit der GV-Einladung zugeschickt wurden. Den mündlichen Bericht fasst er deshalb kurz. Er informiert zusätzlich zu folgenden Themen:

- ♦ Neubauprojekt – Der Wunsch des Vorstandes, ein Neubau-Projekt zu realisieren, konnte bis jetzt nicht verwirklicht werden. Hauptgrund: die Suche nach geeignetem und bezahlbarem Bauland gestaltet sich sehr schwierig. Alle bisherigen Bemühungen mussten irgendwann abgebrochen werden. Die Suche wird selbstverständlich weitergeführt.
- ♦ Klausur Vorstand – Am 9. Februar 2009 führte der Vorstand einen Klausurnachmittag in Schwarzenberg durch. Diskutiert wurden auf Strategiebene die Entwicklung der Genossenschaft und unsere finanzpolitischen Grundsätze. Ein weiteres Thema war die Vorstandsarbeit auf operativer Ebene wie Bedürfnisse, Änderungswünsche der VS-Mitglieder und die Planung der zukünftigen personellen Zusammensetzung.
- ♦ Diverses – Das vergangene Jahr bezeichnet der Präsident als sehr arbeitsreich und intensiv, auch wenn kein „grosser Wurf“ (wie z.B. ein Hauskauf) vorgewiesen werden könne. Viel Zeit in Anspruch nahmen die Planung und Ausführungen bei Renovationsarbeiten in den Liegenschaften sowie die Planung möglicher energetischer Massnahmen zum Energiesparen.

Das Angebot des Präsidenten Fragen stellen zu können wurde nicht genutzt.

Die veröffentlichten Jahresberichte im Geschäftsbericht 2008 sowie die kurzen zusätzlichen Ausführungen des Präsidenten werden von den Anwesenden ohne Gegenstimmen genehmigt.

5. Jahresrechnung 2008

Finanzchef Franz Meyer verweist ebenfalls auf seinen schriftlichen Kommentar und die Zahlen im „Geschäftsbericht 2008“.

Er erläutert den Anwesenden den guten, Genossenschaft stärkenden Geschäftsverlauf und ergänzt mit zusätzlichen Informationen auf der Leinwand. So äussert er sich unter Anderem zu folgenden Positionen:

- ♦ Bilanz per 31. Dezember 08

Aktiven:	Umlauf- und Anlagevermögen, Liegenschaftswerte, Bilanz,-Ertragswert- und Katasterwerte,
Passiven:	Bankhypotheken (werden laufend günstiger, langfristige sind bald bei 1 ½ %) Eigen-/Fremdkapital (gutes Verhältnis 81.5 % zu 18.5 %), Anteilscheinkapital (Anstieg um 357'500 Franken)
- ♦ Erfolgsrechnung 2008

Ertrag:	Mietzinse, 1.148 Mio Franken (dank sehr geringen Wohnungs-Leerständen ein um 20'000 Franken höherer Ertrag).
Aufwand:	Unterhalt/Sanierungen (Ausgaben stiegen um 95'000 Franken) Gesamter Liegenschaftsaufwand (Anstieg um 110'000 Franken)
Reingewinn	Dieser stieg um rund 20'000 Franken

Anschliessend informiert der Finanzchef anhand von statistischen Tabellen und Diagrammen die ZuhörerInnen über die Entwicklung der KAB WRG von 1996 bis heute in den folgenden Bereichen:

- ♦ Mietertrag / Unterhalt + Sanierungen / Cash flow
- ♦ Abschreibungen / Rückstellungen
- ♦ Anzahl Liegenschaften / Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten
- ♦ GenossenschafterInnen / Genossenschaftskapital

Auch diesmal wird die Möglichkeit Fragen zu stellen von den Anwesenden nicht genützt.

Der Präsident verdankt die Ausführungen des Finanzchefs und dieser erhält für seine Ausführungen einen starken Applaus.

6. Bericht der Kontrollstelle

Präsident Martin Schwegler bittet den anwesenden Revisor Herr Franco Eckert von der Firma Partner Revisions AG, Luzern, die Anwesenden über die Buchhaltungsrevision zu informieren und den Kontrollbericht zu verlesen.

Herr Eckert bescheinigt dem Finanzchef eine einwandfreie, übersichtliche, saubere und den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Buchführung. Er erklärt den Anwesenden den Ablauf und das Ausmass der Kontrolle. Abschliessend empfiehlt er den GenossenschafterInnen die Jahresrechnung 2008 zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Im Sinne dieser Empfehlung wird die Jahresrechnung 2008 von den Anwesenden ohne Gegenstimmen genehmigt.

Präsident Martin Schwegler verdankt Herrn Eckert den Revisionsbericht sowie den GenossenschafterInnen ihre Zustimmung zur Entlastung des Vorstandes.

7. Beschluss zur Verwendung des Reinertrages

Finanzchef Franz Meyer erläutert den Anwesenden den Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, wie er im Geschäftsbericht 2008, Seite 17 nachgelesen werden kann.

Erstmals seit vielen Jahren beantragt der Vorstand eine kleine Senkung des Anteilscheinkapitalzinssatzes um ein halbes Prozent. Trotzdem darf sich der Satz von 3 1/2 % in der heutigen Zinslandschaft immer noch sehen lassen. Franz Meyer stellt den Antrag des Vorstandes zur Diskussion und erfreulicherweise opponiert niemand gegen die Senkung. Auch die anderen Posten des Antrages werden nicht in Frage gestellt, so dass zur Abstimmung geschritten werden kann.

Die GenossenschafterInnen stimmen dem Antrag zur Verwendung des Reinertrages, wie er vom Vorstand beantragt wird, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen zu.

Das Anteilscheinkapital wird demnach mit 3.5% verzinst, die Gesetzlichen Reserven werden um 8'000 Franken und die Freien Reserven um 55'000 Franken erhöht.

Dem Vorschlag des Präsidenten, alle 7 Personen gemeinsam zu wählen, stimmen die Anwesenden zu.

Die GenossenschafterInnen wählen in der anschliessenden Abstimmung alle erwähnten Personen einstimmig für weitere 2 Jahre an die Spitze der Wohnraumgenossenschaft.

10. Anträge

Genossenschafter Josef Bleicher, Buchrain reichte termingerecht den Antrag ein, die Kantonale Volksinitiative „Für zahlbares attraktives Wohnen“ mit unserer Genossenschaft zu unterstützen und dem Unterstützungskomitee beizutreten.

Begründung: Die Initiative fördert den Bau von günstigen Wohnungen für Familien, das gleiche Ziel strebe auch die KAB Wohnraumgenossenschaft an.

Präsident Martin Schwegler ist mit der Zielsetzung einverstanden, möchte aber dem Initiativkomitee nur dann beitreten, wenn unser Dachverband SWE die Initiative ebenfalls unterstützt, was zu diesem Zeitpunkt noch nicht entschieden ist.

Er bittet den Antragsteller den Antrag so ändern zu dürfen, dass die WRG im Unterstützungskomitee mitmacht, wenn der SWE die Initiative unterstützt. Falls der SWE die Initiative nicht unterstützt, darf der Vorstand über Ja oder Nein zum einem Beitritt ins Initiativkomitee entscheiden.

Josef Bleicher ist mit dieser Änderung einverstanden.

Dem Antrag in geänderter Form wird anschliessend an eine kurze Diskussion ohne Gegenstimmen stattgegeben.

11. Verschiedenes

♦ Vizepräsident Alois Bossart bedankt sich beim Präsidenten Martin Schwegler für seinen unermüdlichen Einsatz zu Gunsten der KAB WRG und überreicht ihm ein kleines Präsent.

♦ Genossenschafter Herr Toni Lussi schätzt die gute Führung der Genossenschaft und bedankt sich beim Präsidenten und dem Vorstand für die seriös geleistete Arbeit.

Das Ende der Traktandenliste ist somit erreicht.

Im Anschluss an den offiziellen Teil der GV hält Herr Markus Portmann, Leiter der Geschäftsstelle Energieberatung Kanton Luzern ein rund fünfzehnminütiges Referat zum Thema: „Energietechnische Erneuerung von Bauten im Kanton Luzern“.

Präsident Martin Schwegler bedankt sich bei Herrn Portmann für die interessanten Ausführungen und, den offiziellen Teil abschliessend, auch bei seinen Vorstandsmitgliedern und Beratern für ihren Einsatz in der Genossenschaft sowie dem verantwortlichen Sekretär und seinen Helferinnen und Helfern für die Organisation des heutigen Abends.

Mit guten Wünschen für einen gemütlichen Abend beendet Präsident Martin Schwegler die 18. ordentliche GV, bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen, wünscht für den nun folgenden Imbiss guten Appetit und später allen Anwesenden eine gute Heimkehr.

Schluss der GV: 20.20 Uhr

Luzern, 31. März 2009

Der Vorsitzende:
Martin Schwegler, Menznau

Der Protokollführer:
Hansruedi Bisig, Luzern

Herzlichen Dank !

*Während den Vorbereitungsarbeiten für das anschliessende Kalte Buffet und während des Imbisses demonstrierte **Alleinunterhalter Hans Schwingruber, Werthenstein**, sein Können mit träfen Witzen und musikalischer Unterhaltung auf seiner Handharmonika. Besten Dank für die gute Unterhaltung!*



Helferinnen bei den Vorbereitungsarbeiten in der Küche

Für die Vorbereitung und Durchführung der GV bedanken sich Präsident und Vorstand herzlich bei den neun Helferinnen und Helfern der Pfarrei und KAB St. Karl sowie der KAB St. Anton Luzern.

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	4	4	4
	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	4	4	4
	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	4	3.50	3.50

JAHRESBERICHTE

PRÄSIDIUM

Schwegler Martin

Das Berichtsjahr 2009 war aus Sicht der Genossenschaft insofern relativ ereignisarm, dass weder ein Neubauprojekt noch ein Kauf einer Liegenschaft uns ernsthafter beschäftigt hätte.

Unsere konstante Suche nach geeignetem Bauland ist bis jetzt ergebnislos verlaufen. Und bestehende Liegenschaften wollen wir nur dann kaufen, wenn sie aus finanzieller Sicht attraktiv und aus bautechnischer Sicht qualitativ hervorragend wären. Wahrscheinlich bedingt durch die konstant tiefen Hypothekarzinsen behalten bisherige Eigentümer ihre Liegenschaften als sichere Anlage oder es steigen zusätzlich Investoren eher in den Immobilienmarkt ein. Die Folge davon ist, dass weniger Objekte günstig zu kaufen sind oder attraktives Bauland eher teuer ist.

Hingegen ist die Instandhaltung und Erneuerung der bestehenden Liegenschaften eine Daueraufgabe. Im Vordergrund steht dabei aktuell die energietechnische Sanierung. Wir haben deshalb einige unserer Liegenschaften durch Energiespezialisten analysieren lassen und planen nun im aktuellen Jahr entsprechende Sanierungsarbeiten. Die Gesuche für Klimarappen haben wir noch rechtzeitig eingereicht, so dass wir von diesen auslaufenden Fördergeldern profitieren können.

Trotzdem sind die Sanierungen für die Genossenschaft ein happiger finanzieller Brocken. Weil wir idealistische Ziele verfolgen und nicht in erster Linie viel Gewinn machen müssen, können und wollen wir uns dies leisten. Die Mieterinnen und Mieter brauchen sich deshalb nicht zu fürchten, die Mietzinse steigen – wenn überhaupt – nur moderat und sind ein reduziertes Entgelt für den tatsächlich erreichten Mehrwert. Eine energietechnische Sanierung bringt auch den Mietern den Vorteil, dass die Nebenkosten eher tiefer und vor allem kalkulierbarer werden. Die Vorbereitung der Sanierungen ist ein hartes Stück Arbeit und fordert insbesondere unsere zwei Architekten Hubert Aregger und Mario Späti sehr. Eine besondere Erschwernis ist, dass natürlich und auch richtigerweise die umwelttechnischen Vorschriften zahlreicher geworden sind und deshalb eine kluge Sanierung von der Planungsseite her wohl eindeutig anforderungsreicher geworden ist.

Die Vorstandsarbeit im Berichtsjahr bestand also vor allem darin, die diversen Sanierungen zu beraten und zu beschliessen. Wie schon fast üblich haben unsere Verwalter immer wieder kleinere Erneuerungen vornehmen lassen.

Wir investieren laufend immer etwa 300 bis 400'000 Franken, so auch im Jahre 2009. Deshalb sind unsere Häuser gut im Schuss und wir könnten sie sicher zu höheren Preisen verkaufen, als wir sie in den Büchern haben. Deshalb sind die uns anvertrauten Gelder der Genossenschafterinnen und Genossenschafter sicher angelegt.

Fazit: Der KAB Wohnraumgenossenschaft geht es weiterhin gut. Wir machen aktuell keine grossen Sprünge, aber sind umso trittsicherer unterwegs.

Im März 2010

RA lic. iur. Martin Schwegler, Präsident

VERWALTUNG

Späti Mario

Die Turbulenzen der Wirtschaftskrise haben sich im Jahr 2009 auch bei mir bemerkbar gemacht. So verzeichnete ich aussergewöhnlich viele Mieterwechsel, oft als Folge von Stellenwechseln der Mieterschaft. Ich musste auch öfters säumige Mieter mahnen. Zudem drückten die Heizkostenabrechnungen als Folge des horrenden Heizölpreises aus dem vorletzten Jahr bei allen Mietern dick auf's Portemonnaie.

Doch ich denke, wir konnten alle diesem Druck standhalten. Die Mieterwechsel lösten auch wieder etliche Renovierungsarbeiten aus. Nicht selten hatte ich erstaunlicherweise Mühe, Handwerker zu finden, welche nicht ausgelastet waren. Denn auf dem Bau verspürte ich eher einen Renovations-Boom statt eine Krise.

Wiederum wurde auch bei uns Einiges investiert. So wurden in Hochdorf an der Alpenstrasse gleich zwei Wohnungen und eine an der Sagenbachstrasse 21 saniert. Auch in Luzern wurde eine an der Schädritstrasse sowie eine an der Diebold-Schillingstrasse 29 erneuert. Im letzteren Haus wurden dabei gleich drei übereinander liegende Bäder komplett erneuert.

Doch auch im Hintergrund wurde viel gearbeitet. So wurden mehrere Energie-Sanierungsprojekte und andere Planungsstudien angegangen, welche einen Investitionsüberblick für die kommenden Jahre ermöglichen.

Insgesamt war das vergangene Geschäftsjahr sehr bewegt und voller Innovationen. Trotz Krise standen die sanierten Wohnungen deutlich kürzer leer als andere Jahre. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum stieg deutlich an.

Mario Späti

VERWALTUNG

Bisig Hansruedi

Das vergangene Geschäftsjahr im Bereich meiner Tätigkeit als Verwalter verlief glücklicherweise ohne „grosse“ Probleme – allerdings gab es genügend „kleinere“, die aber Dank guter Zusammenarbeit mit Vorstand, Hauswarten, Architekten und Handwerkern und mit einigem Zeitaufwand stets im Sinne der Genossenschaft erledigt werden konnten. Für die moralische und oft auch tatkräftige Unterstützung bedanke ich mich hier an dieser Stelle bei meinen Vorstandskollegen, bei meinem bautechnischen Berater Hubert Aregger und bei den Hauswarten Frei, Rechsteiner, Sisko und Käppeli.

Bezogen auf alle 5 Liegenschaften mit 40 Mietern kann ich von rund 95 % guten bis sehr guten Mietverhältnissen berichten. Bei den restlichen gab es Lärmprobleme, Streitereien im Haus zu bereinigen und es galt bei ausbleibenden Zahlungen (bis hin zur Kündigungsandrohung) mündlich und/oder schriftlich zu reagieren. Zum Äussersten, eine Kündigung durchzuziehen, kam es aber glücklicherweise nie.

Auf die einzelnen Liegenschaften eingehen will ich hier in Bezug auf die erledigten Erneuerungsarbeiten, die in allen Häusern fortgesetzt wurden.

Grosshaslistrasse 8:

Haus und Wohnungen wurden inspiziert, damit die Planung der restlichen Renovationsarbeiten in Angriff genommen werden konnte (bisher sind drei Wohnungen renoviert – ohne die Nasszellen).

Weniger Lärm aus dem Treppenhaus und eine bessere Wärmedämmung brachte das Auswechseln sämtlicher Wohnungstüren. Ein Rohrbruch in der Wand verursachte in einer Parterrewohnung einen grossen Wasserschaden.



Neue Einbauküche (4 ½-Zimmerwohnungen)

Grosshaslistrasse 10:

Auch hier organisierten wir eine Wohnungs- und Hausinspektion mit dem gleichen Ziel. In zwei Kleinwohnungen gab es Mieterwechsel. Neu renoviert wurde aber vorerst lediglich eine der Beiden. Die restlichen Wohnungen im ganzen Haus werden im Jahre 2010 erneuert.

Wasserschaden durch ein geborstenes Rohr gab es auch hier in einer Parterrewohnung – allerdings nur mit kleinem Schaden.

Nach dem sich bei 3 Balkonen die Geländer gelockert hatten und damit nicht mehr die geforderte Sicherheit gewährleisteten, wurden sämtliche Balkongeländer neu, und diesmal hoffentlich besser, an der Hauswand befestigt.

Surenweidstrasse 7:

Diese Liegenschaft wurde ebenfalls überprüft – hier allerdings mit dem Ziel, die Wärmedämmung des Hauses zu optimieren. Verbesserungen für Mieter brachten hier ein neuer gedeckter Veloabstellplatz und die neuen Eisengitter gegen Einbruch bei einigen Kellerfenstern.

Speziell für uns war ein Umbau der Nasszellen in einer Mietwohnung für die Benützung durch einen invaliden Mieter im Rollstuhl. Um die Bewegungsmöglichkeiten der betreffenden Person weiter zu verbessern, brauchte es noch zusätzliche Bemühungen – die Installation eines Treppenliftes von der Garageneinfahrt bis zur Haustüre, eine Stahlrampe zur Überwindung des Hauseinganges und spezielle Haltestangen im Lift. Die IV leistete uns dafür finanzielle Unterstützung.

Hauswart Peter Käppeli hat seine 1 ½-Zimmerwohnung im Dachgeschoss gekündigt und ist ausgezogen. Auf seinen Wunsch hin amtet er auf Zusehen hin trotzdem weiter als Hauswart der Liegenschaft. Die Dachwohnung bleibt vorläufig leer – es ist ein Ausbau des Dachgeschosses in zwei 2-Zimmerwohnungen geplant.

St. Karlstrasse 41:

Der Wasserschaden eines defekten Wohnungsboilers löste ein Kostenvolumen von über 50'000 Franken aus. Eine neue Küche im Erdgeschoss, eine neue zentralisierte Warmwasserversorgung im Keller mit Zuleitungen in alle Wohnungen sowie Schadensbehebung in diversen Räumen des Hauses sind in diesem Betrag inbegriffen. Vorteil für alle Mieter des Wohnhauses: das „mickrige“ Warmwasserangebot von früher, (110 l-Boiler für eine 4-Zimmerwohnung), wurde mehr als verdoppelt.

Spitalstrasse 63:

Die Renovationsarbeiten beschränkten sich hier auf das Wechseln von sanitären Anlagen im Badezimmer und auf das Ersetzen von Dachziegeln und rostigen Dachrinnen.

Hansruedi Bisig

FINANZEN**Meyer Franz****Kommentar zur Jahresrechnung 2009**

Das Berichtsjahr darf als ein weiteres Jahr der Konsolidierung bezeichnet werden. Wir haben keine Käufe getätigt, aber erneut beachtliche Investitionen in die Liegenschaften vorgenommen, nämlich total CHF 369'000. CHF 309'000 davon haben wir über die Erfolgsrechnung abgebucht. So werden sämtliche Objekte kontinuierlich saniert und erneuert. In den letzten 5 Jahren sind dafür über 2,2 Mio. Franken ausgegeben worden. Entsprechend hat sich der Substanzwert unserer Immobilien erhöht.

Dank wiederum sehr wenig leer stehenden Wohnungen konnte der Mietertrag gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert werden, auf CHF 1,156 Mio. Diese Tatsache stellt unseren Verwaltern ein gutes Zeugnis aus. Es zeigt auch, dass wir mit den laufenden Sanierungen auf dem richtigen Weg sind und den Ansprüchen unserer Mieter gerecht werden.

Dem Fiskus lieferten wir total CHF 72'200 ab. Die Fremdkapitalzinsen reduzierten sich um CHF 25'000 auf 394'000. Die übrigen Kosten hielten sich im Rahmen des Vorjahres und des Budgets. Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen fiel um CHF 88'000 tiefer aus, hauptsächlich auf eine Schenkung im Jahr 2008 zurückzuführen. Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverteilung vor: CHF 102'462.50 Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 3,50 %, 6'000 Einlage in die Gesetzlichen Reserven und 3'591.86 Vortrag auf neue Rechnung.

Die Bilanz kann als gesund beurteilt werden. CHF 13'667'000 Fremdkapital stehen 3'291'000 Eigenmittel gegenüber. Die Liegenschaften sind mit 16'705'000 bilanziert. Die Kapitalisierung des Mietertrages mit 6,50 % ergibt einen Ertragswert von CHF 17'990'000.

Erfreulich ist das Vertrauen unserer Genossenschafter in unsere Unternehmung, konnten wir doch das Anteilscheinkapital auch im vergangenen Geschäftsjahr erhöhen, um CHF 126'500 auf 2'964'000.

Das Budget 2010 rechnet wiederum mit einem guten Ergebnis. Die Ertragslage wird uns erlauben weitere CHF 250'000 für Erneuerungen zu investieren und die notwendigen Abschreibungen vorzunehmen. Mein Dank geht in diesem Zusammenhang an unsere treuen Mieter und Genossenschafter. Deren Vertrauen wissen wir zu schätzen.

Wolhusen, 12. März 2010

Franz Meyer, Finanzchef

Bilanz und Erfolgsrechnung 2009 sowie das Budget 2010 werden im Internet nicht veröffentlicht. Nähere Auskünfte erteilen Präsident, Finanzchef oder Geschäftsstelle.



PARTNER REVISION

An die Generalversammlung
KAB Wohnraumgenossenschaft
Margritenweg 6
6005 Luzern

Luzern, 15.3.2010
9K42/1042 - fe/ho

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision 2009

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der KAB Wohnraumgenossenschaft, Luzern für das am 31.12.2009 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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

<i>Liegenschaft</i>	<i>Ertragswert</i>	<i>Katasterwert</i>
Grosshaslistrasse 8, Kriens	Fr. 1'702'000.00	Fr. 1'926'600.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	Fr. 1'548'000.00	Fr. 1'703'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	Fr. 1'268'000.00	Fr. 1'364'600.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	Fr. 1'622'000.00	Fr. 1'572'800.00
Schädritstrasse 44, Luzern	Fr. 1'766'000.00	Fr. 2'014'300.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	Fr. 1'356'000.00	Fr. 1'710'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	Fr. 934'000.00	Fr. 1'142'900.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	Fr. 1'393'000.00	Fr. 1'501'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	Fr. 1'298'000.00	Fr. 1'234'700.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	Fr. 1'348'000.00	Fr. 1'603'500.00
Spitalstrasse 63, Luzern	Fr. 467'000.00	Fr. 476'100.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	Fr. 1'466'000.00	Fr. 2'024'700.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	Fr. 2'350'000.00	Fr. 2'897'600.00
Total	Fr. 18'518'000.00	Fr. 21'171'800.00

<i>Liegenschaft</i>	<i>Geb.-vers.-wert</i>	<i>Bilanzwert</i>
Grosshaslistrasse 8, Kriens	Fr. 1'882'000.00	Fr. 1'683'000.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	Fr. 1'574'000.00	Fr. 1'475'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	Fr. 1'344'000.00	Fr. 1'208'000.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	Fr. 1'311'000.00	Fr. 1'278'000.00
Schädritstrasse 44, Luzern	Fr. 1'681'000.00	Fr. 1'367'000.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	Fr. 1'516'000.00	Fr. 1'525'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	Fr. 1'200'000.00	Fr. 683'000.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	Fr. 1'499'000.00	Fr. 1'475'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	Fr. 1'382'000.00	Fr. 1'287'000.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	Fr. 1'391'000.00	Fr. 1'376'000.00
Spitalstrasse 63, Luzern	Fr. 376'000.00	Fr. 450'000.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	Fr. 2'073'000.00	Fr. 354'000.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	Fr. 3'006'000.00	Fr. 2'544'000.00
Total	Fr. 20'235'000.00	Fr. 16'705'000.00

ORGANISATION / ADRESSEN

Gründungsjahr 1991



Geschäftsstelle:

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

	<p>Präsident Schwegler Martin Willisauerstrasse 11 6122 Menznau 041 494 00 33 schwegler@anwaltspraxis.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chef Ressort Kommunikation - Stv. Ressort Finanzen
	<p>Vizepräsident Bossart Alois Sonnenplatz 3 6020 Emmenbrücke 041 260 56 80 alo.bossa@hispeed.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Co-Chef Ressort Objekterwerb - Mitglied Ressort Bau
	<p>Finanzchef Meyer Franz Pappelweg 5A 6110 Wolhusen 041 490 28 74 franzmeyer@bluewin.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chef Ressort Finanzen
	<p>Mitglied 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
	<p>Sekretär Bisig Hansruedi Margritenweg 6 6005 Luzern 041 360 32 69 hr.bisig@bluewin.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Leiter Geschäftsstelle - Stv. Ressort Kommunikation - Verwalter der Liegenschaften: Spitalstrasse 63 / St. Karlstrasse 41, Luzern Grosshaslistrasse 8/10, Kriens Surenweidstrasse 7, Oberkirch
	<p>Vorstandsberater Aregger Hubert Entlebucherstrasse 61 6110 Wolhusen-Markt 041 490 17 77 ha@aregger-architektur.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chef Baukommission - Stv. Liegenschaftsverwaltung
	<p>Vorstandsberater 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: Diebold Schillingstrasse 29/31, Luzern Schädritstrasse 44, Luzern Alpenstrasse 21 / Bellevuestrasse 32/34, Hochdorf Sagenbachstrasse 21/23, Hochdorf
<p>Kontrollstelle</p>	<p>Partner Revisions AG Guggistrasse 7, Postfach, 6002 Luzern</p>	