

K A B ■ ■ ■
WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT

2018



Gütsch 5, 6110 Wolhusen

GESCHÄFTSBERICHT 2018

INHALTSVERZEICHNIS

Titel	Seite
Einladung GV / Traktandenliste	1
WRG Liegenschaften / Mietobjekte	2
Protokoll der 27. GV vom 1. Mai 2018	3
Bilderinnerungen GV 2018	8
Projekt Gütsch Wolhusen	9
Verwaltung Gütsch Wolhusen	10
Bericht des Präsidenten / Klausur	11
Liegenschaften - Cockpit	13
Genossenschafts-Statistik	14
Bilanz per 31.12.2018	15
Erfolgsrechnung 2018	16
Anhang zur Jahresrechnung 2018	17
Schatzungs- und Bilanzwerte	18
Revisionsbericht	19
Budget 2019	20
Organisation /Adressen	21

Impressum

Gestaltung	Bisig Hansruedi
Druck	Auchli Druck AG, Werthenstein
Auflage	300 Exemplare
Textbeiträge	Stadelmann Sandra, Keller Doris, Schwegler Martin, Meyer Roger, Bütler Roman, Bisig Hansruedi

EINLADUNG
zur 28. ordentlichen
GENERALVERSAMMLUNG



Dienstag, 7. Mai 2019,
19.00 Uhr
Pfarreiheim St. Anton Luzern
Langensandstrasse 1, 6005 Luzern
Saalöffnung: 18.30 Uhr

GV - TRAKTANDENLISTE

- | | |
|--|--|
| 1. Begrüssung | 7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages |
| 2. Wahl des Versammlungsbüros | 8. Budget 2019 |
| 3. Protokoll der GV vom 1. Mai 2018 | 9. Wahlen |
| 4. Jahresbericht 2018 | 10. Anträge |
| 5. Jahresrechnung 2018 | 11. Verschiedenes |
| 6. Bericht der Kontrollstelle | |

Nach Abschluss des geschäftlichen Teils werden allen Besucherinnen und Besuchern der GV ein Imbiss vom reichhaltigen kalten Buffet sowie musikalische Unterhaltung von 3 Jugendlichen angeboten. Das "**Schwyzörgeli-Trio**" begrüsst die Gäste übrigens bereits beim Eintreffen vor der GV mit musikalischen Klängen.

Selbstvorstellung des Trio's mit ihren Worten:

"Seit November 2018 spielen wir zusammen Schwyzörgeli. Einen Formations-Namen haben wir noch nicht, wir sind offen für gute Vorschläge. Unser Hobby bereitet uns viel Spass, was uns anspornt, wöchentlich gemeinsam zu proben. Schon einige Male durften wir Publikum mit unseren Örgeli-Klängen verwöhnen."

Zum "Schwyzörgeli-Trio" gehören:

Aline Müller, Sempach-Station, **Raphael Epp**,
Hohenrain und **Sonja Lang**, Urwil.
(Foto von links nach rechts).

Herzlichen Dank im Voraus für eure musikalischen Darbietungen. Wir freuen uns auf euch und eure Musik!



Der Vorstand lädt alle interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich zum Besuch der GV ein und freut sich auf Ihren Besuch.

LIEGENSCHAFTEN / MIETOBJEKTE

Liegenschaft	Baujahr (Kauf WRG)	Wohnungen	Gewerbe- räume	Garagen	Wohnungsgrössen	
MFH Alpenstrasse 21 6280 Hochdorf	1983 (2005)	6	0	6	2 x 5 ½-Z. 1 x 3 ½-Z.	3 x 4 ½-Z.
MFH Bellevuestrasse 32 6280 Hochdorf	1982 (2004)	7	0	5	2 x 4-Z. 1 x 3-Z. 1 x 1-Z.	1 x 3 ½-Z. 2 x 2-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. 2 x 2-Z.	3 x 4-Z.
MFH Sagenbachstrasse 23 6280 Hochdorf	1962 (2004)	8	0	4	3 x 5-Z. 2 x 1-Z.	3 x 4-Z.
MFH Grosshaslistrasse 8 6010 Kriens	1964 (1994)	9	0	4	5 x 4 ½-Z. 3 x 2-Z. 1 x 1 Einzelzimmer	1 x 3 ½-Z.
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-Z.	3 x 2 ½-Z.
MFH Diebold Schillingstrasse 31 6004 Luzern	1946/47 (1997)	9	0	0	2 x 4 ½-Z. 2 x 2 ½-Z. 1 x 1-Z.	2 x 3 ½-Z. 2 x 2-Z.
MFH Schädritstrasse 44 6006 Luzern	1960 (2000)	9	0	0	3 x 4 ½-Z 1 x 3-Z.	3 x 3 ½-Z. 2 x 2-Z.
WGH St. Karlstrasse 41 6004 Luzern	1890/1965 (2001)	4	3	0	4 x 4-Z.	
EFH Spitalstrasse 63 6004 Luzern	1927 (2001)	1	0	4 (Auto) 1 (Motorrad)	1 x 6-Z.	
MFH Renggstrasse 12 6125 Menzberg	1984 (2015)	4	0	3	2 x 4 ½-Z. 1 x 2 ½-Z.	1 x 3 ½-Z.
MFH Surenweidstrasse 7 6208 Oberkirch	1980 (2006)	13	1	0	4 x 5 ½-Z. 4 x 2 ½-Z. 1 x 2 ½ -Z. D-wohng.	4 x 4 ½-Z.
MFH Schächli 15 6170 Schüpfheim	1993 (2012))	11	0	Abstellplätze in Einstellhalle 25 (Auto) 5 (Motorrad)	6 x 4 ½-Z. 2 x 3 ½-Z. D-wohng.	3 x 2 ½-Z.
MFH Schächli 17 6170 Schüpfheim	1993 (2012)	11	0		6 x 4 ½-Z. 2 x 3 ½-Z. D-wohng.	3 x 2 ½-Z.
MFH Schächli 19 6170 Schüpfheim	1993 (2012)	8	0		6 x 4 ½-Z. 2 x 3 ½-Z. D-wohng.	
MFH Gütsch 4 66110 Wolhusen	1975/76 (2018)	17	0	6	6 x 2 ½-Z 11 x 1 ½-Z.	
MFH Gütsch 5 6110 Wolhusen	1975/76 (2018)	12	0	6	1 x 5 ½-Z 7 x 2 ½-Z.	2 x 4 ½-Z. 2 x 1 ½-Z.
Total		161	4	80 (Auto) 6 (Motorrad)		

PROTOKOLL 27. GENERALVERSAMMLUNG KAB WRG



Dienstag, 1. Mai 2018

19.00 Uhr

**Pfarreiheim
St. Anton
6005 Luzern**



TRAKTANDEN

- 1. Begrüssung**
- 2. Wahl des Versammlungsbüros**
- 3. Protokoll der GV vom 02. Mai 2017**
- 4. Jahresbericht 2017**
- 5. Jahresrechnung 2017**
- 6. Bericht Kontrollstelle**
- 7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages**
- 8. Budget 2018**
- 9. Anträge**
- 10. Verschiedenes**

BETEILIGUNG

- | | |
|-----------------------------|--|
| a) Vorstand/Geschäftsstelle | Martin Schwegler, Präsident; Roman Bütler, Vizepräsident;
Roger Meyer, Finanzchef; René Meier, Mitglied; Hansruedi Bisig, Sekretär. |
| b) Berater des Vorstandes | Hubert Aregger, Sachbearbeiter; Mario Späti, Sachbearbeiter/ Verwalter. |
| c) Protokollführerin | Sandra Stadelmann |
| d) GenossenschafterInnen | 104 Personen laut Präsenzlisten, (inkl. Vorstand und Sachbearbeiter). |

Entschuldigungen 80 Genossenschafter/innen

1. Begrüssung

Etwas verspätet, infolge vieler im Stau stehender Genossenschafter/innen, eröffnet Präsident Martin Schwegler um 19.15 Uhr die 27. ordentliche Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern mit der Begrüssung der anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Pfarreiheim St. Anton in Luzern. Willkommensgrüsse richtet er speziell an unsere Buchhalterin der Genossenschaftsfinanzen, Doris Keller. Weiter begrüsst er auch Franco Eckert, Revisor der Partner Revision AG, Luzern und die beiden ehemaligen Vorstandsmitglieder, Jules Christen und Alois Bossart. Entschuldigt haben sich für den heutigen Abend Franz Meyer, ehemaliger Finanzchef und weitere 80 Genossenschafter/innen, welche nicht namentlich erwähnt werden.

Martin Schwegler bedankt sich beim Helferteam für die grosse Unterstützung, welches zum guten Gelingen des Abends und für das leibliche Wohl besorgt ist.

Eine Schweigeminute wird zum Gedenken an die beiden ehemaligen Hauswarte, Erwin Rechsteiner, Grosshaslistrasse 10 und Sepp Emmenegger im Schächli 17, sowie für alle nicht namentlich erwähnten Verstorbenen gehalten.

Martin Schwegler stellt fest, dass das Protokoll der 26. ordentlichen GV vom 02. Mai 2017, die Jahresrechnung 2017, sowie die Traktandenliste und die Einladung zur 27. GV den Genossenschafter/innen termingerecht mit dem Geschäftsbericht zugestellt wurden. Martin Schwegler bedankt sich bei Hansruedi Bisig für die Erstellung des Geschäftsberichtes.

Die Traktanden werden von der Versammlung genehmigt.

2. Wahl des Versammlungsbüros

Für die Protokollführung der heutigen GV schlägt Martin Schwegler Sandra Stadelmann vor. Weil die Stimmzähler in der Regel nie gebraucht werden, wird auf deren Wahl verzichtet. Wenn eine Abstimmung nicht einstimmig wäre, könnten dann immer noch Stimmzähler gewählt werden. Auf den Vorschlag gibt es von den Anwesenden keine Einwände und Sandra Stadelmann wird für die Protokollführung einstimmig gewählt.

3. Protokoll der 26. GV vom 2. Mai 2017

Das Protokoll der 26. ordentlichen GV vom 2. Mai 2017 wird ohne Fragen von den Genossenschafter/innen einstimmig genehmigt.

Präsident Martin Schwegler dankt der Protokollführerin Sandra Stadelmann für das verfasste Protokoll.

4. Jahresbericht 2017

Präsident Martin Schwegler verweist auf den Bericht des Präsidenten im Geschäftsbericht 2017. Darin werden die neuen Projekte vorgestellt.

Ergänzend erwähnt er folgende Aktivitäten des Vorstandes:

- Sechs gehaltene Vorstandssitzungen (im Rest. Lamm in Menznau oder im Rest. Rössli in Ruswil).
- Kauf der Liegenschaft Gütsch in Wolhusen: Die Gemeinde Wolhusen hat im November 2017 mit der Volksabstimmung dem Verkauf der Liegenschaften Gütsch 4 und 5 an die KAB Wohnraumgenossenschaft zugestimmt. Nutzen und Schaden von den 29 Wohnungen werden am 1. Juli 2018 übertragen. Im Moment ist die Vertragsausarbeitung im Gang.
Geplant ist in absehbarer Zeit ein Neubau- Projekt mit 40 Wohnungen auf der angrenzenden Baulandparzelle von 5'700 m² zu realisieren, welche der Kirchgemeinde Wolhusen gehört, aber nur über den Gütsch erschlossen werden kann. Je eine Hälfte würde der KAB WRG und der Kirchgemeinde Wolhusen gehören. Im Moment stehen Gespräche mit der Kirchgemeinde Wolhusen an und man hat die Dolmus Architekten in Luzern beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.
- Neubau Projekt Menzberg: Die zusammengestellte Baukommission entschied sich im vergangenen Jahr, einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Am Wettbewerb haben schliesslich vier Architektenteams teilgenommen. Aufgabe der Baukommission war es, die Vorschläge zu bewerten und ein Siegerprojekt zu küren. Das Siegerprojekt war «Rigelitommen» von den A6 Architekten AG, Buttisholz. Durch das Büro Bauökonomie wurden zusätzlich detaillierte Kostenermittlungen und Sicherheiten zur Tragbarkeit des Projekts ermittelt. Aufgrund dieser Abklärungen wurde der Entscheid gefällt, das Projekt nicht weiter zu verfolgen. Wenn Nachfrage besteht, wird das Bauland zum Verkauf angeboten. Im Kaufpreis sollen die bisherigen Auslagen eingerechnet werden.
- Strategietagung: Am 8. und 9. Juni 2018 wird er gesamte Vorstand der WRG an einer Klausur auf dem Menzberg Grundsatzfragen klären.

Martin Schwegler bedankt sich beim Vorstand für die geleistete Arbeit, vor allem bei Mario Späti, Hansruedi Bisig und Roger Meyer für die Hauptarbeiten.

Die Versammlung genehmigt den Jahresbericht mit einem kräftigen Applaus.

5. Jahresrechnung 2017

Die Jahresrechnung präsentiert Finanzchef Roger Meyer. Er weist auf seine Berichte im Geschäftsbericht 2017 hin. Auch dieses Geschäftsjahr war wieder sehr erfreulich. Er erläutert in einer Präsentation die folgenden Zahlen:

Bilanz per 31. Dezember 2017

Aktiven	2017	2016
Bankkonti VAB	1'863'757	1'526'696
Übriges Umlaufvermögen	266'699	244'639
Umlaufvermögen	2'130'456	1'771'335
Anteilscheine SWE + egw	6'000	6'000
Immobilien	23'563'000	23'922'000
Anlagevermögen	23'569'000	23'928'000
Total Aktiven	25'699'456	25'699'335

Liegenschaftswerte 31. Dezember 2017

Bilanzwert	23'563'000
Ertragswert (mit 7 % kapitalisiert)	26'956'700
Katasterwert	31'412'500
Gebäudeversicherung	32'566'000

Bilanz per 31. Dezember 2017

Passiven	2017	2016
Fremdkapital kurzfristig	351'743	317'836
Darlehen Diverse	260'000	265'000
Hypotheken VAB	16'722'000	16'898'000
Darlehen Fonds de Roulement	1'381'425	1'534'975
Obligationenanleihe egw	800'000	800'000
Rückstellungen (Grossrenovationen)	958'358	716'159
Fremdkapital langfristig	20'121'783	20'214'134
Fremdkapital (80.00 %)	20'473'526	20'531'970
Anteilscheinkapital	4'539'500	4'553'500
Reserven	272'000	255'000
Bilanzgewinn	414'430	358'865
Eigenkapital (20.00 %)	5'225'930	5'167'365
Total Passiven	25'699'456	25'699'335

Das Verhältnis 20% Eigenkapital zu 80% Fremdkapital ist für eine Genossenschaft sehr gut. Die Versammlung stellt keine Fragen zur Bilanz.

Erfolgsrechnung 2017

	2017	2016
Ertrag aus Leistungen		
Mietzinsen	1'842'743	1'841'931
Übrige Erträge	4'250	200
Bruttoertrag	1'846'993	1'842'131
Aufwand Liegenschaften		
Laufender Unterhalt	419'813	484'036
Versicherungen/Liegen-St./Abgaben	29'486	27'567
Verwaltungskosten	86'070	88'803
Total Liegenschaftunterhalt	535'369	600'406
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'311'624	1'241'724
Übriger Aufwand		
Verwaltung	64'715	68'275
Aufwand Neubau-Projekt MFH Menzberg	83'808	8'308
Aufwand Neubau-Projekt MFH Wolhusen	17'007	0
Abschreibungen	359'000	365'000
Bildung Rückstellungen Grossrenovationen	240'000	240'000
Total übriger Aufwand	764'530	681'583
Betriebsgewinn vor Zinsen + Steuern	547'094	560'141

	2017	2016
Finanzerfolg		
Finanzaufwand (Durchschnitt 1.34%)	253'887	273'308
Finanzertrag	197	98
Total Finanzerfolg	253'690	273'210
Jahresergebnis vor Steuern	293'404	286'931
Steuern	62'290	37'773
Gewinn	<u>231'114</u>	<u>249'158</u>

Martin Schwegler bedankt sich bei Roger Meyer für die geleistete Arbeit.

6. Bericht der Kontrollstelle

Revisor Franko Eckert bescheinigt Finanzchef Roger Meyer eine übersichtliche, einwandfreie, saubere und den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Buchführung. Der schriftliche Bericht findet man im Geschäftsbericht 2017, auf Seite 19.

Franko Eckert erwähnt auch das gute Einvernehmen mit Finanzchef Roger Meyer und Frau Kathrin Cavin vom Treuhandbüro Keller, Rothenburg, was ihm die Zusammenarbeit dank der professionellen Buchführung sehr erleichtert.

Er empfiehlt den Genossenschafter/innen die Jahresrechnung 2017 zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Im Sinne dieser Empfehlung wird die Jahresrechnung 2017 von den versammelten Genossenschafter/innen ohne Gegenstimmen und Enthaltungen genehmigt.

Weiter empfiehlt Franko Eckert der Versammlung den Verwaltern Décharge zu erteilen. Das wird von der Versammlung auch ohne Gegenstimmen und Enthaltungen genehmigt.

7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages

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

Der Bilanzgewinn von Fr. 414'430 wird folgendermassen eingesetzt:

Das Anteilscheinkapital von Fr. 4'539'500 wird mit 3.5 % verzinst. Die Ausschüttung beträgt Fr. 158'375 und wird an die Genossenschafter/innen ausbezahlt.

Die Zuweisung an die gesetzliche Reserve beträgt Fr. 12'000 und der Betrag von Fr. 244'055 wird als Vortrag auf die neue Rechnung gesetzt.

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

8. Budget 2018

Das Budget 2018 des Finanzchefs kann im Geschäftsbericht 2017 auf Seite 20 nachgelesen werden. Finanzchef Roger Meyer präsentiert sein Budget mit folgenden Punkten:

	Budget 2018	Abschluss 2017
Mietzinsen	1'965'348	1'842'743
Übrige Erträge	<u>200</u>	<u>200</u>
Bruttoertrag	1'965'548	1'846'993
Laufender Unterhalt	535'000	419'813
Versicherungen/Liegensch.-Steuern/Abgaben	32'000	29'486
Verwaltungskosten	<u>96'000</u>	<u>86'070</u>
Total Liegenschaftenunterhalt	663'000	535'369
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'302'548	1'311'624
Verwaltung	80'000	64'715
Aufwand Neubau-Projekt MFH Menzberg	10'100	83'808
Aufwand Neubau-Projekt MFH Wolhusen	0	17'007
Abschreibungen	428'000	359'000
Bildung Rückstellungen Grossrenovationen	<u>280'000</u>	<u>240'000</u>
Total übriger Aufwand	798'100	764'530
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	504'448	547'094

Finanzerfolg

Finanzaufwand	280'000	253'887
Finanzertrag	<u>100</u>	<u>197</u>
Total Finanzerfolg	279'900	253'690
Jahresergebnis vor Steuern	224'548	293'404
Steuern	<u>48'000</u>	<u>62'290</u>
Gewinn	176'548	231'114

Zum Budget 2018 werden keine Fragen gestellt. Es muss von den Versammelten nicht genehmigt werden.

9. Anträge

Grundsätzlich sind keine Anträge eingegangen, aber Martin Schwegler stellt fest, dass die Revisionsstelle jedes Jahr gewählt werden muss und bittet deshalb die Versammlung, diese Wahl unter diesem Traktandum durchführen zu dürfen. Die Genossenschafter/innen haben dazu keine Einwände.

Wahl der Revisionsstelle: Die bisherige Revisionsfirma, die Partner Revisions AG, Luzern mit Revisor Franco Eckert wird von der Versammlung einstimmig, ohne Enthaltungen wiedergewählt.

10. Verschiedenes

Ehrungen:

- Frau Trudi Frei, Hauswartin an der Grosshaslistrasse 8, 6010 Kriens wird für die langjährige Treue von 40 Jahren als Hauswartin geehrt. Hansruedi Bisig überreicht ihr als Dank einen Blumenstrauss.
- Mario Späti ist seit 25 Jahren als Verwalter und Stellvertreter der Baukommission im Vorstand tätig. Martin Schwegler bedankt sich bei ihm mit einem Gutschein vom Bürgenstock, damit er sich von seiner langjährigen Arbeit etwas erholen kann.

Roman Bütler dankt Martin Schwegler für die gute Zusammenarbeit im Vorstand und übergibt ihm Rotwein vom Weingut Heidegg.

Martin Schwegler bedankt sich bei allen Anwesenden für ihr Erscheinen und wünscht allen einen guten Appetit beim Nachtessen sowie einen schönen Abend.

Im Anschluss an die Versammlung und nach dem Essen wird **EL RITSCHI** mit seinem Repertoire für Unterhaltung sorgen.

Schluss der GV: 19.50 Uhr

Willisau, 1. Mai 2018

Der Vorsitzende:
Martin Schwegler

Protokollführerin:
Sandra Stadelmann



"Vile hürzleche Dank"

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

GV – BILDERINNERUNGEN 2018



Genossenschafterin und Jubilarin Trudi Frei mit Ehemann Rolf aus Kriens im Vordergrund



Unterhaltung mit Richard Blatter aus Engelberg als ELRITSCHI



GV-Eröffnung mit Begrüssung durch Präsident Martin Schwegler



"Zom Glöck lehr't'me im Militär warte – gäll René!"



Dessert - Spezialtransport

PROJEKT GÜTSCH WOLHUSEN

Am 26. November 2017 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Wolhusen dem Verkauf der Liegenschaften Gütsch 4 und 5 mit total 26 Wohneinheiten zugestimmt.

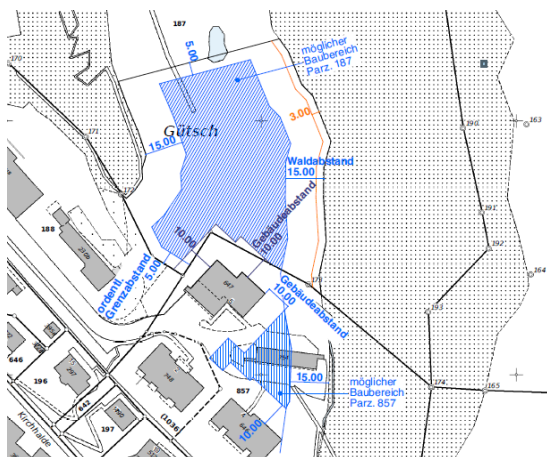
Am 4. Juni 2018 wurden alle Mieterinnen und Mieter sowie die Nachbarn zu einem Informationsabend mit anschliessendem Imbiss ins Josefs Haus Wolhusen eingeladen. Unser Präsident Martin Schwegler stellte den Anwesenden die KAB Wohnraumgenossenschaft vor und beantwortete die anstehenden Fragen.

Auf den 1. Juli 2018 wurden die Kaufverträge der Parzellen Nr. 646, 647 und 754 abgeschlossen und ab diesem Datum besitzt die WRG neu 165 Einheiten auf 19 Grundstücken.

Zusammenarbeit mit Katholischer Kirchgemeinde geplant

Für unsere Genossenschaft mindestens so spannend sind die Aussichten, zusammen mit der Katholischen Kirchgemeinde Wolhusen auf der dahinter liegenden Parzelle Neubauten zu erstellen. Weil die Erschliessung der Baulandparzelle auf dem Grundstück Nr. 187 nur über das Grundstück Nr. 857 möglich ist, haben die Verantwortlichen der Genossenschaft und der Kirchgemeinde Gespräche geführt und sind auf die Idee gekommen, gemeinsam die Parzelle zu überbauen. Gemäss einer in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie könnten um die 40 Wohnungen erstellt werden.

Zwischen der Kirchgemeinde und der Genossenschaft ist angedacht, dass der untere Teil der Parzelle an die Genossenschaft verkauft wird und dass dann die zwei Parzellen aus Kosten- und Effizienzgründen gemeinsam überbaut werden. Mit dem Landverkauf würde die Kirchgemeinde das nötige Eigenkapital generieren können, um ihre 20 Wohnungen bauen zu können.



Möglicher Baubereich (blau) gemäss Machbarkeitsstudie



Blick über die Bauparzelle auf die Liegenschaft Gütsch

Wohnungen für "flexibles Eigentum"

Die KAB Wohnraumgenossenschaft plant, einen Teil der neuen Wohnungen im Rahmen des Projektes "flexibles Wohneigentum" zu verkaufen. Das bedeutet, dass die Käufer der Wohnungen die Freiheit haben, diese jederzeit, zu einem im Voraus definierten Preis, zurück zu übertragen. Diese Option ist besonders für ältere Besitzer von Einfamilienhäusern interessant: Sie können das, mit dem Verkauf ihres Hauses generierte Kapital, wieder voll einsetzen, profitieren vom Aufschub der Grundstücksgewinnsteuer und wohnen weiterhin sehr günstig. Sobald Umstände eintreten, die einen Verkauf der Wohnung notwendig machen, geht dies unkompliziert und einfach: Die Genossenschaft übernimmt diese wieder zum Voraus bestimmten Preis. Nach vielleicht 30 oder 40 Jahren ist sie dann wieder Eigentümerin aller Wohnungen und vermietet diese.

Wo stehen wir heute?

Ein Ausschuss aus Kirchenrat und WRG ist daran, die verschiedenen Studienvarianten und deren Autoeinstellhallen zu prüfen und zu überarbeiten, sowie Kostenberechnungen zu erstellen. Es ist unser Ziel, die Wohnungsmieten in einem Segment anzubieten, die auch zahlbar sein sollen.

Ein weiteres ganz wichtiges Thema ist die Verkehrsführung für die Zufahrt zur Gütsch-Überbauung.

Der Ausschuss ist mit dieser Aufgabe gefordert und es braucht eine klare Kommunikation zwischen den beiden Gremien Kirchenrat und WRG.

Wir sind uns auch bewusst, dass diese Arbeiten nicht von heute auf morgen abgeschlossen werden können.

Roman Bütler, Vizepräsident

LIEGENSCHAFT GÜTSCH WOLHUSEN

Die etwas "andere" Liegenschaftsverwaltung

Im Frühling 2018 wurden wir, das Treuhandbüro Doris Keller, Rothenburg, von Verantwortlichen der KAB WRG angefragt, das Mandat für die Liegenschaftsverwaltung Gütsch 4/5 in Wolhusen zu übernehmen. Diese zwei Wohnhäuser konnte die KAB WRG kürzlich von der Gemeinde Wolhusen käuflich erwerben.

Natürlich haben wir sofort zugesagt, da wir ja schon einige Jahre für diese Genossenschaft arbeiten dürfen. Wir hatten zu diesem Zeitpunkt nur wenige Informationen, wir wussten lediglich, dass es sich bei den Mietern dieser zwei Häuser um mehrheitlich ältere Bewohner handelt.

Im April 2018 besichtigten wir mit Frau Irene Rogenmoser, Leiterin Soziales der Gemeinde Wolhusen, die zwei Häuser Gütsch 4 und 5. Es wurde mir schon in den ersten Minuten klar - das wird eine etwas „andere“ Verwaltung geben. Frau Rogenmoser erwähnte bei der Besichtigung immer wieder, dass sich diese Mieter an ein sogenanntes "Betreutes Wohnen" gewöhnt sind – im Weiteren wird von der Verwaltung auch die Teilnahme am sog. Jahresausflug, die Anwesenheit am Mittagstisch usw. erwartet.

Natürlich hatte ich ein Schmunzeln auf den Lippen – aber im Gegenzug war ich ja nicht überrascht über diese Informationen – irgendwie wusste ich ja schon seit der ersten Begegnung, dass dieses Mandat voller Überraschungen ist – nun auch dies sollte für mich kein Problem sein, bin ich doch auch froh, dass wir diese Gelegenheit nutzen dürfen, denn umso mehr ist es für mein junges Team auch ein Stück Lebenserfahrung. Es wird uns sicher nicht langweilig werden – im Gegenteil vermutlich wird das eine spannende Zeit!

Am 4. Juni 2018 hat der Vorstand der KAB WRG einen Informationsabend für die Bewohner organisiert – informiert wurde über die Genossenschaft als neuer Liegenschaftsbesitzer und die Mieter wurden in Kenntnis gesetzt, dass wir, bzw. das Treuhandbüro Doris Keller, ab 1. Juli 2018 die Verwaltung übernehmen werden. Ich habe bereits an diesem Infoanlass gespürt, dass viele der Bewohner grosse Angst haben vor Veränderungen – die Frage war natürlich auch – gibt es nun einen Mietzinsaufschlag? Martin Schwegler, Präsident der KAB WRG, konnte die Mieter aber beruhigen - in nächster Zeit sei dies kein Thema.

Die offizielle Aktenübergabe an uns fand dann im Ende Juni 2018 in Wolhusen statt. Natürlich war uns allen klar, dass man sicher weiterhin in Kontakt bleiben muss – zur Klärung weiterer Fragen und Unklarheiten. So starteten wir im Juli 2018 mit unserer Liegenschaftsverwaltung Gütsch 4/5, Wolhusen.

Generell ist zu sagen, dass die beiden Häuser optimal strukturiert sind für "Alterswohnungen". Zu erwähnen ist natürlich auch, dass unser sog. "Betreuer vor Ort" – Herr Edi Ulmi – für uns "Gold wert" ist.

Herr Ulmi wohnt im Gütsch 5 und ist unser Sprachrohr. Wir werden von ihm monatlich dokumentiert über die Vorkommnisse in den Häusern – Negatives wie auch Positives. Wenn ein Hausbewohner im Spital ist werden wir von Herr Ulmi immer regelmässig über seinen Gesundheitszustand informiert. Die Bewohner können sich jederzeit bei ihm melden wenn es Probleme gibt.

Unser Hauswartehepaar – Sonja und Tobias Rööslı - sind auch sehr wichtig für uns und unsere Bewohner. Die Familie Rööslı ist für alle ein guter Ansprechpartner mit viel Einfühlungsvermögen und Respekt gegenüber den Bewohnern.

Am 19. Dezember 2018 haben wir am Mittagstisch im Gütsch 5 teilgenommen. Als Überraschung für die Teilnehmer haben wir die Kosten für das Essen übernommen – so quasi als Einstieg einerseits und andererseits als Weihnachtsüberraschung für die Bewohner. Ich glaube, da war das „Eis“ gebrochen – die Bewohner haben sich riesig gefreut über diese Überraschung und alle haben sich herzlich bei uns bedankt.



Herr Edi Ulmi im Gespräch mit Rahel Steiner und Fabienne Amrhein vom Treuhandbüro Keller

Zusammenfassend kann ich heute sagen, wenn ich beim Gütsch 4/5 vorbeischaue, muss ich immer viel Zeit einrechnen – komme ich in die Liegenschaft treffe ich meistens im Treppenhaus auf eine Bewohnerin oder einen Bewohner – d.h. man spricht miteinander über das allgemeine Wohlergehen - über das Wetter, die Gesundheit und sonstiges. Aber genau das persönliche Gespräch ist für mich immer so wertvoll – merkt man doch vielleicht eher, wo den Bewohnern der "Schuh drückt".

Alles in Allem – es ist eine nicht ganz gewöhnliche Liegenschaftsverwaltung – aber einmal mehr eine sehr gute Lebensschule!

Doris Keller

BERICHT des PRÄSIDENTEN

Die Aufgabe einer sozialen Wohnbaugenossenschaft wird sich verändern

Unsere Wohnraumgenossenschaft ist erfolgreich: Wir wachsen kontinuierlich, unterhalten unsere Liegenschaften wie es sich gehört und sind finanziell gut abgesichert. In der Summe gelingt es uns, den Ausgleich zwischen den Interessen der Mieterinnen und Mieter und jenen der Genossenschaftler als Geldgeber zu schaffen. Die einen haben relativ günstigen Wohnraum, die anderen kriegen einen im Vergleich hohen Zinsertrag auf ihrem angelegten Geld.

Und trotzdem stellt sich die Frage, wohin es in Zukunft gehen soll? Macht die bisherige Strategie Sinn, bei Gelegenheiten Liegenschaften zuzukaufen? Genügen unsere Wohnungen den Ansprüchen der Mieterschaft noch?

Günstig Vermieten bringt heute viele Probleme mit sich

In der heutigen Zeit können sich je länger je mehr Leute eine moderne Wohnung mit grossen, offenen Räumen, viel Licht und Komfort leisten. Dafür sind sie auch bereit, einige hundert Franken mehr pro Monat zu bezahlen. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum besteht zwar weiterhin, aber meistens von Menschen, welche nicht nur knapp bei Kasse sind, sondern auch noch andere Probleme haben. Die Verwaltung der Wohnungen wird deshalb tendenziell anspruchsvoller. Man muss sich manchmal mit Menschen und Problemen herumschlagen, welche ihre Ursachen in gewissen Defiziten im persönlichen oder gesundheitlichen Bereich haben. Wenn man bedenkt, dass es locker zwei Jahre dauern kann, bis man eine Mieterin, welche an einer psychischen Erkrankung leidet und nachts den anderen Mieter den Strom abstellt oder herumbrüllt und deshalb eigentlich ein Fall für die KESB wäre, aus dem Haus kriegt. Wenn man weiter bedenkt, dass gewisse Mieter die Miete nicht zahlen, und dann erst Hilfe holen, wenn es schon fast zu spät ist, weil sie die Wohnung nun verlassen müssen.

Eine weitere Herausforderung stellen die Vorschriften im Bereich Energieeffizienz dar, welche in Zukunft verschärft werden: Inskünftig müssen Altbauten besser gedämmt werden und es müssen alternative Energiequellen eingesetzt werden. Eine zusätzliche Dämmung oder der Einbau von schall- und luftdichten Fenstern bei Altbauten führen meist zu einer Veränderung des Wohnklimas. Wird nicht richtig und genügend gelüftet, entstehen Feuchtigkeitsschäden und es droht Pilzbefall. Alternative Heizsysteme wie Wärmepumpen bedingen eigentlich fast eine Bodenheizung. Bei Altbauten ist deren nachträglicher Einbau aber fast ein Ding der Unmöglichkeit.

Macht es also Sinn, weiterhin solche eher alte, aber günstige Wohnungen anzubieten, welche dann viele Probleme nach sich ziehen? Dies war eine der Fragen, welche sich für den Vorstand im Rahmen seiner Klausur auf dem Menzberg im vergangenen Herbst stellte.

Weiteres Wachsen bedeutet auch, dass unsere Strukturen auch Schritt halten müssen. Derzeit verwalten wir unsere inzwischen rund 160 Wohnungen mehrheitlich im Nebenamt, wir sind mehr oder weniger in unserer Freizeit für den Vorstand tätig – wobei inzwischen drei «offiziell» Pensionierte mitwirken. Es ist absehbar, dass diese Art und Weise der Führung der Genossenschaft und der Verwaltung der Wohnungen sich ändern wird, vor allem wenn noch mehr Wohnungen dazu kommen.

Strategie wird beibehalten – im Wissen um die Herausforderungen

Das grundsätzliche Ergebnis der Klausur war, dass wir unsere strategische Ausrichtung beibehalten wollen: Wir werden weiterhin im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten Liegenschaften zukaufen, wenn sich gute Gelegenheiten ergeben. Zudem wollen wir uns auch an ein Neubauprojekt im Gütsch, Wolhusen, wagen (siehe nächsten Abschnitt).

Unsere statutarisch vorgegebene soziale Verantwortung wollen wir dabei weiterhin leben. Nur reicht es vielleicht nicht mehr, einfach günstige Wohnungen anzubieten. Es kann gut sein, dass wir unsere Mieterinnen und Mieter auch in einem beschränkten Masse bei der Bewältigung des Alltages begleiten und dazu die Hilfe von Fachleuten in Betracht ziehen müssen. Je grösser die Anzahl Wohnungen, umso mehr können wir deren Verwaltung professionalisieren und beispielsweise auch jemanden engagieren, der nur die Aufgabe hat, im Alltag Hilfestellungen wie bspw. Budgetberatung zu leisten. Wir können unseren Beitrag leisten, damit nicht alles dem Staat überantwortet werden muss.

Projekt Gütsch in Wolhusen hat Priorität

Seit Mitte 2018 sind wir nun auch Eigentümer der zwei Liegenschaften Gütsch 4 und 5 in Wolhusen. Die Gemeindeversammlung von Wolhusen hat dem Verkauf an die KAB Wohnraumgenossenschaft zwar bereits im November 2017 zugestimmt. Weil aber zuerst noch die Waldparzelle abparzelliert und zahlreichen Dienstbarkeiten bereinigt werden mussten, gab es entsprechende Verzögerungen. Die Verwaltung haben wir an unsere frühere Revisorin und Treuhänderin Doris Keller bzw. ihr Team übertragen. Für die Mieterinnen und Mieter hat sich nicht viel geändert, die anfänglich bestandene Skepsis dürfte sich gelegt haben.

Wie im Rahmen der Übertragung der Stimmbevölkerung kommuniziert, wollen wir zusammen mit der katholischen Kirchgemeinde die Überbauung der ihr gehörenden Nachbarparzelle prüfen bzw. vorantreiben. Aktuell laufen die entsprechenden Gespräche und Vorbereitungshandlungen.

Dafür hat ein anderes Projekt an Priorität verloren: Der Neubau auf dem Menzberg wird einstweilen nicht realisiert. Obwohl der Projektwettbewerb ein sehr schönes Ergebnis zeitigte, haben die anschliessend angestellten Kostenberechnungen gezeigt, dass die Realisierung des Projektes mit hohen finanziellen Risiken verbunden ist. Weil wir aufgrund der Vermietung des mit dem Bauland übernommenen Vierfamilienhauses wissen, dass der Markt auf dem Menzberg schwierig ist und weil aktuell an derselben Lage ein Neubauprojekt realisiert wurde, hat sich der Vorstand entschieden, den Neubau einstweilen nicht zu realisieren. Sollten sich gar Interessenten zeigen, würden wir die Baulandparzelle auch verkaufen. Denn es macht mehr Sinn, die Mittel und die Energie in das Projekt Gütsch zu investieren.

Martin Schwegler, Präsident

KLAUSURTAGUNG MENZBERG 8./9. JUNI 2018

ERINNERUNGSBILDER



Gastgeber der Klausurtagung



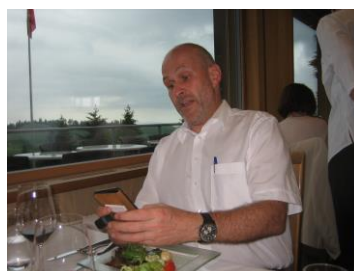
"Willkommens-Speisekarte"



Arbeitsraum

Klausur-Teilnehmer/in:

Stadelmann Sandra, Protokoll
Schwegler Martin, Präsident
Bütler Roman, Vizepräsident
Meyer Roger, Finanzchef
Meier René, Sachbearbeiter
Aregger Hubert, Sachbearbeiter
Späti Mario, Sachbearbeiter/Verwalter
Bisig Hansruedi, Sekretär/Verwalter



"Schlechte Nachrichten" - Martin?

Klausur-Programm

Freitag 8. Juni 2018
13.30 Uhr Ankunft im Hotel Menzberg
14.00 - 18.00 Uhr
 Strategie-Diskussion

Samstag 9. Juni 2018
08.30 - 11.45 Uhr
 Fortsetzung Strategie-Diskussion
 anschl. aktuelle Geschäfte
12.00 Uhr Mittagessen, anschl. Heimkehr



Mittagessen auf der Terrasse



"Zum Wohl" - KAB WRG



Gelöste Stimmung vor der Heimfahrt

GENOSSENSCHAFTS - STATISTIK

	2003	2004	2005	2006
Anzahl Genossenschafter	202	216	223	228
Genossenschaftskapital	1'253'000	1'786'000	2'121'000	2'338'000
Anzahl Liegenschaften	7	11	12	13
Anzahl Wohnungen	50	79	85	97
Anzahl Gewerberäume	2	2	2	5
Bilanzwert	7'945'000	12'322'000	13'731'000	16'446'000
Netto-Mietertrag	529'000	689'000	868'000	1'025'000
Unterhalt/Sanierung	104'000	94'000	101'000	126'000
Abschreibungen	110'000	190'000	205'000	226'000
Reingewinn	59'000	72'000	106'000	125'000
% Zins Anteilscheinkapital	4.00	4.00	4.00	4.00

	2007	2008	2009	2010
Anzahl Genossenschafter	230	234	237	245
Genossenschaftskapital	2'490'000	2'847'500	2'974'000	3'389'000
Anzahl Liegenschaften	13	13	13	13
Anzahl Wohnungen	97	97	97	97
Anzahl Gewerberäume	5	5	5	5
Bilanzwert	16'735'000	16'805'000	16'705'000	17'116'000
Netto-Mietertrag	1'127'000	1'127'000	1'156'000	1'291'000
Unterhalt/Sanierung	163'000	258'000	309'000	436'000
Abschreibungen	250'000	223'000	160'000	170'000
Reingewinn	134'000	153'000	108'000	111'000
% Zins Anteilscheinkapital	4.00	3.50	3.50	3.50

	2011	2012	2013	2014
Anzahl Genossenschafter	264	290	290	288
Genossenschaftskapital	4'150'000	4'610'500	4'660'000	4'636'500
Anzahl Liegenschaften	13	16	16	16
Anzahl Wohnungen	97	128	128	128
Anzahl Gewerberäume	5	4	4	4
Bilanzwert	17'756'000	24'637'000	24'361'000	23'988'000
Netto-Mietertrag	1'293'000	1'511'000	1'769'000	1'789'000
Unterhalt/Sanierung	416'000	425'000	477'000	533'000
Abschreibungen	200'000	423'000	506'000	493'000
Rückstellungen	-	-	40'000	40'000
Reingewinn	126'000	167'000	174'000	175'000
% Zins Anteilscheinkapital	3.00 / 3.50	3.00 / 3.50	3.50	3.50

	2015	2016	2017	2018
Anzahl Genossenschafter	292	292	294	290
Genossenschaftskapital	4'573'500	4'553'500	4'539'500	4'505'500
Anzahl Liegenschaften	17	17	17	19
Anzahl Wohnungen	132	132	132	161
Anzahl Gewerberäume	4	4	4	4
Bilanzwert	24'287'000	23'922'000	23'563'000	28'100'000
Netto-Mietertrag	1'827'000	1'842'000	1'843'000	1'947'000
Unterhalt/Sanierung	414'000	484'000	420'000	397'000
Abschreibungen	368'000	365'000	359'000	428'000
Rückstellungen	243'000	240'000	240'000	320'000
Reingewinn	258'000	249'000	231'000	260'000
% Zins Anteilscheinkapital	3.50	3.50	3.50	3.50

BILANZ per 31. Dezember 2018

<u>AKTIVEN</u>	2018	2017
Umlaufvermögen		
Bankkonti VAB	CHF 1'160'225.11	CHF 1'863'757.46
Total Flüssige Mittel	CHF 1'160'225.11	CHF 1'863'757.46
Debitoren Mieter	CHF 4'115.20	CHF 5'587.70
Verrechnungssteuer	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Kurzfristige Forderungen	CHF 4'115.20	CHF 5'587.70
Transitorische Aktiven	CHF 339'515.05	CHF 261'111.14
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF 339'515.05	CHF 261'111.14
Total Umlaufvermögen	CHF 1'503'855.36	CHF 2'130'456.30
Anlagevermögen		
Anteilscheine SWE / egw	CHF 6'000.00	CHF 6'000.00
Total Finanzanlagen	CHF 6'000.00	CHF 6'000.00
Liegenschaften	CHF 28'047'000.00	CHF 23'510'000.00
Bauland Menzberg	CHF 53'000.00	CHF 53'000.00
Total Immobilien	CHF 28'100'000.00	CHF 23'563'000.00
Total Anlagevermögen	CHF 28'106'000.00	CHF 23'569'000.00
Total Aktiven	CHF 29'609'855.36	CHF 25'699'456.30
<u>PASSIVEN</u>		
Fremdkapital kurzfristig		
Kreditoren	CHF 36'495.90	CHF 11'606.40
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	CHF 36'495.90	CHF 11'606.40
Transitorische Passiven	CHF 382'311.05	CHF 340'136.50
Total Passive Rechnungsabgrenzung	CHF 382'311.05	CHF 340'136.50
Total Fremdkapital kurzfristig	CHF 418'806.95	CHF 351'742.90
Fremdkapital langfristig		
Darlehen diverse	CHF 255'000.00	CHF 260'000.00
Hypotheken VAB	CHF 20'333'500.00	CHF 16'722'000.00
Darlehen Fonds de Roulement	CHF 1'227'875.00	CHF 1'381'425.00
Obligationenanleihen egw	CHF 800'000.00	CHF 800'000.00
Total Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	CHF 22'616'375.00	CHF 19'163'425.00
Rückstellungen Tankrevisionen	CHF 7'958.75	CHF 5'358.75
Rückstellungen Grossrenovationen	CHF 1'273'000.00	CHF 953'000.00
Total Rückstellungen	CHF 1'280'958.75	CHF 958'358.75
Total Fremdkapital langfristig	CHF 23'897'333.75	CHF 20'121'783.75
Total Fremdkapital	CHF 24'316'140.70	CHF 20'473'526.65
Eigenkapital		
Anteilscheinkapital	CHF 4'505'500.00	CHF 4'539'500.00
Total Grundkapital	CHF 4'505'500.00	CHF 4'539'500.00
Gesetzliche Gewinnreserve	CHF 124'000.00	CHF 112'000.00
Freiwillige Gewinnreserve	CHF 160'000.00	CHF 160'000.00
Total Reserven	CHF 284'000.00	CHF 272'000.00
Gewinnvortrag	CHF 244'054.65	CHF 183'314.93
Jahresgewinn	CHF 260'160.01	CHF 231'114.72
Bilanzgewinn	CHF 504'214.66	CHF 414'429.65
Total Eigenkapital	CHF 5'293'714.66	CHF 5'225'929.65
Total Passiven	CHF 29'609'855.36	CHF 25'699'456.30

ERFOLGSRECHNUNG 2018

	2018	2017
Ertrag aus Leistungen		
Mietzinse	CHF 1'947'380.05	CHF 1'842'743.72
Übrige Erträge	<u>CHF 10'100.00</u>	<u>CHF 4'250.00</u>
Bruttoertrag	CHF 1'957'480.05	CHF 1'846'993.72
Aufwand Liegenschaften		
Laufender Unterhalt	CHF 396'839.23	CHF 419'813.42
Versicherungen/Liegenschaftssteuern/Abgaben	CHF 49'374.64	CHF 29'485.55
Verwaltungskosten	<u>CHF 119'606.56</u>	<u>CHF 86'070.36</u>
Total Liegenschaftsunterhalt	CHF 565'820.43	CHF 535'369.33
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	CHF 1'391'659.62	CHF 1'311'624.39
Übriger Aufwand		
Verwaltung	CHF 105'852.96	CHF 64'714.67
Aufwand Neubau-Projekt MFH Menzberg	CHF 10'079.25	CHF 83'808.60
Aufwand Neubau-Projekt MFH Wolhusen	CHF -8'503.00	CHF 17'006.75
Abschreibungen	CHF 428'001.20	CHF 359'000.00
Bildung Rückstellungen Grossrenovationen	<u>CHF 320'000.00</u>	<u>CHF 240'000.00</u>
Total übriger Aufwand	CHF 855'430.41	CHF 764'530.02
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	CHF 536'229.21	CHF 547'094.37
Finanzerfolg		
Finanzaufwand	CHF 237'147.80	CHF 253'887.35
Finanzertrag	<u>CHF 32.95</u>	<u>CHF 197.50</u>
Total Finanzerfolg	CHF 237'114.85	CHF 253'689.85
Jahresergebnis vor Steuern	CHF 299'114.36	CHF 293'404.52
Steuern	<u>CHF 38'954.35</u>	<u>CHF 62'289.80</u>
Gewinn	CHF 260'160.01	CHF 231'114.72

Verwendung des Bilanzgewinns

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns per 31.12.2018

Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3.5%	CHF 157'272.50
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	CHF 13'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	<u>CHF 333'942.16</u>
Bilanzgewinn	CHF 504'214.66

ANHANG zur JAHRESRECHNUNG 2018

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	379'550.00
--	-----	------------

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Mitarbeitenden.

Der Personalaufwand für die Hauswarte sowie die Vorstandsmitglieder beträgt	CHF	143'585.00
---	-----	------------

Aktiven zur Sicherstellung eigener Verbindlichkeiten

Bilanzwert Liegenschaften	CHF	28'100'000.00
---------------------------	-----	---------------

Grundpfandrechte z. G. Valiant Bank	CHF	22'982'500.00
davon beansprucht	CHF	20'333'500.00

Grundpfandrechte z. G. Fonds de Roulement	CHF	2'525'000.00
davon beansprucht	CHF	1'227'875.00

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 der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

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

SCHATZUNGS- und BILANZWERTE

per 31.12.2018

<u>Liegenschaft</u>	<u>Katasterwert</u>	<u>Gebäude- versicherungswert</u>	<u>Bilanzwert</u>
Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF 1'926'600.00	CHF 2'086'000.00	CHF 1'910'000.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	CHF 1'703'000.00	CHF 1'785'000.00	CHF 1'574'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	CHF 1'420'900.00	CHF 1'571'000.00	CHF 1'072'000.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF 1'572'800.00	CHF 1'517'000.00	CHF 1'154'000.00
Schädritstrasse 44, Luzern	CHF 2'014'300.00	CHF 1'765'000.00	CHF 1'235'000.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	CHF 1'710'000.00	CHF 1'592'000.00	CHF 1'355'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	CHF 1'142'900.00	CHF 1'260'000.00	CHF 606'000.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'501'000.00	CHF 1'574'000.00	CHF 1'278'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF 1'234'700.00	CHF 1'451'000.00	CHF 1'187'000.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'781'400.00	CHF 1'460'000.00	CHF 1'222'000.00
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF 476'100.00	CHF 395'000.00	CHF 399'000.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	CHF 2'024'700.00	CHF 2'637'000.00	CHF 561'000.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF 3'600'100.00	CHF 3'709'000.00	CHF 3'334'000.00
Schächli 15/17/19, Schüpfheim	CHF 8'193'800.00	CHF 8'644'000.00	CHF 5'691'000.00
Renggstrasse 12, Menzberg MFH	CHF 1'017'300.00	CHF 1'120'000.00	CHF 578'000.00
Renggstrasse, Menzberg Bauland	CHF 92'900.00	CHF 0.00	CHF 53'000.00
Gütsch 4 + 5, Wolhusen	*	CHF 4'945'000.00	CHF 4'891'000.00
Total	<u>CHF 31'412'500.00</u>	<u>CHF 37'511'000.00</u>	<u>CHF 28'100'000.00</u>

* Bisher verfügte dieses Grundstück über keine Katasterschätzung, da dieses Grundstück im Eigentum der Einwohnergemeinde Wolhusen war. Die Neuschätzung durch die Dienststelle Steuern Kanton Luzern ist pendent.

REVISIONSBERICHT 2018



An die Generalversammlung der
KAB Wohnraumgenossenschaft
Margritenweg 6
6005 Luzern

Treuhand Revision Steuern

Herbert Bürlì
Franco Eckert
Helen Kurmann
Josef Meier

Trevus AG
Industriestrasse 16, 6210 Sursee
Telefon 041 925 16 60
info@trevus.ch, trevus.ch

Sursee, 29. März 2019
Franco Eckert / ug / K42

Direktwahl: 041 925 16 66
franco.eckert@trevus.ch

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision der

KAB Wohnraumgenossenschaft

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der KAB Wohnraumgenossenschaft für das am 31. Dezember 2018 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.

Trevus AG


Franco Eckert
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Josef Meier
zugelassener Revisionsexperte

Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses

BUDGET 2019

Ertrag aus Leistungen	Budget 2018		Abschluss 2018		Budget 2019	
Mietzinsen						
Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF	123'660.00	CHF	123'420.00	CHF	123'660.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	CHF	122'318.97	CHF	122'437.00	CHF	122'437.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	CHF	100'356.00	CHF	100'356.00	CHF	100'356.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF	126'395.00	CHF	125'460.00	CHF	126'660.00
Schädrütistrasse 44, Luzern	CHF	127'620.00	CHF	117'957.50	CHF	126'765.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	CHF	111'673.20	CHF	111'679.20	CHF	111'679.20
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF	33'360.00	CHF	33'360.00	CHF	33'360.00
Bellevuestrasse 32 + 34, Hochdorf	CHF	164'880.00	CHF	141'025.00	CHF	175'065.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF	102'960.00	CHF	102'830.00	CHF	102'910.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF	98'280.00	CHF	86'540.00	CHF	98'280.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF	102'732.00	CHF	94'707.00	CHF	102'652.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF	209'500.00	CHF	208'522.45	CHF	209'542.45
Schächli 15, 17, 19, Schüpfheim	CHF	414'519.25	CHF	411'817.50	CHF	421'057.50
Renggstrasse 12, Menzberg	CHF	48'720.00	CHF	38'900.00	CHF	48'650.00
Gütsch 4 + 5, Wolhusen (ab 01.07.2018)	CHF	129'348.00	CHF	128'368.40	CHF	259'112.80
Mietzinsausfall	CHF	<u>- 50'974.42</u>	CHF	<u>-</u>	CHF	<u>- 64'186.95</u>
Netto-Mietzinsen	CHF	1'965'348.00	CHF	1'947'380.05	CHF	2'098'000.00
Übrige Erträge	CHF	200.00	CHF	10'100.00	CHF	200.00
Bruttoertrag	CHF	1'965'548.00	CHF	1'957'480.05	CHF	2'098'200.00
Aufwand Liegenschaften						
Laufender Unterhalt	CHF	535'000.00	CHF	396'839.23	CHF	702'000.00
Versich./Liegensch.-steuern/Abgaben	CHF	32'000.00	CHF	49'374.64	CHF	50'000.00
Verwaltungskosten	CHF	<u>96'000.00</u>	CHF	<u>119'606.56</u>	CHF	<u>120'000.00</u>
Total Liegenschaftsunterhalt	CHF	663'000.00	CHF	565'820.43	CHF	872'000.00
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	CHF	1'302'548.00	CHF	1'391'659.62	CHF	1'226'200.00
Übriger Aufwand						
Verwaltung	CHF	80'000.00	CHF	105'852.96	CHF	100'000.00
Neubau-Projekt MFH Menzberg	CHF	10'100.00	CHF	10'079.25	CHF	-
Neubau-Projekt MFH Wolhusen	CHF	-	CHF	-8'503.00	CHF	25'000.00
Abschreibungen	CHF	428'000.00	CHF	428'001.20	CHF	421'000.00
Bildung Rückst. Gross-Renovationen	CHF	<u>280'000.00</u>	CHF	<u>320'000.00</u>	CHF	<u>130'000.00</u>
Total übriger Aufwand	CHF	798'100.00	CHF	855'430.41	CHF	676'000.00
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	CHF	504'448.00	CHF	536'229.21	CHF	550'200.00
Finanzerfolg						
Finanzaufwand	CHF	280'000.00	CHF	237'147.80	CHF	260'000.00
Finanzertrag	CHF	<u>100.00</u>	CHF	<u>32.95</u>	CHF	<u>30.00</u>
Total Finanzerfolg	CHF	279'900.00	CHF	237'114.85	CHF	259'970.00
Jahresergebnis vor Steuern	CHF	224'548.00	CHF	299'114.36	CHF	290'230.00
Steuern	CHF	<u>48'000.00</u>	CHF	<u>38'954.35</u>	CHF	<u>40'000.00</u>
Gewinn	CHF	<u>176'548.00</u>	CHF	<u>260'160.01</u>	CHF	<u>250'230.00</u>

<p>PRÄSIDENT Schwegler Martin (im Vorstand seit 1997) Willisauerstrasse 11, 6122 Menznau, Tel. 041 494 00 33 (G) schwegler@anwaltspraxis.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chef Ressort Kommunikation - Stellvertreter Ressort Finanzen
<p>VIZEPRÄSIDENT Bütler Roman (im Vorstand seit 2004) Rebacherrain 2, 6285 Hitzkirch, Tel. 041 917 24 04 roman.buetler@bluewin.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Co-Chef Ressort Objekterwerb - Mitglied Ressort Bau
<p>FINANZCHEF Meyer Roger (im Vorstand seit 2011) Hiltensrain 7, 6110 Wolhusen, Tel. 041 496 60 65 (G) roger.meyer@valiant.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chef Ressort Finanzen
<p>MITGLIED Meier René (im Vorstand seit 2011) Eichenring 6, 6023 Rothenburg, Tel. 041 281 21 34 meier-wyler@bluewin.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Co-Chef Ressort Objekterwerb - Mitglied Ressort Bau
<p>SEKRETÄR (Führung der Geschäftsstelle), VERWALTER Bisig Hansruedi (im Vorstand seit 2001) Margritenweg 6, 6005 Luzern Tel. 041 360 32 69/72 Fax 041 360 32 71 info@wohnraumgenossenschaft.ch hr.bisig@bluewin.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stellvertreter 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 - Renggstrasse 12, 6125 Menzberg
<p>VORSTANDSBERATER Aregger Hubert (im Vorstand seit 1991) Entlebacherstrasse 61, 6110 Wolhusen, Tel. 041 490 17 77 (G) ha@aregger-architektur.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chef Baukommission - Stellvertreter Liegenschaftsverwaltung
<p>VORSTANDSBERATER, VERWALTER Späti Mario (im Vorstand seit 1993) Sälihalde 14, 6005 Luzern, Tel. 041 240 17 88 mario.spaeti@sunrise.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stellvertreter Baukommission - Verwalter der Liegenschaften: <ul style="list-style-type: none"> - Diebold Schillingstr. 29/31, Luzern - Schädritstrasse 44, Luzern - Alpenstrasse 21, Hochdorf - Bellevuestrasse 32/34, Hochdorf - Sagenbachstrasse 21/23, Hochdorf
<p>MITARBEITERIN VORSTAND Stadelmann Sandra (Mitarbeit seit 2016) Bleikimatt 11, 6130 Willisau, Tel. 041 971 04 67281 21 34 sandra-sta@bluewin.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protokollführerin
	<p>Vorstand, Berater und Mitarbeiterin, von links nach rechts: Meier René, Meyer Roger, Späti Mario, Schwegler Martin, Stadelmann Sandra, Bütler Roman, Bisig Hansruedi und Aregger Hubert.</p>
<p>Treuhandbüro Doris Keller (Übernahme der Verwaltungsaufgabe Juli 2018) Stationsstrasse 6, 6023 Rothenburg, Tel. 041 288 89 89 doris.keller@busk.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verwaltung der Liegenschaften: <ul style="list-style-type: none"> - Gütsch 4/5, Wolhusen