



**K A B** ■ ■ ■   
WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT

# **GESCHÄFTSBERICHT**

## **2020**



**Neue WRG-Liegenschaften SCHAUBMATTE 3, 5, 7, 9 MENZNAU**



**K A B** ■ ■ ■   
WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT

# GESCHÄFTSBERICHT 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Titel</b>	<b>Seite</b>
Absage der GV / Traktandenliste	1
Mitglieder-Abstimmung GV-Ersatz 2020 / Resultate	2
Projekt Gütsch Wolhusen	4
30 Jahre KAB WRG / Bericht des Präsidenten	5
70 Jahre Engagement	6
Abschied von Alois Bossart	9
Kleiner Fotorückblick 30 Jahre KAB WRG	10
Liegenschaften / Mietobjekte	11
Sanierungsarbeiten Alpenstrasse 21, Hochdorf	13
Kauf Schaubmatte Menznau - Interview	15
Genossenschafts-Statistik	17
<b>Bilanz per 31. Dezember 2020</b>	<b>18</b>
<b>Erfolgsrechnung 2020</b>	<b>19</b>
<b>Anhang zur Jahresrechnung 2020</b>	<b>20</b>
Schatzungs- und Bilanzwert der Liegenschaften	21
Revisionsbericht	22
Budget 2021	23
Organisation / Adressen	24

### Impressum

**Gestaltung**

Bisig Hansruedi

**Druck**

Auchli Druck AG, Werthenstein

**Auflage**

300 Exemplare

**Textbeiträge**

Kretz Andrea, Schwegler Martin, Meyer Roger, Bütler Roman,  
Meier René, Aregger Hubert, Architekturbüro Emmenegger, Bisig Hansruedi

# ABSAGE

## der 30. ordentlichen

# GENERALVERSAMMLUNG 2021



Aktuell ist gemäss Pandemie-Verordnung des Bundesrates die Durchführung eines Anlasses, in der Grössenordnung unserer GV, verboten. Wie die Situation am 4. Mai 2021, dem vorgesehenen Durchführungsdatum unserer GV ist, weiss niemand. Deshalb entschied sich der Vorstand, die GV abzusagen.

Wie letztes Jahr nutzen wir aber die Möglichkeit, Beschlüsse auf schriftlichem Weg zu fassen. Somit erhalten alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit der Zustellung dieses Geschäftsberichtes ein Abstimmungsformular.

Über folgende Traktanden müssen Beschlüsse gefasst werden:

## TRAKTANDENLISTE

- |   |   |
|---|---|
| 1. Resultate Mitglieder-Abstimmung GV-Ersatz 2020 | 4. Bericht der Kontrollstelle                 |
| 2. Jahresbericht 2020                             | 5. Beschluss über Verwendung des Reinertrages |
| 3. Jahresrechnung 2020                            | 6. Wahlen                                     |

Die übrigen Traktanden entfallen aufgrund des Umstandes, dass die GV nicht in Anwesenheit der Mitglieder unserer Genossenschaft durchgeführt werden kann.

**Der Vorstand bittet alle interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafter um Verständnis und er freut sich auf Ihren Besuch der GV im nächsten Jahr.**



# RESULTATE Mitglieder-Abstimmung GV-Ersatz 2020

Total versandte Stimmzettel am 5. Mai 2020 mit GB 2019 269

Total eingegangene Stimmzettel bis 20. Mai 2020 190

Stimmbeteiligung: 70.63%

## Anzahl Antworten zu den jeweiligen Fragen

### 1. Protokoll der GV vom 7. Mai 2019

Ich stimme dem Protokoll zu	185			
Ich lehne das Protokoll ab	0			
Ich enthalte mich der Stimme		3		
Ungültig			0	
Leer				2

### 2. Jahresbericht 2019

Ich genehmige den Jahresbericht	185			
Ich lehne den Jahresbericht ab	0			
Ich enthalte mich der Stimme		3		
Ungültig			0	
Leer				2

### 3. Jahresrechnung 2019

Ich genehmige die Jahresrechnung	185			
Ich lehne die Jahresrechnung ab	0			
Ich enthalte mich der Stimme		2		
Ungültig			0	
Leer				3

### 4. Bericht der Kontrollstelle

Ich nehme den Revisionsbericht <u>zustimmend</u> zur Kenntnis	182			
Ich nehme den Revisionsbericht <u>ablehnend</u> zur Kenntnis	1			
Ich enthalte mich der Stimme		4		
Ungültig			1	
Leer				2

### 5. Beschluss über Verwendung des Reinertrages

Ich stimme dem Antrag des Vorstandes (Verzinsung zu 3.5 %) zu	186			
Ich lehne dem Antrag des Vorstandes (Verzinsung zu 3.5 %) ab	0			
Ich enthalte mich der Stimme		2		
Ungültig			0	
Leer				2

### 6. Wahlen

Ich wähle Marianne Duss in den Vorstand	184			
Ich bin gegen die Wahl von Marianne Duss in den Vorstand	0			
Ich enthalte mich der Stimme		4		
Ungültig			0	
Leer				2

**Ergebnis: Die Abstimmung ergab im Durchschnitt aller 6 Fragen bei 190 eingereichten Stimmzetteln eine Zustimmung von 97,1%.**

Luzern, 21. Mai 2020

Geschäftsstelle KAB WRG Luzern

Hansruedi Bisig

**Präsident und Vorstand bedanken sich herzlich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, welche sich an der Abstimmung beteiligt haben.**

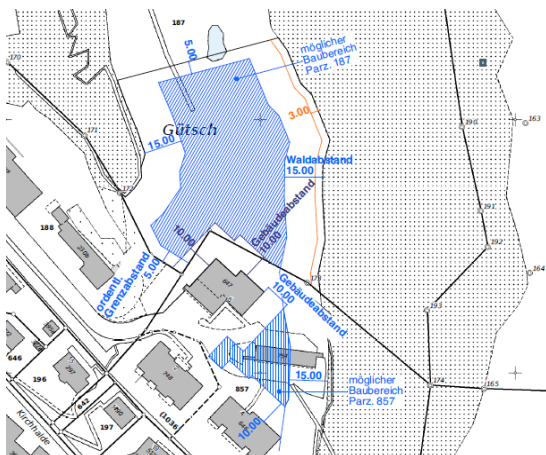
# PROJEKT GÜTSCH WOLHUSEN

Schon im Geschäftsbericht 2018 wurde erstmals über das Projekt Gütsch Wolhusen geschrieben:



Blick von unten zur Bauparzelle der Liegenschaft Gütsch

*Durch den Kauf der Liegenschaften "Gütsch 4 und 5" von der Gemeinde Wolhusen per 1. Juli 2018 wurde die KAB WRG Nachbar einer unbebauten Parzelle der Kath. Kirchgemeinde Wolhusen. Diese Parzelle liegt in der Bauzone, kann aber nur über unser Territorium erschlossen werden. Diese Ausgangslage führte zu Gesprächen von Verantwortlichen der Kirchgemeinde und der WRG. Dabei erörterte man die Idee, diese Parzelle gemeinsam 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, um ihre 20 Wohnungen bauen zu können.*



Möglicher Baubereich (blau) gemäss Machbarkeitsstudie



Blick von oben zur Bauparzelle der Liegenschaft Gütsch

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde weiter an der Umsetzung und am Wohnungsbau der Bauparzelle Gütsch mit der Kirchgemeinde Wolhusen gearbeitet. Zuerst auf der Traktandenliste stand das Gespräch mit der Landeskirche. Gibt die Landeskirche die Zustimmung für dieses Projekt?

Am 16. Januar 2020 führte der Ausschuss Kirchgemeinde Wolhusen und eine Delegation der WRG das Gespräch in den Katakomben von Solothurn.

In einem offenen Gespräch wurde das Vorhaben der Kirchgemeinde und der WRG zum Bauvorhaben auf der Bauparzelle Gütsch dargelegt. Auch das Projekt «**Flexibles Wohneigentum**» wurde vorgestellt.

In einem weiteren Gespräch zu Bauabklärung wurde das Projekt mit dem Synodalrat Herrn Edi Wigger und Jurist Herrn Thomas Räber geführt. Auch aus ihrer Sicht gibt es keine grösseren Einwände. Eine Überbauung im Baurecht wäre ihnen lieber und wir sollen dies nochmals prüfen.

Das geplante Projekt, mit einer Informations-Veranstaltung der Öffentlichkeit vorzustellen, musste bis auf weiteres verschoben werden. Das Corona hat auch unsere weiteren Abklärungen zurückgebunden.

Als nächster Schritt wird das Wohnbedürfnis geprüft, welche Bauvorhaben weitergeführt werden sollen. Ist zur heutigen Zeit ein Wohnungsbau auf dieser Bauparzelle, in welcher Art auch immer, durchführbar? Also, es stehen weiterhin viele Abklärungen an, die seriös geprüft werden müssen.

Roman Bütler, Vizepräsident



## KAB WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT

Es ist kaum zu glauben, wie schnell die Zeit vergeht. Erst noch erinnere ich mich, am Bericht zum 25-Jahr-Jubiläum gesessen zu haben, und jetzt sind es schon wieder fünf Jahre mehr. Mit 30 Jahren ist die KAB Wohnraumgenossenschaft eine verhältnismässig junge Genossenschaft. Dass wir es geschafft haben, in diesen drei Jahrzehnten stetig zu wachsen, haben wir sicher dem Engagement vieler Leute in der Vergangenheit zu verdanken. Aber es sind auch glückliche Umstände: Manchmal konnten wir dank unserer Herkunft aus dem katholischen Milieu und der damit verbundenen Glaubwürdigkeit eine Liegenschaft erwerben, weil die Verkäuferschaft nicht das Maximum herausholen wollte und andere Werte sah. Manchmal waren es zufällige Kontakte oder Hinweise. Aber der wesentliche Faktor war natürlich, dass der Wohnraum in der Schweiz nach wie vor knapp ist. Einhergehend mit nachhaltig tiefen Zinsen konnte man nicht falsch liegen, wenn man Häuser kaufte. Eine andere Frage ist, was passiert, wenn die Zinsen eher wieder steigen oder wenn die Nachfrage zurückgeht. Sei es, weil die Bevölkerung nicht mehr derart wächst oder sei es auch, weil sich die Leute lieber Neubauwohnungen leisten. Wir als KAB Wohnraumgenossenschaft tun gut daran, hier weitsichtig zu sein. Apropos Weitsicht: Es ist allenfalls sehr kurzsichtig, in die Renovation von alten Liegenschaften zu investieren, wenn diese keine zeitgemässen Wohnungen mit attraktiven Grundrissen bieten. Weitsicht heisst hier allenfalls nicht zu sanieren, sondern den Abriss und den Neubau zu planen.



Da es der Zufall will, dass einige unserer Vorstandsmitglieder ein Jubiläum feiern, haben wir ihnen Fragen zu den letzten 10, 20 und gar 30 Jahren gestellt. Es lohnt sich, deren Antworten zu lesen. Denn ihre Aussagen und Überlegungen zeigen, dass wir keine «Judihuii-Truppe» sind, sondern um unsere Verantwortung wissen. Es gibt keine Organisation, wo ich länger mitwirke als die KAB Wohnraumgenossenschaft. Aber die Aufgabe und Zusammenarbeit macht Freude. Eigentlich entspricht es nicht meinen Überzeugungen, so lange auf einem Vorstandsplatz zu sitzen. Und würde man irgendwelche Berater fragen, würden die wohl auch für so was wie Amtszeitbeschränkung votieren. Aber das beste Beispiel, dass es in solchen Fragen keine allgemeingültige Regel gibt, erbringt Hubi Aregger. Er ist auch nach 30 Jahren im Vorstand immer noch voll engagiert und mit Freude dabei. Der Zeitpunkt, wann man ein Amt abgeben soll, ist also nicht das Dienstalter, sondern das Mass an Freude und Zeit, welches man dafür aufbringen kann. Wichtig ist einfach, dass man den Zeitpunkt nicht verpasst. Da halte ich mich da an einen Spruch vom ehemaligen Appenzeller Ständerat Carlo Schmid: «Der Rücktritt hat drei Phasen. Die erste Phase merkst nur du selbst, dass es langsam Zeit wäre. In der zweiten Phase merkst es du selber und die anderen aber auch. In der dritten Phase merken leider nur noch die anderen, dass es Zeit wäre.» Die Kunst ist also, sicher nicht in die dritte Phase zu geraten. Und diese Kunst beherrschen alle von uns.

In diesem Sinne: Ich danke allen, welche sich in den letzten Jahren für unsere Genossenschaft engagiert haben. Unser grosser Dank gehört insbesondere den vier Jubilaren Hubi Aregger, Hansruedi Bisig, René Meier und Roger Meyer. Die Zusammenarbeit war aus meiner Sicht immer hervorragend. Ich freue mich, zusammen mit Ihnen, aber auch mit den anderen Kolleginnen und Kollegen das nächste Jahrzehnt unserer Wohnraumgenossenschaft in den Angriff zu nehmen.

Martin Schwegler, Präsident

## FÜR 70 JAHRE ENGAGEMENT – HERZLICHEN DANK!

**Vor 30 Jahren wurde unsere Genossenschaft gegründet. Dass im Vorstand der KAB Wohnraumgenossenschaft viel Kontinuität herrscht, ist vermutlich bekannt. Die Verkörperung dieser Kontinuität heisst Hubi Aregger. Er wirkt seit der Gründung im Vorstand mit. Aber auch weitere Vorstandsmitglieder feiern «Dienstjubiläen»: Hansruedi Bisig kam vor 20 Jahren als Sekretär und Nachfolger von Jules Christen dazu. Vor 10 Jahren kamen Roger Meyer und René Meier dazu. In dem die vier «Jubilare» uns Fragen beantworten, erhalten wir auch Einblick in das, was sich verändert hat und welche Herausforderungen vor uns liegen.**

*Um den seitenlangen Textbericht optisch mit Foto's etwas aufzulockern wird bei jeder Frage ein Bild gezeigt, welches einen oder mehrere der jubelnden Kollegen präsentiert. Die Bilder zeigen Situationen während der Klausurtagung des Vorstandes am 8./9. Juni 2018 auf dem Menzberg.*

*Doch nun zu den Fragen und den persönlichen Antworten der vier Vorstandsmitglieder.*

**Wie bist du damals dazu gekommen, im Vorstand der KAB Wohnraumgenossenschaft mitzumachen?**



Tischkarte als Willkommensgruss an die Gäste

**Hubi Aregger:** Obwohl ich nicht Mitglied der KAB-Sektion Wolhusen war, hat mich der damalige Kantonalpräsident der KAB und Mitinitiant Alois Bossert über die Pläne einer Wohnraumgenossenschaft informiert und angefragt, ob ich Interesse an einer Mitarbeit hätte. Als Architekt war ich berufshalber natürlich sehr interessiert, da ich bei anderen Baugenossenschaften bei der Realisierung oder Sanierung von Mehrfamilienhäusern als Planer und Ausführender tätig war. Vor allem der Umstand, dass man Personen mit niedrigem Einkommen zukünftig eine Chance bieten möchte, um Wohnraum zu einem vernünftigen Preis zu mieten, hat mich bewogen, als Berater der KAB WRG mitzuarbeiten.

**Hansruedi Bisig:** Auf mich wurde man aufmerksam, weil ich in der KAB St. Anton Luzern engagiert war und damals mithalf, den KAB-Zukunftstag aus Anlass der 100-Jahrfeier der KAB Schweiz zu organisieren. Damals lernte ich auch unseren Präsidenten, Martin Schwegler kennen. Als dann Jules Christen vor 20 Jahren seinen Rücktritt als Kantonalsekretär der KAB Kanton Luzern bekannt gab, liess ich mich für die Sache begeistern.

**René Meier:** Rückblickend beurteilt: Fast "wie die Jungfrau zum Kind". Ich wusste damals nicht einmal, dass es eine WRG Luzern gibt und für was sie steht. Gestützt auf eine Empfehlung meiner Schwester Doris Keller-Meier wurde ich angefragt, ob ich mir eine Vorstandstätigkeit in der WRG vorstellen könnte. Nach entsprechendem Abklärungen und der Tatsache, dass mich das Thema "Sozialer Wohnungsbau" auch als Jurist und Berufsoffizier der Schweizer Armee interessiert, war die Sache klar: Ich bin dabei und lerne etwas Neues. Bis heute ein guter Entschluss.

**Roger Meyer:** Mein Vorgänger und Onkel Franz Meyer hat mich angefragt. Ich kannte damals die KAB Wohnraumgenossenschaft als ihr Valiant Bank-Kundenberater schon recht gut. Ich habe das Amt sehr gerne angenommen und noch keine Sekunde bereut.



**Wenn du auf die langjährige Mitarbeit im Vorstand der Wohnraumgenossenschaft zurückblickst, was hat sich aus deiner Sicht am meisten verändert?**



Nach getaner Arbeit – in Erwartung des Nachtessens

**Hubi Aregger:** Ich hätte vor 30 Jahren nie gedacht, dass ich nach 158 Vorstandssitzungen immer noch aktiv mitgestalten darf. Eine Veränderung fand nicht nur im Neubausektor generell statt, sondern auch die Tatsache, dass die ersten Protokolle von Jules Christen noch mit der Schreibmaschine erstellt wurden zeigt, dass wir heute in einer anderen Zeit leben! Damals hätte wohl niemand im Vorstand geglaubt, dass sich der Erwerb von Liegenschaften so erfreulich entwickelt. Verändert haben sich in den letzten 30 Jahren bautechnisch gesehen sicher die Gestaltung und Konstruktion der Neubauten, die einen viel höheren Wohnkomfort gewährleisten. Aber auch die Ansprüche der Mieterinnen und Mieter sind gestiegen, da heute eine viel grössere Auswahl an Wohnungen zur Verfügung steht.

**Hansruedi Bisig:** Für mich stellt ganz klar die gewachsene Grösse der Genossenschaft die grösste Veränderung dar. Früher war der Vorstand noch viel näher an den einzelnen Liegenschaften dran. An den Sitzungen wurden viele Themen besprochen, welche wir Verwalter heute alleine entscheiden müssen oder dürfen. Die Zahl der Häuser und Wohnungen lässt es nicht mehr zu, gleich zu arbeiten wie vor 20 Jahren. Ich gebe zu, ich tue mich damit manchmal auch schwer. Weil die Grösse halt auch mit einer höheren Anonymität einhergeht. Eine Veränderung erlebte auch die Kommunikation zwischen Vorstand und Genossenschafter. Früher versandten wir etwa viermal im Jahr ein kleine Informationsschrift, dem wir Info sagten. Jetzt senden wir einen viel grösseren Jahresbericht, dafür nur noch einmal im Jahr. Geändert hat sich auch, dass ich heute auf der Geschäftsstelle Anfragen erhalte, ob man noch Anteilsscheine erwerben könne. Vor 20 Jahren war es noch nicht so einfach, zu Geld zu kommen.

**René Meier:** Die grösste Veränderung stellt aus meiner Sicht das Wachstum in den letzten Jahren statt. Dieses Wachsen erfolgte stets mit viel Bedacht und wohlüberlegt. Dazu gehören für mich nebst der Berücksichtigung der finanziellen Belange auch die Etablierung eines langfristigen Strategieplans und die intensive Auseinandersetzung was für die Genossenschaft und unsere Mieter sinnvoll ist und wo wir uns positionieren.

**Roger Meyer:** Auch bei uns im Vorstand hat die Digitalisierung stattgefunden und wird noch seinen Lauf nehmen. Als grossen Vorteil davon erachte ich die vereinfachte Datenablage sowie den Datenaustausch zwischen den Vorstandsmitgliedern. Noch grösser ist die Veränderung in den letzten zehn Jahren beim Liegenschaftsportefeuille. Dazu einige eindruckliche Zahlen: 10 erworbene Liegenschaften, der Wohnungsbestand hat sich um 112 vergrössert und somit mehr als verdoppelt, der Bilanzwert hat sich um 24. Mio. gesteigert und der Mietertrag hat sich um beachtliche 1.15 Mio. vermehrt.

**Gibt es Dinge oder Ereignisse, die dir am meisten in Erinnerung geblieben sind?**



Planungsarbeiten im Arbeitszimmer des Landgasthofes

**Hubi Aregger:** Sicher wegweisend für mich waren die Gründung der Wohnraumgenossenschaft und die Anfänge mit dem ersten Vorstand. In der ersten Zeit waren die Geldbeschaffung und die Bekanntmachung der Genossenschaft in den KAB-Sektionen die Hauptaufgaben. Mit Karl Faller hatten wir glücklicherweise einen sehr engagierten Kämpfer, der einen wesentlichen Anteil am Gelingen dieser Genossenschaft hatte. Aber auch Jules Christen hat dank seinem Engagement in der KAB-Familie allgemein einen sehr grossen Beitrag geleistet.

In bester Erinnerung bleibt mir der Erwerb der ersten Liegenschaften. Die Auseinandersetzung mit den Fragen über Gebäudezustand, Sanierungsbedarf und Vermietbarkeit forderten alle Mitglieder heraus. Da der Vorstand mit Franz Meier auch einen sehr ausgewiesenen Finanzberater hatte, konnten auch die Fragen betreffend Finanzierung und Rentabilität seriös geklärt werden. Nach lebhaften Diskussionen und dem Abwägen von Vor- und Nachteilen konnten die Vorstandsmitglieder jeweils demokratisch zu einem Erwerb ihre Zustimmung oder Ablehnung offen ausdrücken.

Ich möchte an dieser Stelle all meinen ehemaligen Vorstandskolleginnen und -Kollegen sowie dem aktuellen Vorstand für die sehr interessante und tolle Zusammenarbeit herzlich danken.

**Hansruedi Bisig:** Da kommen mir verschiedene Dinge in den Sinn: Da ist einmal die Grösszügigkeit von Rita und Karl Faller, welche uns zwei Liegenschaften faktisch geschenkt haben. Gerne erinnere ich mich auch an die Klausuren mit dem Vorstand oder an die GV beim 20-Jahrjubiläum im Tropenhaus Wolhusen. Weniger erfreut, dafür umso mehr Arbeit gebracht, hat mich die grosse Überschwemmung im Schächli Schüpfheim im Jahre 2014.

**René Meier:** Einerseits sicher der Kauf grösserer Liegenschaften wie zum Beispiel in Schüpfheim oder Menznau. Vor zehn Jahren für mich unvorstellbar, dass wir ganze Überbauungen unser Eigen nennen. In meinen ersten Jahren im Vorstand begannen wir die systematische Erfassung der Liegenschaften. Weil ich dabei die Führung hatte, durfte ich mit den beiden Verwaltern die Objekte im Detail kennenlernen, konnte die einen oder anderen Mieterinnen und Mieter kennenlernen und viel im Bereich Bauwesen lernen. Erfahrungen, die ich zum Teil auch heute in meiner beruflichen Tätigkeit nutzen kann.

Nicht unerwähnt lassen will ich aber das gemeinsame Tun mit dem Vorstand: Nebst der eigentlichen Arbeit als Vorstand erlebe ich auch eine unglaublich wertvolle und sehr geschätzte Kollegialität. Toll und jedes Mal eine grosse Freude.

**Roger Meyer:** Das sind die Liegenschaftskäufe in Schüpfheim und Menznau. Ebenso kommt mir spontan die zweitägige Klausur vom 2018 in Menzberg positiv in den Sinn. Neben guten strategischen Diskussionen kam das Gesellschaftliche auch nicht zu kurz.

---

**Vor welcher Herausforderungen steht unsere Genossenschaft aktuell? Welches sind Themen, die uns in Zukunft beschäftigen werden?**



Gemütlicher Abschluss der Klausurtagung

**Hubi Aregger:** Die momentane Situation im Bauwesen, insbesondere im Neubausektor, stellt für Genossenschaften, die zahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen möchten, eine echte Herausforderung dar. Ältere Liegenschaften müssen saniert werden und die neuen und strengeren Vorschriften betreffend Wärmerzeugung, Wärmedämmung und Alternativenenergien verteuern diese Sanierungen wesentlich. Zudem kann nur ein Teil dieser Kosten auf den Mietpreis abgewälzt werden. Zudem werden die Anforderung der Mieterinnen und Mieter betreffend Wohnungsgrösse, Ausbaustandart immer grösser. Liegt der Mietpreis einer Neubauwohnung nicht wesentlich höher als bei einem Sanierungsobjekt, wird wohl eher dem Neubau der Vorzug geben!

**Hansruedi Bisig:** Grösse bringt auch grosse Verantwortung. Momentan, in Zeiten der Geldschwemme (viel billiges Geld) scheint es mir einfacher, unsere vielen alten Liegenschaften zu unterhalten und weitere dazu zu kaufen. Wenn sich das ändert, werden Entscheide fällig, Wünschbares von Notwendigem zu unterscheiden. Entscheide, die nicht allen gefallen werden (z.B. den Mietern). Früher oder später wird man auch über Organisationsänderungen diskutieren müssen - die nebenamtliche Tätigkeit wird einer Professionalisierung weichen müssen. Mein Rücktritt als Verwalter und Verantwortlichem der Geschäftsstelle ist absehbar. Dann werden solche Diskussionen geführt werden müssen.

**René Meier:** Herausforderungen stehen in vielerlei Art an: sei es die Grösse der WRG, sei es die Art und Weise der Verwaltungsstruktur und -organisation oder sei es das Bestehen auf dem "Markt". Die gesellschaftlichen Veränderungen, neue Wohnformen oder auch ökonomisch-ökologische Anforderungen an Wohnhäuser seitens Mieterinnen und Mieter werden uns den Weg weisen. Somit bleibt es spannend, herausfordern und unverändert lehrreich. Also genau das, was mich vor 10 Jahren schon interessierte.

**Roger Meyer:** Herausfordernd ist nach wie vor, dass wir mit dem Kapital der Genossenschaftler sowie dem erwirtschafteten Gewinn haushälterisch und sinnvoll umgehen. Unsere Investitionen in das bestehende Liegenschaftsportefeuille, resp. Sanierungen und Unterhalt müssen wohl überlegt sein. Ebenso selbstverständlich neue Liegenschaftskäufe. Wir müssen unsere Wohnungen soweit bringen, dass diese auf dem Markt zu einem attraktiven Preis/Leistungsverhältnis bestehen können und wir somit möglichst wenig Leerstände haben. Unsere statutarische Aufgabe, zinsgünstige Wohnungen an Familien mit Kindern und sozial schwächeren Mitmenschen zur Verfügung zu stellen, finde ich nach wie vor eine bereichernde und wichtige Aufgabe.

Interviewfragen - Martin Schwegler, Präsident

## Abschied von einem lieben Kollegen



**Alois Bossart**

**Betagtenzentrum Alp, 6020 Emmenbrücke**

**14. April 1940 – 25. Dezember 2020**

### Initiant und Mitgründer der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern

Als damaliger Vizepräsident und spätere Präsident der KAB Kanton Luzern, setzte sich **Alois Bossart** für die Gründung einer "eigenen" Wohnbaugenossenschaft ein, um der damaligen Wohnungsnot etwas entgegen zu setzen. Da man sich im Vorstand der KAB Kanton Luzern dafür begeistern konnte, wurde dafür eine Arbeitsgruppe eingesetzt. An der Delegiertenversammlung der KAB Kanton Luzern vom 2. März 1991 im Pfarreiheim St. Karl wurde die KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern formell gegründet.

20 Jahre war Alois, von 1991 bis 2011, im Vorstand der WRG und amtierte als deren Vizepräsident. Nach seinem Rücktritt blieb er als Genossenschaftler bis zu seinem Tod der KAB WRG treu.

Alois Bossart starb am Weihnachtstag des letzten Jahres in seiner letzten Heimstätte, im BT Alp in Emmenbrücke.

Die Trauerfeier fand am Dienstagmorgen, 5. Jan. 21 in der Kirche Gerliswil und die Beisetzung im engsten Familienkreis anschliessend auf dem Friedhof Gerliswil statt.

Der Vorstand wünscht seiner Frau Josy, seinen Söhnen und allen Angehörigen nachträglich nochmals viel Kraft und die Zuversicht, dass es kein Abschied auf ewig ist.

***Alois – du bist nicht mehr da wo du warst, aber immer da, wo wir sind – wir vergessen dich nicht!***

Für den Vorstand – Hansruedi Bisig, Sekretär



Alois letzte Ruhestätte auf dem Friedhof Gerliswil



# JAHRE KAB WRG

## Kleiner FOTORÜCKBLICK



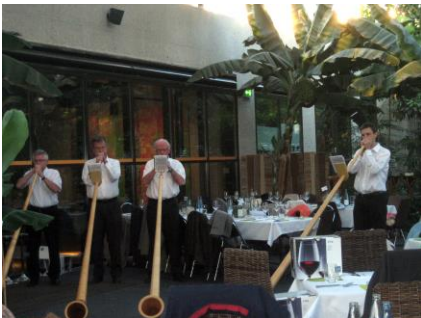
Vorstandssitzung Juli 2004



Klausur Lungen 10./11. Juni 2005



Kabarettist VERI an der GV 2007



GV 20 Jahre WRG Tropenhaus Wolhusen 2011



Schächli-Fest, Schüpheim, Juli 2012



Unterhaltung GV 2015



GV 25 Jahre WRG "Rössli" Ruswil 2016



Klausur Menzberg 8./9. Juni 2018

## LIEGENSCHAFTEN / MIETOBJEKTE

	<b>MFH Alpenstrasse 21</b> <b>6280 Hochdorf</b>  Baujahr 1983  Kauf KAB WRG 2005	<b>Total Wohnungen 6</b> 2 x 5 ½ Zimmerwohnungen 3 x 4 ½ Zimmerwohnungen 1 x 3 ½ Zimmerwohnung	<b>Total Gewerberäume 0</b>  <b>Total Garagen 6</b>  <b>PP im Freien 0</b>
	<b>MFH Bellevuestrasse 32</b> <b>6280 Hochdorf</b>  Baujahr 1982  Kauf KAB WRG 2004	<b>Total Wohnungen 7</b> 1 x 1 Zimmerwohnung 2 x 2 Zimmerwohnungen 1 x 3 Zimmerwohnung 1 x 3 ½ Zimmerwohnung 2 x 4 Zimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  <b>Total Garagen 6</b>  <b>PP im Freien 0</b>
	<b>MFH Bellevuestrasse 34</b> <b>6280 Hochdorf</b>  Baujahr 1960  Kauf KAB WRG 2004	<b>Total Wohnungen 6</b> 6 x 4 Zimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  <b>Total Garagen 6</b>  <b>PP im Freien 7</b>
	<b>MFH Sagenbachstrasse 21</b> <b>6280 Hochdorf</b>  Baujahr 1963  Kauf KAB WRG 2004	<b>Total Wohnungen 8</b> 2 x 2 Zimmerwohnungen 3 x 4 Zimmerwohnungen 3 x 5 Zimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  <b>Total Garagen 4</b>  <b>PP im Freien 6</b>
	<b>MFH Sagenbachstrasse 23</b> <b>6280 Hochdorf</b>  Baujahr 1962  Kauf KAB WRG 2005	<b>Total Wohnungen 8</b> 2 x 1 Zimmerwohnungen 3 x 4 Zimmerwohnungen 3 x 5 Zimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  <b>Total Garagen 4</b>  <b>PP im Freien 6</b>
	<b>MFH Grosshaslistrasse 8</b> <b>6010 Kriens</b>  Baujahr 1964  Kauf KAB WRG 1994	<b>Total Wohnungen 9</b> 5 x 4 ½ Zimmerwohnungen 1 x 3 ½ Zimmerwohnung 3 x 2 Zimmerwohnungen 1 x 1 Einzelzimmer	<b>Total Gewerberäume 0</b>  <b>Total Garagen 4</b>  <b>PP im Freien 2</b>
	<b>MFH Grosshaslistrasse 10</b> <b>6010 Kriens</b>  Baujahr 1968  Kauf KAB WRG 1996	<b>Total Wohnungen 9</b> 6 x 4 ½ Zimmerwohnungen 3 x 2 ½ Zimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  <b>Total Garagen 6</b>  <b>PP im Freien 2</b>
	<b>MFH Diebold Schillingstr. 29</b> <b>6004 Luzern</b>  Baujahr 1946/47  Kauf KAB WRG 1997	<b>Total Wohnungen 9</b> 3 x 3 ½ Zimmerwohnungen 3 x 2 ½ Zimmerwohnungen 3 x 2 Zimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  <b>Total Garagen 2</b>  <b>PP im Freien 0</b>
	<b>MFH Diebold Schillingstr. 31</b> <b>6004 Luzern</b>  Baujahr 1946/47  Kauf KAB WRG 1997	<b>Total Wohnungen 9</b> 1 x 1 Zimmerwohnung 2 x 2 Zimmerwohnungen 2 x 2 ½ Zimmerwohnungen 2 x 3 ½ Zimmerwohnungen 2 x 4 ½ Zimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  <b>Total Garagen 0</b>  <b>PP im Freien 0</b>
	<b>MFH Schädritstrasse 44</b> <b>6006 Luzern</b>  Baujahr 1960  Kauf KAB WRG 2000	<b>Total Wohnungen 9</b> 3 x 4 ½ Zimmerwohnungen 3 x 3 ½ Zimmerwohnungen 1 x 3 Zimmerwohnung 2 x 2 Zimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  <b>Total Garagen 0</b>  <b>PP im Freien 0</b>

	<b>WGH St. Karlistrasse 41</b> 6004 Luzern  Baujahr 1890/1965 Kauf KAB WRG 2001	<b>Total Wohnungen 4</b> 4 x 4 Zimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 3</b>  Total Garagen 0 PP im Freien 5
	<b>EFH Spitalstrasse 63</b> 6004 Luzern  Baujahr 1927 Kauf KAB WRG 2001	<b>Total Wohnungen 1</b> 1 x 6 Zimmerwohnung (EFH)	<b>Total Gewerberäume 0</b>  Total Garagen 4 PP im Freien 3
	<b>MFH Renggstrasse 12</b> 6125 Menzberg  Baujahr 1984 Kauf KAB WRG 2015	<b>Total Wohnungen 4</b> 2 x 4 ½ Zimmerwohnungen 1 x 3 ½ Zimmerwohnung 1 x 2 ½ Zimmerwohnung	<b>Total Gewerberäume 0</b>  Total Garagen 3 PP im Freien 1
	<b>MFH Surenweidstrasse 7</b> 6208 Oberkirch  Baujahr 1980 Kauf KAB WRG 2006	<b>Total Wohnungen 13</b> 4 x 5 ½ Zimmerwohnungen 4 x 4 ½ Zimmerwohnungen 4 x 2 ½ Zimmerwohnungen 1 x 2 ½ Dachwohnung	<b>Total Gewerberäume 1</b>  Total Garagen 0 PP im Freien 12
	<b>MFH Schächli 15</b> 6170 Schüpfheim  Baujahr 1993 Kauf KAB WRG 2012	<b>Total Wohnungen 11</b> 6 x 4 ½ Zimmerwohnungen 3 x 2 ½ Zimmerwohnungen 2 x 3 ½ Dachzimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  Autoeinstellhalle Schä15/17/19 Auto 25 Plätze / Motorrad 5 Plätze PP im Freien 4
	<b>MFH Schächli 17</b> 6170 Schüpfheim  Baujahr 1993 Kauf KAB WRG 2012	<b>Total Wohnungen 11</b> 6 x 4 ½ Zimmerwohnungen 3 x 2 ½ Zimmerwohnungen 2 x 3 ½ Dachzimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  Autoeinstellhalle Schä15/17/19 Auto 25 Plätze / Motorrad 5 Plätze PP im Freien 4
	<b>MFH Schächli 19</b> 6170 Schüpfheim  Baujahr 1993 Kauf KAB WRG 2012	<b>Total Wohnungen 8</b> 6 x 4 ½ Zimmerwohnungen 2 x 3 ½ Dachzimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  Autoeinstellhalle Schä15/17/19 Auto 25 Plätze / Motorrad 5 Plätze PP im Freien 5
	<b>MFH Gütsch 4</b> 6110 Wolhusen  Baujahr 1975/76 Kauf KAB WRG 2018	<b>Total Wohnungen 17</b> 6 x 2 ½ Zimmerwohnungen 11 x 1 ½ Zimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  Total Garagen 8 PP im Freien 4
	<b>MFH Gütsch 5</b> 6110 Wolhusen  Baujahr 1975/76 Kauf KAB WRG 2018	<b>Total Wohnungen 12</b> 1 x 5 ½ Zimmerwohnung 2 x 4 ½ Zimmerwohnungen 7 x 2 ½ Zimmerwohnungen 2 x 1 ½ Zimmerwohnungen	<b>Total Gewerberäume 0</b>  Total Garagen 3 PP im Freien 9
<b>MFH Schaubmatte 3 6122 Menznau</b> Baujahr 1991 Kauf KAB WRG 2020 <b>Total Wohnungen 12</b> 4 x 4 ½ Zimmerwg. + 8 x 3 ½ Zimmerwg.		<b>MFH Schaubmatte 5 6122 Menznau</b> Baujahr 1991 Kauf KAB WRG 2020 <b>Total Wohnungen 12</b> 4 x 4 ½ Zimmerwg. + 8 x 3 ½ Zimmerwg.	
<b>MFH Schaubmatte 7 6122 Menznau</b> Baujahr 1993 Kauf KAB WRG 2020 <b>Total Wohnungen 12</b> 4 x 4 ½ Zimmerwg. + 8 x 3 ½ Zimmerwg.	<b>Liegenschaft Schaubmatte</b> Gewerberäume 0 Halleneinstellplätze 42 PP im Freien 13	<b>MFH Schaubmatte 9 6122 Menznau</b> Baujahr 1993 Kauf KAB WRG 2020 <b>Total Wohnungen 12</b> 4 x 4 ½ Zimmerwg. + 8 x 3 ½ Zimmerwg.	

## SANIERUNGSARBEITEN

# LIEGENSCHAFT ALPENSTRASSE 21, HOCHDORF

### Ausgangslage:

Die Emmenegger Architektur & Baumanagement AG Ballwil wurde von der KAB beauftragt, das Gebäude an der Alpenstrasse 21 in Hochdorf zu sanieren.

Als erstes wurde eine Zustands Analyse erstellt.

Das Gebäude mit Baujahr 1981 wies mit dem Zweischalenmauerwerk eine sehr gute Baustruktur auf, hatte jedoch viele Risse in der Aussenschale. Vor allem die wetterzugewandte Nordfassade war in einem sehr schlechten Zustand. Die Dachuntersichten und die Dachrandverkleidungen hatten sich teilweise gelöst. Das Dach mit der asbesthaltigen Eterniteindeckung war zwar dicht, die Dachfenster jedoch undicht. Die kleinen Terrassen der Dachwohnungen waren sanierungsbedürftig.

Die Ölheizung und die Gebäudetechnik wurden nie ersetzt und sind bald 40-jährig. In den Küchen der Wohnungen waren Elektro-Einzelboiler installiert. Die Installationsleitungen waren zum Teil in einem schlechten Zustand.

In den Wohnungen sind über die Jahre bei diversen Mieterwechseln unterschiedliche Unterhaltsarbeiten geleistet worden. Dadurch präsentierte sich der Zustand der Wohnungen sehr unterschiedlich. Ein Wunsch der Bauherrschaft war, in den Wohnungen wieder einen möglichst einheitlichen Standard herzustellen.



**vorher**



**nachher**

## Was wurde saniert?

### Fassade:

Die Bauherrschaft hat sich gegen eine zusätzliche Wärmedämmung entschieden. Der Abrieb ist partiell erneuert und die Risse ausgebessert worden. Balkongeländer mussten den neuen Vorschriften entsprechend abgeändert werden.

Die Fassade wurde in einem neuen Farbkonzept gestrichen und über den Terrassen der Dachgeschosswohnungen ist neu ein Vordach montiert.

### Dach:

Die alte asbesthaltige Eterniteindeckung wurde durch Ziegel ersetzt. Die Spenglerarbeiten und die Dachfenster wurden ebenfalls erneuert.

### Wohnungen/Allgemeinräume:

In allen Wohnungen wurden neue Sanitärapparate und Küchen montiert. Die Fenster sowie die Lamellen wurden ersetzt. Damit die Wohnungseingangstüren den neuen Einbruch-, Schall- und Feuerwiderstandsvorgaben entsprechen, wurden diese erneuert.

Die Kellerdecken und die Aussenwände im Wasch- und Trocknungsraum wurden gedämmt und ein Luftentfeuchter installiert. Weiter wurden neue Garagentore und Zylinder montiert.

### Gebäudetechnik:

Die bestehende Oel-Heizung wurde belassen. Damit jedoch bei einem nächstens notwendigen Heizungersatz das Warmwasser ebenfalls über die Heizung erwärmt werden kann, wurde ein zentraler Boiler mit Warmwassermessung im Heizungsraum und neue Warmwasserzuleitungen in die Wohnungen installiert.

### Umgebung:

Die massiven Setzungen in der Umgebung und bei den Sitzplätzen wurden ausgeglichen und die Beläge neu erstellt.

Auf der Westseite der Parzelle wurden Bäume und Büsche gerodet und die Rasenfläche erneuert. Zudem mussten neue Absturzsicherungen montiert werden.

Die Sanierungsarbeiten sind noch nicht vollumfänglich abgeschlossen. Die Malerarbeiten aussen am Beton sowie die Ansaat des Rasens werden im Frühling 2021 ausgeführt.

### Schlusswort:

Wir bedanken uns bei der Bauherrschaft und der Verwaltung für den sehr interessanten Auftrag und die angenehme, offene Kommunikation. Ein ebenso grosses Dankeschön gehört den Mietern für das Verständnis der grossen Einschränkungen, denen sie während den Bauarbeiten ausgesetzt waren.

Die Zusammenarbeit mit den regionalen Unternehmern klappte einwandfrei. Das Gebäude erscheint nun in einem neuen Glanz und die Wohnungen haben an Wohnqualität zugenommen.

Ballwil, 24.03.2021

Architekt und Bauleitung

Th. Emmenegger; P. Locher



architektur & baumanagement

emmenegger



## KAUF SCHAUBMATTE MENZNAU INTERVIEW



*Liegenschaft Schaubmatte 3, 5, 7, und 9 in Menznau*

### Informationen zum neusten Liegenschaftserwerb der KAB WRG

Die Liegenschaft umfasst 4 Häuser (Schaubmatte 3, 5, 7, und 9).  
Baujahr: Schaubmatte 3 und 5 **1991** Schaubmatte 7 und 9 **1993**.  
Wohnungen: jedes Haus hat **vier 4 ½ Zimmerwohnungen** und **acht 3 ½ Zimmerwohnungen**.  
Die Liegenschaft bietet eine Autoeinstellhalle mit 42 Plätzen, sowie 13 PP im Freien.  
Dazu gehört im Weitern Bauland in der Grösse für einen fünften Häuserblock.  
Kaufdatum: 1. Juli 2020  
Verkäufer: Erbengemeinschaft Hans Unternährer-Kreienbühl, Menznau  
Verwaltung der Liegenschaft: Treuhandbüro Doris Keller, Rothenburg

### Der Verkauf "ihrer" Liegenschaft an die KAB WRG aus der Sicht eines Mieters

Das folgende Interview führte Frau Andrea Kretz, Mitarbeiterin des Treuhandbüro Doris Keller, Rothenburg welches die Verwaltung der Liegenschaft zugesprochen erhielt. Folgend nun ihr Bericht.

*Wir wurden von der KAB Wohnraumgenossenschaft beauftragt, einen Bewohner der neu erworbenen Liegenschaft Schaubmatte in Menznau als Interviewpartner zu suchen.*

*Sofort kam uns die Familie Marku in den Sinn.*

*Ich habe diese nette Familie als Bewirtschafterin kurz nach Übernahme der Liegenschaft persönlich kennengelernt.*

*Herr Marku gab mir sofort und spontan seine Zustimmung für das Interview, was mich sehr freute.*

*Die Familie Marku hat mich herzlich bei sich in der Wohnung für das Interview empfangen. Mir wurde Kaffee und Tiramisu serviert und schon hat er angefangen, von der Schaubmatte zu erzählen.*

*Herr Marku ist als 4jähriger Junge mit seinen Eltern an die Schaubmatte gezogen. Er hat in dieser Liegenschaft seine ganze Kindheit und Jugend verbracht. Auch als er selber eine Familie gründete, hat er die Schaubmatte nicht verlassen. Er wohnt seit nunmehr 28 Jahren im selben Quartier und zieht zusammen mit seiner Frau seine eigenen 3 süssen Töchter auf.*

*Er bewohnt eine gemütliche 4.5 Zimmer-Wohnung, welche sehr liebevoll eingerichtet ist. Man fühlt sich hier sofort sehr wohl.*

**Was gefällt Ihnen an der Liegenschaft Schaubmatte besonders gut?**

**Herr Marku:** Ich wohne seit 28 Jahren an der Schaubmatte in Menznau. Die Lage ist super. Damals lag die Liegenschaft noch etwas abseits. Heute ist sie mit dem Dorf Menznau gut erschlossen. Die Schaubmatte ist nach wie vor eine bevorzugte Wohnlage.

Als ehemaliger Mitarbeiter von der Firma Swiss Krono AG war natürlich der Arbeitsweg für mich immer sehr kurz.

Unsere Kinder schätzen den kurzen Schulweg. Sie müssen keine Strasse überqueren und sind in 5 Minuten auf dem Pausenplatz.

Die Wohnungen sind sehr gross und haben einen schönen Grundriss. Das Preis-/Leistungsverhältnis ist optimal.

**Wie haben Sie im Juli 2020 den Eigentümer-/Verwaltungswechsel erlebt?**

**Herr Marku:** Wir haben zuerst mit gemischten Gefühlen wahrgenommen, dass die Liegenschaft verkauft wurde. Es wurde im Vorfeld viel im Dorf darüber diskutiert. Der Faktor des Ungewissens.

Die KAB Wohnraumgenossenschaft hat sich aber von Anfang an mit Reparaturarbeiten und Inputs von Mietern grosszügig verhalten. Es wurden sehr schnell, sehr viele Arbeiten an der Liegenschaft in Auftrag gegeben.

Das war eine erfreuliche Wendung.

Ich war sehr erfreut, als ich die Liegenschaftsverwalter persönlich kennengelernt habe. Ich habe sie bereits kurz nach dem Wechsel mit einem persönlichen Anliegen kontaktiert. Die Betreuung und Bewirtschaftung durch das Treuhandbüro Keller ist sehr professionell und kundenfreundlich. Die Anliegen der Mieter werden umgehend und kompetent beantwortet.



Interview-Partner Herr Marku

**Was könnte in/an der Liegenschaft verbessert werden?**

**Herr Marku:** Wir freuen uns, dass der Spielplatz saniert wird. Sonst ist für uns im Grossen und Ganzen die Liegenschaft in gutem Zustand.

Wir erhoffen uns, dass durch den neu gestalteten Spielplatzbereich sich die Familien wieder vermehrt draussen treffen und miteinander reden werden.

**Können Sie uns ein besonders schönes Erlebnis schildern, welches Sie im Zusammenhang mit der Schaubmatte erlebt haben?**

*Herr Marku muss nur ganz kurz überlegen und schon fangen seine Augen an zu strahlen. Folgendes bekomme ich als Antwort:*

**Herr Marku:** Früher hat sich das halbe Quartier am 1. August beim Pavillon versammelt und miteinander den Nationalfeiertag zelebriert. Das habe ich als Kind und auch als Erwachsener sehr geschätzt. Es wurde viel zusammen gelacht und einfach eine schöne, gemeinsame Zeit verbracht.

Es wäre wirklich schön, wenn wir diese Tradition wieder aufleben lassen könnten. Ich bin überzeugt, dass dies das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner untereinander fördern würde.

*Wir danken der Familie Marku für ihre Gastfreundschaft und Herrn Marku für das interessante Gespräch.*

Das Interview führte Frau Andrea Kretz, Treuhandbüro Keller, Rothenburg

# GENOSSENSCHAFTS - STATISTIK

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

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

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

	2017	2018	2019	2020
Anzahl Genossenschafter	294	290	287	280
Genossenschaftskapital	4'539'500	4'505'500	4'482'000	4'457'000
Anzahl Liegenschaften	17	19	19	23
Anzahl Wohnungen	132	161	161	209
Anzahl Gewerberäume	4	4	4	4
Bilanzwert	23'563'000	28'100'000	27'680'000	41'056'000
Netto-Mietertrag	1'843'000	1'947'000	2'106'000	2'442'000
Unterhalt/Sanierung	420'000	397'000	977'000	1'762'000
Abschreibungen	359'000	428'000	420'000	624'000
Rückstellungen	240'000	320'000	- 76'000	- 830'000
Reingewinn	231'000	260'000	204'000	199'000
% Zins Anteilscheinkapital	3.50	3.50	3.50	3.50

**SCHATZUNGS - und BILANZWERTE der  
LIEGENSCHAFTEN per 31.12.2020**

<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 1'853'000.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	CHF 1'703'000.00	CHF 1'785'000.00	CHF 1'527'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	CHF 1'420'900.00	CHF 1'571'000.00	CHF 1'040'000.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF 1'572'800.00	CHF 1'517'000.00	CHF 1'120'000.00
Schädritstrasse 44, Luzern	CHF 2'014'300.00	CHF 1'765'000.00	CHF 1'198'000.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	CHF 1'710'000.00	CHF 1'592'000.00	CHF 1'315'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	CHF 1'142'900.00	CHF 1'260'000.00	CHF 588'000.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'501'000.00	CHF 1'574'000.00	CHF 1'240'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF 1'234'700.00	CHF 1'451'000.00	CHF 1'151'000.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'781'400.00	CHF 1'460'000.00	CHF 1'186'000.00
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF 476'100.00	CHF 395'000.00	CHF 387'000.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	CHF 2'024'700.00	CHF 2'637'000.00	CHF 545'000.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF 3'600'100.00	CHF 3'709'000.00	CHF 3'235'000.00
Schächli 15/17/19, Schüpfheim	CHF 8'193'800.00	CHF 8'763'000.00	CHF 5'522'000.00
Renggstrasse 12, Menzberg MFH	CHF 1'017'300.00	CHF 1'120'000.00	CHF 560'000.00
Renggstrasse, Menzberg Bauland	CHF 92'900.00	CHF 0.00	CHF 53'000.00
Gütsch 4 + 5, Wolhusen	CHF 4'810'100.00	CHF 4'945'000.00	CHF 4'746'000.00
Schaubmatte 3, 5, 7, 9, Menznau	<u>CHF 11'889'200.00</u>	<u>CHF 10'888'000.00</u>	<u>CHF 13'790'000.00</u>
<b>Total</b>	<b><u>CHF 48'111'800.00</u></b>	<b><u>CHF 48'518'000.00</u></b>	<b><u>CHF 41'056'000.00</u></b>

# REVISIONSBERICHT 2020



Treuhand Revision Steuern

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

An die Generalversammlung der  
KAB Wohnraumgenossenschaft  
Margritenweg 6  
6005 Luzern

Sursee, 1. April 2021  
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 2020 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

Silvano Moretti  
zugelassener Revisionsexperte

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

# BUDGET 2021

Ertrag aus Leistungen	Budget 2020		Abschluss 2020		Budget 2021	
<b>Mietzinsen</b>						
Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF	123'660.00	CHF	123'660.00	CHF	123'660.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	CHF	122'556.00	CHF	122'573.00	CHF	122'573.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	CHF	100'356.00	CHF	100'356.00	CHF	100'356.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF	123'271.50	CHF	125'460.00	CHF	125'460.00
Schädritstrasse 44, Luzern	CHF	126'540.00	CHF	127'020.00	CHF	127'020.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	CHF	111'679.30	CHF	109'896.80	CHF	109'896.80
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF	33'360.00	CHF	33'360.00	CHF	33'360.00
Bellevuestrasse 32 + 34, Hochdorf	CHF	179'560.00	CHF	179'775.00	CHF	179'775.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF	102'985.00	CHF	104'060.00	CHF	104'060.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF	98'180.00	CHF	105'590.00	CHF	105'590.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF	102'612.00	CHF	103'012.00	CHF	103'012.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF	209'520.00	CHF	208'870.00	CHF	208'870.00
Schächli 15, 17, 19, Schüpfheim	CHF	422'640.00	CHF	423'030.80	CHF	423'030.80
Renggstrasse 12, Menzberg	CHF	48'480.00	CHF	49'480.00	CHF	49'480.00
Gütsch 4 + 5, Wolhusen	CHF	261'775.30	CHF	270'706.75	CHF	270'706.75
Schaubmatte 3,5,7,9 Menznau (ab 1.7.20)	CHF	341'400.00	CHF	340'630.50	CHF	681'261.00
Mietzinsausfall	CHF	- 75'575.30	CHF	- 85'397.00	CHF	- 101'111.35
<b>Netto-Mietzinsen</b>	<b>CHF</b>	<b>2'433'000.00</b>	<b>CHF</b>	<b>2'442'083.85</b>	<b>CHF</b>	<b>2'767'000.00</b>
Übrige Erträge	CHF	--	CHF	5'140.00	CHF	--
<b>Bruttoertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>2'433'000.00</b>	<b>CHF</b>	<b>2'447'223.85</b>	<b>CHF</b>	<b>2'767'000.00</b>
<b>Aufwand Liegenschaften</b>						
Laufender Unterhalt	CHF	910'000.00	CHF	1'762'520.14	CHF	1'590'000.00
Versich./Liegensch.-steuern/Abgaben	CHF	80'000.00	CHF	81'658.20	CHF	93'000.00
Verwaltungskosten	CHF	170'000.00	CHF	159'877.10	CHF	182'000.00
Total Liegenschaftsunterhalt	CHF	1'160'000.00	CHF	2'004'055.44	CHF	1'865'000.00
<b>Ergebnis vor Geschäftsaufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>1'273'000.00</b>	<b>CHF</b>	<b>443'168.41</b>	<b>CHF</b>	<b>902'000.00</b>
<b>Übriger Aufwand</b>						
Verwaltung	CHF	60'600.00	CHF	58'022.65	CHF	65'000.00
Kaufkosten 4 MFH Menznau	CHF	64'400.00	CHF	46'590.95	CHF	--
Neubau-Projekt MFH Wolhusen	CHF	10'000.00	CHF	- 1'234.00	CHF	10'000.00
Abschreibungen	CHF	600'000.00	CHF	624'000.00	CHF	615'000.00
Auflösung Rückst. Grossrenovationen	CHF	-	CHF	- 830'000.00	CHF	- 367'000.00
Total übriger Aufwand	CHF	735'000.00	CHF	- 100'152.40	CHF	323'000.00
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>CHF</b>	<b>538'000.00</b>	<b>CHF</b>	<b>543'320.81</b>	<b>CHF</b>	<b>579'000.00</b>
<b>Finanzerfolg</b>						
Finanzaufwand	CHF	295'000.00	CHF	305'487.05	CHF	350'000.00
Finanzertrag	CHF	--	CHF	6.05	CHF	--
Total Finanzerfolg	CHF	295'000.00	CHF	305'481.00	CHF	350'000.00
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>CHF</b>	<b>243'000.00</b>	<b>CHF</b>	<b>237'839.81</b>	<b>CHF</b>	<b>229'000.00</b>
Steuern	CHF	40'000.00	CHF	38'540.65	CHF	40'000.00
<b>Gewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>203'000.00</b>	<b>CHF</b>	<b>199'299.16</b>	<b>CHF</b>	<b>189'000.00</b>

	<b>PRÄSIDENT</b> <b>Schwegler Martin</b> (im Vorstand seit 1997) Willisauerstrasse 11, 6122 Menznau, Tel. 041 494 00 33 (G) <a href="mailto:schwegler@anwaltspraxis.ch">schwegler@anwaltspraxis.ch</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chef Ressort Kommunikation</li> <li>- Stellvertreter Ressort Finanzen</li> </ul>
	<b>VIZEPRÄSIDENT</b> <b>Bütler Roman</b> (im Vorstand seit 2004) Rebacherrain 2, 6285 Hitzkirch, Tel. 041 917 24 04 <a href="mailto:roman.buetler@bluewin.ch">roman.buetler@bluewin.ch</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Co-Chef Ressort Objekterwerb</li> <li>- Mitglied Ressort Bau</li> </ul>
	<b>FINANZCHEF</b> <b>Meyer Roger</b> (im Vorstand seit 2011) Hiltentrain 7, 6110 Wolhusen, Tel. 041 496 60 65 (G) <a href="mailto:roger.meyer@valiant.ch">roger.meyer@valiant.ch</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chef Ressort Finanzen</li> </ul>
	<b>SACHBEARBEITERIN</b> <b>Duss Marianne</b> (im Vorstand seit 2020) Sonnhalde 5, 6122 Menznau, Tel. 076 339 03 03 <a href="mailto:marianne.duss@bluewin.ch">marianne.duss@bluewin.ch</a>	
	<b>SACHBEARBEITER</b> <b>Meier René</b> (im Vorstand seit 2011) Eichenring 6, 6023 Rothenburg, Tel. 041 281 21 34 <a href="mailto:meier-wyler@bluewin.ch">meier-wyler@bluewin.ch</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Co-Chef Ressort Objekterwerb</li> <li>- Mitglied Ressort Bau</li> </ul>
	<b>SACHBEARBEITER</b> <b>Aregger Hubert</b> (im Vorstand seit 1991) Entlebucherstr. 61, 6110 Wolhusen, Tel. 041 490 17 77 (G) <a href="mailto:info@aregger-architektur.ch">info@aregger-architektur.ch</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chef Baukommission</li> <li>- Stv. Liegenschaftsverwaltung</li> </ul>
	<b>MITARBEITERIN VORSTAND</b> <b>Stadelmann Sandra</b> (Mitarbeit seit 2016) Bleikimatt 11, 6130 Willisau, Tel. 041 971 04 67281 21 34 <a href="mailto:sandra-sta@bluewin.ch">sandra-sta@bluewin.ch</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protokollführerin</li> </ul>
	<b>SEKRETÄR Führung der Geschäftsstelle</b> <b>Bisig Hansruedi</b> (im Vorstand seit 2001) Margritenweg 6, 6005 Luzern Tel. 041 360 32 69/72 <a href="mailto:info@wohnraumgenossenschaft.ch">info@wohnraumgenossenschaft.ch</a> / <a href="mailto:hr.bisig@bluewin.ch">hr.bisig@bluewin.ch</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stv. Ressort Kommunikation</li> <li>- Verwalter der Liegenschaften:</li> <li>- Spitalstrasse 63, Luzern</li> <li>- Grosshaslistrasse 8/10, Kriens</li> <li>- Schächli 15/17/19, Schüpfheim</li> <li>- Renggstrasse 12, 6125 Menzberg</li> </ul>
<b>Treuhandbüro Doris Keller</b> (Übernahme von Verwaltungsaufgaben ab Juli 2018) Stationsstrasse 6, 6023 Rothenburg, Tel. 041 288 89 89 <a href="mailto:doris.keller@busk.ch">doris.keller@busk.ch</a>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwaltung der Liegenschaften:</li> <li>- Gütsch 4/5, Wolhusen</li> <li>- Schaubmatte 3,5,7,9, Menznau</li> <li>- Surenweidstrasse 7, Oberkirch</li> <li>- St. Karlstrasse 41, Luzern</li> <li>- Schädritstrasse 44, Luzern</li> <li>- Diebold Schillingstrasse 29,31, Luzern</li> <li>- Alpenstrasse 21, Hochdorf</li> <li>- Sagenbachstrasse 21,23, Hochdorf</li> <li>- Bellevuestrasse 32,34, Hochdorf</li> </ul>