



GESCHÄFTSBERICHT

2011





GESCHÄFTSBERICHT 2011

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Titel</u>	<u>Seite</u>
Einladung zur GV mit Traktandenliste	1
WRG Liegenschaften / Mietobjekte	2
Protokoll der 20. GV vom 26. April 2011	3
Jahresbericht des Präsidenten	11
Bericht Renovationsarbeiten Surenweidstrasse 7, Oberkirch	13
Bericht Renovationsarbeiten Grosshaslistrasse 10, Kriens	15
Schatzungs- und Bilanzwerte	16
Bilanz per 31.12.2011	17
Erfolgsrechnung 2011	18
Budget 2012	19
Genossenschafts-Statistik	20
Organisation /Adressen / Verantwortbarkeiten	21

EINLADUNG

zur 21. ordentlichen

GENERALVERSAMMLUNG

Dienstag, 24. April 2012

19.00 Uhr

Pfarrheim St. Karl Luzern

Spitalstrasse 91, 6004 Luzern



Geschäftlicher Teil / Traktandenliste

1. **BEGRÜSSUNG**
2. **WAHL DES VERSAMMLUNGSBÜROS**
3. **PROTOKOLL DER 20. GV VOM 26. APRIL 2011**
4. **JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN**
5. **JAHRESRECHNUNG 2011**
6. **BERICHT DER KONTROLLSTELLE**
7. **BESCHLUSS VERWENDUNG REINERTRAG**
8. **BUDGET 2012**
9. **ANTRÄGE**
10. **VERSCHIEDENES**

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

Präsident und Vorstand laden alle interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschaftler herzlich zum Besuch der GV ein und freuen sich auf Ihren Besuch.

LIEGENSCHAFTEN / MIETOBJEKTE

Liegenschaft	Baujahr (Kauf WRG)	Anzahl Wohng.	Gewerbe- räume	Garagen	Wohnungs- grössen
MFH Alpenstrasse 21 6280 Hochdorf	1983 (2005)	6	0	6	2 x 5 ½-Z. 3 x 4 ½-Z. 1 x 3 ½-Z.
MFH Bellevuestrasse 32 6280 Hochdorf	1982 (2004)	7	0	5	2 x 4-Z. 1 x 3 ½-Z. 1 x 3-Z. 2 x 2-Z. 1 x 1-Z.
MFH Bellevuestrasse 34 6280 Hochdorf	1960 (2004)	6	0	5	6 x 4-Z.
MFH Sagenbachstrasse 21 6280 Hochdorf	1963 (2004)	8	0	4	3 x 5-Z. 3 x 4-Z. 2 x 2-Z.
MFH Sagenbachstrasse 23 6280 Hochdorf	1962 (2004)	8	0	4	3 x 5-Z. 3 x 4-Z. 2 x 1-Z.
MFH Grosshaslistrasse 8 6010 Kriens	1964 (1994)	9	0	4	5 x 4 ½-Z. 1 x 3 ½-Z. 3 x 2-Z. 1 x 1 Einzel.
MFH Grosshaslistrasse 10 6010 Kriens	1968 (1996)	9	0	6	6 x 4 ½-Z. 3 x 2 ½-Z.
MFH Diebold Schillingstrasse 29 6004 Luzern	1946/47 (1997)	9	0	2	3 x 3 ½-Z. 3 x 2 ½-Z. 3 x 2-Z.
MFH Diebold Schillingstrasse 31 6004 Luzern	1946/47 (1997)	9	0	0	2 x 4 ½-Z. 2 x 3 ½-Z. 2 x 2 ½-Z. 2 x 2-Z. 1 x 1-Z.
MFH Schädritstrasse 44 6006 Luzern	1960 (2000)	9	0	0	3 x 4 ½-Z. 3 x 3 ½-Z. 1 x 3-Z. 2 x 2-Z.
WGH St. Karlstrasse 41 6004 Luzern	1890/1965 (2001) *	4	2	2**	4 x 4-Z.
EFH Spitalstrasse 63 6004 Luzern	1927 (2001) *	1	0	4	1 x 6-Z.
MFH Surenweidstrasse 7 6208 Oberkirch	1980 (2006)	12	3	0	4 x 5 ½-Z. 3 x 4 ½-Z. 4 x 2 ½-Z. 1 x 2 ½ -Z.
Total		97	5	42	

* Geschenk von Rita + Karl Faller

** Verwendung als Geschäftsraum/Werkstatt

PROTOKOLL

der 20. ordentlichen

GENERALVERSAMMLUNG

vom 26. April 2011
18.00 Uhr
im



TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Wahl des Versammlungsbüros
3. Protokoll der GV vom 27. April 2010
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2010
6. Bericht der Kontrollstelle
7. Beschluss betreffend Verwendung des Reinertrages
8. Budget 2011
9. Wahlen
10. Anträge
11. Verschiedenes

BETEILIGUNG Vorstand / Berater / GenosschafterInnen

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

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

GenosschafterInnen: 159 Personen (laut Präsenzlisten, inklusiv Vorstand und Sachbearbeiter).

Entschuldigungen: 51 Personen haben sich schriftlich abgemeldet.

1. Begrüssung

Präsident Martin Schwegler beginnt kurz nach 18 Uhr die 20. ordentliche Jubiläums-Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern mit Begrüssung der sehr zahlreich anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler in der „tropischen Atmosphäre“ des Restaurants im Tropenhaus Wolhusen.

Er gibt dabei seiner grossen Freude Ausdruck, die positive Entwicklung der Genossenschaft auch an Hand der GV-Teilnahme beobachten zu können – für den heutigen Anlass haben sich 160 Personen angemeldet, vor 20 Jahren waren es 16 TeilnehmerInnen.

Spezielle Willkommensgrüsse richtet er an Regierungsrat und Gründungsmitglied Herrn Anton Schwingruber und an Herrn Franco Eckert, Vertreter der Partner Revisions AG, Luzern.

Persönliche Entschuldigungen werden keine genannt, erfreulicherweise haben sich aber 51 Personen die Mühe gemacht, sich schriftlich auf der Geschäftsstelle abzumelden. Besten Dank!

Nach einigen organisatorischen Erklärungen zum Verlauf des Abends stellt der Präsident fest, dass das Protokoll der letzten 19. ordentlichen GV vom 27. April 2010, die Jahresrechnung 2010, die Jahresberichte des Präsidenten und weiterer Verantwortlicher sowie die Traktandenliste der heutigen GV termingerecht mit dem „Geschäftsbericht 2010“ allen GenossenschaftlerInnen zugesandt wurden. Auch die Einladung haben somit alle erhalten.

Bei Sekretär Hansruedi Bisig bedankt er sich für die Arbeit, die er für die Zusammenstellung und Produktion des Heftes benötigte.

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

2. Wahl des Versammlungsbüros

Präsident Martin Schwegler schlägt der Versammlung die Genossenschaftlerinnen Doris Keller, Rothenburg, und Vreni Johann, Menznau, vor. Für das Protokoll der GV soll der Sekretär, Hansruedi Bisig, beigezogen werden.

Aus der Versammlung werden keine weiteren Personen vorgeschlagen.

Gegen die oben genannten Personen hat von den Anwesenden niemand etwas einzuwenden. Diese werden einstimmig in das Versammlungsbüro gewählt.

3. Protokoll der GV vom 27. April 2010

Das Protokoll der letztjährigen, 19. ordentlichen GV vom 27. April 2010 gibt zu keinen Diskussionen Anlass und es werden keine Fragen gestellt – es wird von den Anwesenden ohne Änderungswünsche einstimmig akzeptiert.

Präsident Martin Schwegler verdankt Sekretär Hansruedi Bisig das Protokoll und die Versammlung spendet ihm dafür Applaus.

4. Jahresbericht des Präsidenten

Der Präsident verweist auf seine schriftlichen Ausführungen im „Geschäftsbericht 2010“, die zusammen mit der GV-Einladung allen GenossenschaftlerInnen verschickt wurden. Mündliche Ergänzungen will er diesmal aus zeitlichen Gründen auf ein Minimum beschränken (das GV-Programm verträgt zeitlich keine grossen Verzögerungen).

Zusätzlich erwähnt er die intensiven Bemühungen zur Ergänzung des Vorstandes, welche durch die beiden Rücktritte von Franz Meyer und Alois Bossart ausgelöst wurden. Für beide Posten fanden sich fähige Nachfolger, die heute Abend zur Wahl vorgeschlagen werden.

Keinen Erfolg brachte wiederum die Suche nach einer Frau in den Vorstand. Auch wenn der Vorstand nach der Wahl heute Abend wieder vollständig ist, kann er jederzeit mit einem 6. Mitglied ergänzt werden, falls sich eine Frau für eine Mitarbeit entschliessen könnte (Mitarbeit ab sofort – Wahl an der nächsten GV).

Das Angebot des Präsidenten, Fragen zu stellen, wird nicht genutzt.

Der Jahresbericht im Geschäftsbericht 2010, sowie die kurzen zusätzlichen Ausführungen des Präsidenten werden von den Anwesenden ohne Gegenstimmen und mit Applaus genehmigt.

5. Jahresrechnung 2010

Finanzchef Franz Meyer verweist ebenfalls auf seinen schriftlichen Kommentar und auf die Zahlen im „Geschäftsbericht 2010“.

Den guten Geschäftsverlauf der WRG verdeutlicht er anschliessend anhand von zusätzlichen, optischen Informationen auf der Leinwand.

Dabei nimmt er unter anderen zu folgenden Punkten Stellung:

♦ Bilanz per 31. Dezember 2010

Aktiven

Umlauf- und Anlagevermögen (wir legen Wert auf eine gute Zahlungsbereitschaft - deshalb ist ein grosser Barbetrag bei unserem Renovationsvolumen notwendig).

Liegenschaftswerte, Bilanz-, Ertragswert- und Katasterwerte (der Ertragswert ist erneut knapp 2 Mio Franken höher bewertet als der Bilanzwert, was auf eine vorsichtige Einschätzung des Bilanzwertes hinweist).

Passiven

Aufteilung des Fremdkapitals (Bankhypotheken 11 Mio. - Darlehen Fonds de Roulement 1.2 Mio. – EGW-Anleihen 0.8 Mio. – Diverse Darlehen 0.22 Mio Franken).

Eigen-/Fremdkapital (Anteilscheinkapital 3.38 Mio Franken – was etwas mehr als 20 % Eigenkapital bedeuten (für eine Genossenschaft ein hoher Anteil).

Anteilscheinkapital (Anstieg um rund 400'000 Franken).

Verzinsung der Hypotheken (Der durchschnittliche Zins auf den Hypotheken beträgt im Moment 2.8% - ein so tiefer Zinssatz ist noch nie da gewesen).

♦ **Erfolgsrechnung 2010**

Ertrag

Mietzinse, 1.3 Mio Franken (Dank geringen Leerständen, geringfügigen Zinserhöhungen nach Renovationsarbeiten und die zusätzlichen Einnahmen St. Karlisstrasse 41 und Spitalstrasse 63 stieg der Betrag um 135'000 Franken).

Aufwand

Unterhalt/Sanierungen (Die Ausgaben stiegen um 260'000 Franken), Trotz Anstieg der Hausverwaltungskosten darf diese noch als recht günstig bezeichnet werden).

Steuern – wegen zu grosszügiger Abgrenzung in der vergangenen Jahresrechnung, liegen diese etwas tiefer).

Reingewinn

Der Betrag beläuft sich im Rahmen des letzten Jahres.

Anschliessend informiert Finanzchef Franz Meyer anhand von Tabellen und Diagrammen auf der Leinwand die ZuhörerInnen über die Entwicklung der KAB WRG von 1996 bis heute in folgenden Bereichen:

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

Das Angebot des Finanzchefs, Fragen zu stellen, wird wiederum nicht genutzt.

Der Präsident verdankt die Ausführungen des Finanzchefs und dieser erhält für seine Ausführungen von den Anwesenden starken Applaus.

6. Bericht der Kontrollstelle

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

Herr Eckert weist auf den schriftlich verfassten Revisionsbericht hin, der im Geschäftsbericht 2010 auf Seite 21 veröffentlicht wurde. Er bescheinigt dem Finanzchef eine einwandfreie, übersichtliche, saubere und den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Buchführung. Den Anwesenden erklärt er kurz den Ablauf und das Ausmass der Kontrolle.

Auch ihm dürfen Fragen gestellt werden, was erneut von den Anwesenden nicht genutzt wird.

Abschliessend empfiehlt er den GenossenschaftlerInnen die Jahresrechnung 2010 zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Im Sinne dieser Empfehlung wird die Jahresrechnung 2010 von den Anwesenden ohne Gegenstimmen genehmigt und in einer weiteren Abstimmung dem Vorstand die Entlastung erteilt.

Präsident Martin Schwegler verdankt Herrn Eckert die Ausführungen und den GenossenschaftlerInnen für die Zustimmung zur Entlastung des Vorstandes.

7. Beschluss zur Verwendung des Reinertrages

Finanzchef Franz Meyer erläutert den Anwesenden den Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, wie er im Geschäftsbericht 2010, Seite 19, vorgeschlagen wird.

Er informiert, dass der letztes Jahr von der GV beschlossene Passus, Neu-Geld (ab 2009) in der Höhe von über 20'000 Franken lediglich mit 3% zu verzinsen, dieses Mal angewendet wird. Mit dieser Vorsichtsmassnahme versuche man erstmals, hohe Beträge bei Neu-Geld etwas zu bremsen (*Reduzierung der Gefahr, dass bei Änderungen auf dem Finanzmarkt infolge hoher Zinsen bei uns grosse Summen abgezogen werden, Geld von Personen, die ihr Geld hauptsächlich aus Rendite- und weniger aus solidarischen Gründen bei uns angelegt haben*). Das restliche Anteilscheinkapital wird wieder zu 3.5% verzinst.

Die GenossenschaftlerInnen stimmen dem Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes/Reingewinnes - wie ihn der Vorstand vorschlägt - ohne Gegenstimmen und Enthaltungen zu.

Das Anteilscheinkapital wird somit gemäss den obigen Ausführungen verzinst, die Gesetzlichen Reserven um 6'000 Franken erhöht und 169.74 Franken werden als Vortrag in die neue Rechnung gesetzt.

Nach der Abstimmung ersucht der Präsident um die Bewilligung, den neuen Verzinsungspassus auch im laufenden Geschäftsjahr anwenden zu dürfen. Diese Erlaubnis wird ihm ohne Gegenstimmen und Enthaltungen erteilt.

8. Budget 2011

Das Budget 2011 des Finanzchefs kann im Geschäftsbericht 2010 Seite 20 nachgelesen werden.

Ergänzende Erklärungen macht der Finanzchef zu folgenden Budgetposten:

♦ *Mietzinseinnahmen*

Leichte Erhöhung infolge Zinsanpassungen nach Renovationsarbeiten und Ganzjahresertrag Liegenschaften St. Karlstrasse und Spitalstrasse Luzern; die Rückstellung für Leerstände ist geschätzt.

♦ *Unterhalt/Reparaturen*

Nochmalige Erhöhung um 50'000 Franken gegenüber dem Vorjahresbudget.

♦ *Rückstellungen*

Mit kleinerem Zins beim Anteilscheinkapital wäre ein grösserer Rückstellungsbetrag möglich (dies wird auch von den Revisoren vorgeschlagen). Das aber will der Vorstand nicht, er möchte weiterhin die Treue der GenossenschaftlerInnen belohnen.

♦ *Zins Anteilscheinkapital*

Es sind erneut 3.5%, resp. 3% gemäss Beschluss Traktandum 7 budgetiert.

Trotz Aufforderung des Finanzchefs werden erneut keine Fragen gestellt.

Präsident Martin Schwegler bedankt sich bei Franz Meyer für die Ausführungen und die Versammlung dankt ihm nochmals mit grossem Applaus.

9. Wahlen

Wahl Revisionsstelle

Gemäss Statuten ist die Revisionsstelle alle 2 Jahre neu zu bestellen.

Präsident Martin Schwegler schlägt der Generalversammlung für die kommenden 2 Jahre erneut die Partner Revisions AG mit Sitz in Luzern vor.

Die Anwesenden GenossenschaftlerInnen stimmen dem Vorschlag ohne Gegenstimmen und ohne Enthaltungen zu.

Wahlen Vorstand

Turnusgemäss werden ebenfalls alle 2 Jahre Präsident und Vorstandsmitglieder neu gewählt, was an dieser GV zu tun ist.

Verabschiedung Der Vorstand (nach Statuten die „Verwaltung“) muss den Rücktritt von 2 Kollegen bekanntgeben.

Vizepräsident Alois Bossart und Finanzchef Franz Meyer (beides Gründungsmitglieder) verlassen den Vorstand nach 20 intensiven Arbeitsjahren.

Präsident Martin Schwegler würdigt ihre grosse Arbeit, ihr aktives Mitdenken und Mitdenken, welches mithalf, die WRG zu dem werden zu lassen, was sie heute ist. Er überreicht den beiden je ein individuelles Abschiedsgeschenk und den Gattinnen Josy und Brigitte je einen schönen Blumenstrauss.

Franz Meyer und Alois Bossart werden auch von den Anwesenden herzlich verabschiedet – mit grossem Applaus verdanken sie ihnen die geleisteten Arbeiten zum Wohle der Genossenschaft.

Vorstellung Als neue Vorstandsmitglieder werden den Anwesenden René Meier aus Rothenburg und Roger Meyer, Wolhusen vorgestellt (pers. Vorstellung siehe Geschäftsbericht 2010, Seite 27).

Nach einer kurzen Vorstellung der neuen Kandidaten und nach Nennung derjenigen Personen, die weiterhin im Vorstand mitarbeiten wollen, schreitet der Präsident zügig zur Wahl. Sein Wunsch, der Einfachheit halber und aus zeitlichen Gründen alle zur Wahl stehenden Personen gemeinsam zu wählen (inkl. den Präsidenten), wird von den versammelten GenossenschaftlerInnen grosszügig bewilligt.

Folgende Personen stellen sich für die nächsten 2 Jahre als Vorstandsmitglieder zur Verfügung:

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

Die GenossenschaftlerInnen wählen anschliessend die fünf oben erwähnten Personen einstimmig und ohne Enthaltungen an die Spitze der KAB WRG. Die Verteilung der offenen Chargen wird innerhalb des Vorstandes an der nächsten Sitzung vorgenommen. Die Nachfolger treten hinsichtlich Zeichnungsberechtigung an die Stelle der Vorgänger. Sie ist wie folgt geregelt:

Zeichnungsberechtigung

Martin Schwegler: Kollektivunterschrift zu zweien

Roger Meyer: Kollektivunterschrift zu zweien

Roman Bütler: Kollektivunterschrift zu zweien mit dem Präsident oder Finanzchef

René Meier: Kollektivunterschrift zu zweien mit dem Präsidenten oder Finanzchef

Hansruedi Bisig: Kollektivunterschrift zu zweien mit dem Präsidenten oder Finanzchef

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

Hubert Aregger, Wolhusen ist nun der letzte Aktive, der seit Anfang der Genossenschaft, seit 1991, mitwirkt – viele Jahre im Vorstand, später als Berater des Vorstandes. Der Präsident bedankt sich auch bei ihm für die geleisteten Arbeiten in den vergangenen 20 Jahren und überreicht ihm ein Geschenk zum Jubiläum. Mit grossem Applaus bedankt sich auch die Versammlung bei Hubert Aregger.

10. Anträge

Es wurden keine Anträge eingereicht.

11. Verschiedenes

♦ Regierungsrat Anton Schwingruber, selber Mitglied der WRG seit der Gründung, tritt ans Rednerpult.
Er bedankt sich bei allen, die (vor allem in der Anfangszeit) durchgehalten und an die gute Sache geglaubt haben. Er lobt die geleisteten Arbeiten und wünscht dem Vorstand und der Genossenschaft auch in Zukunft viel Erfolg.
Er betont die Wichtigkeit von Baugenossenschaften in unserem Kanton, wo rund 68% auf Mietwohnungen angewiesen sind. Dabei finden lediglich 4% von ihnen in Genossenschaftswohnungen Unterkunft, wo die Mietzinse bis zu 20% tiefer sind als der Durchschnitt der übrigen Mietwohnungen.

♦ Alois Bossart ergreift zum Schluss das Wort und bedankt sich bei Präsident Martin Schwegler für alle seine Leistungen in der Vergangenheit, aber auch dafür, dass er sich trotz seinem enormen Arbeitspensum in Beruf und Politik weiterhin als „Chef“ unserer Genossenschaft zur Verfügung stellt. Er überreicht ihm zum Dank einige Flaschen Wein und seiner Frau Sonja einen Blumenstrauss.

Das Ende der Traktandenliste ist somit erreicht.

Präsident Martin Schwegler dankt abschliessend seinen Kollegen vom Vorstand für ihre Mithilfe in der KAB WRG sowie den Verantwortlichen des Tropenhauses und ihren HelferInnen für die Organisation des heutigen Abends.

Mit guten Wünschen für einen gemütlichen Rest des Abends beendet der Präsident die 20. ordentliche GV, bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und die Treue zur Wohnraumgenossenschaft. Er wünscht für den anschliessenden gemütlichen Teil des Abends viel Vergnügen und bittet den Verantwortlichen des Tropenhauses für organisatorische Belange, Herr Urs Meier ans Mikrofon, damit er den Anwesenden das Tropenhaus vorstellen und den weiteren Verlauf des Abends mitteilen kann.

Schluss der GV: 19.10 Uhr

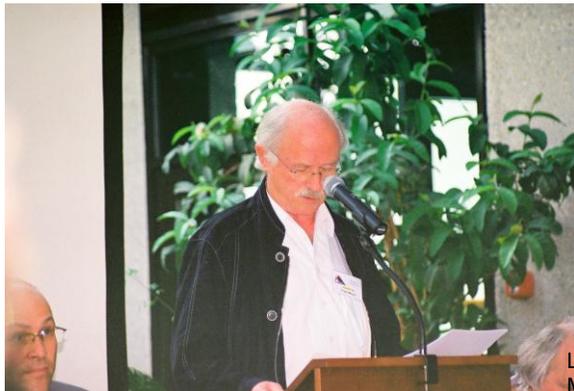
Luzern, 26. April 2011

Der Vorsitzende

Martin Schwegler, Menznau

Der Protokollführer

Hansruedi Bisig, Luzern



Letzter Auftritt von Finanzchef Franz Meyer vor der Versammlung



Alois Bossart verabschiedet sich in seiner bisherigen Funktion als Vizepräsident von den Anwesenden



JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN

Im Berichtsjahr 2011 traf sich der Vorstand zu sieben Sitzungen, wobei am 8. Juni die 100. Vorstandssitzung stattfand. Eine der sieben Sitzungen wurde ausserordentlichweise nötig, mehr dazu weiter unten.

Gelungene Jubiläumsfeier im Tropenhaus Wolhusen

Im vergangenen Jahr durften wir bei Rekordbeteiligung an der GV das 20-jährige Jubiläum des Bestehens unserer Genossenschaft feiern. Wir taten dies in einem etwas gediegeneren Rahmen, im Tropenhaus Wolhusen. Die gelungene Jubiläumsfeier wurde sehr gut besucht und war umrahmt von Alphornklängen – im Tropenhaus ein spezielles Klangerlebnis – und von träfen Sprüchen von „Veri dem Abwart“.

Die Jubiläumsgeneralversammlung vom 26. April war auch der würdige Rahmen für die Verabschiedung zweier sehr verdienter Vorstandsmitglieder. Vizepräsident Alois Bossart und Finanzchef Franz Meyer gaben nach 20-jähriger Tätigkeit ihre Aufgaben an jüngere Personen weiter. Für die beiden wurden bekanntlich René Meier aus Rothenburg und Roger Meyer aus Wolhusen in den Vorstand gewählt. Während Roger Meyer das Amt des Finanzchefs von seinem Onkel Franz übernahm, wurde das bisherige Vorstandsmitglied Roman Bütler zum Vizepräsidenten gewählt.

Inzwischen haben die beiden neuen Vorstandsmitglieder schon einige Sitzungen mitgemacht und wir wissen, dass wir zwei sehr gute Personen in unseren Reihen haben, die sich engagiert eingeben und auch etwas für frischen Wind sorgen.

Aussensanierung in Oberkirch bald abgeschlossen

In finanzieller Hinsicht war das Geschäftsjahr 2011 soweit normal. Eine besondere Herausforderung vor allem für unseren Verwalter Hansruedi Bisig und unseren Architekten Hubi Aregger war die Sanierung der Liegenschaft Surenweidstrasse 7 in Oberkirch. Es gab ein Geplänkel mit dem Gemeinderat darüber, wie die Aussenfassade farblich gestaltet werden sollte. Inzwischen wissen wir, dass sich die Gespräche gelohnt haben, denn das Haus präsentiert sich wirklich in einem schönen neuen Kleid. Der Gesamtvorstand musste dann auch die Frage klären, wieweit die Investitionen von gegen 1.3 Mio Franken Konsequenzen für den Mietzins haben. Dank der aktuell tiefen Fremdkapitalzinsen und der sonstigen gesunden Finanzen konnten wir die nötige Erhöhung der Mietzinse in einem für alle erträglichen Mass halten. Allerdings müssen die Mieter dieses Hauses längerfristig mit weiteren Erhöhungen rechnen, vorallem wenn sich die finanziellen Rahmenbedingungen an der Zinsfront ändern. Fakt ist, dass unsere Mieten für den Raum Sursee nach wie vor sehr attraktiv sind. Wir haben natürlich auch in den anderen Häusern die notwendigen Sanierungen gemacht.

Weil die KAB Wohnraumgenossenschaft immer ältere Häuser erworben hat, ist die Instandhaltung und Erneuerung eine Daueraufgabe. Damit wir diese etwas strategischer als früher planen können, wird aktuell eine detaillierte Zustandsaufnahme aller Liegenschaften gemacht.

Genossenschaft auf dem Menzberg will verkaufen

Über den Präsidenten der KAB Kanton Luzern, Xaver Vogel, wurden wir kontaktiert und angefragt, ob wir Interesse hätten, die BG Menzberg zu übernehmen. Es handelt sich bei dieser um eine sehr kleine Genossenschaft mit einem einzigen 4-Familienhaus im Portfolio sowie etwas Bauland. Der Vorstand möchte zurücktreten und sucht nach einer Lösung. Unser Vorstand hat beschlossen, hier Hand zu bieten. Die Abklärungen, in welcher Form die Liegenschaft übernommen wird, laufen immer noch. Es ist aber davon auszugehen, dass 2012 das Geschäft abgewickelt werden kann.

Genossenschaft wächst dank Kauf in Schüpheim

Im vergangenen Sommer wurden wir von der Redinvest in Luzern kontaktiert. Sie hatten den Auftrag für die Luzerner Pensionskasse einige Liegenschaften zu verkaufen, welche nicht in ihr Immobilienportfolio passten. Nach einigen Abklärungen zeigte sich, dass für uns die drei Mehrfamilienhäuser im Schächli, Schüpheim, besonders interessant sind. Diese Häuser wollte die LuPK aber nur verkaufen, wenn gleichzeitig auch eine benachbarte Baulandparzelle übernommen würde. Der Zufall wollte es dann, dass für diese Parzelle ein Drittinvestor gefunden wurde, so dass wir vom Erwerb des Baulandes absehen konnten, aber die Häuser trotzdem kriegten. Der Entscheid zum Kauf wurde anlässlich der erwähnten ausserordentlichen Vorstandssitzung, verbunden mit einer Besichtigung vom 7. November 2011 beschlossen.

Grosser Vertrauensbeweis

Im Wissen darum, dass der Kaufpreis für die Liegenschaften von 6.3 Mio Franken für uns am obersten Limit liegt, haben wir einen Aufruf unter den Genossenschafte rn gemacht, doch weiteres Anteilsscheinkapital zu zeichnen. Und da erlebte der Vorstand die wohl grösste positive Überraschung seit Jahren: Der Aufruf brachte uns innert zwei Monaten sage und schreibe ziemlich genau ein Million neues Anteilscheinkapital. Damit hatten wir nie gerechnet. Folge davon ist, dass wir trotz des Kaufes der Liegenschaften in Schüpheim eine sehr gute Eigenfinanzierung haben und auch weiterhin bei Gelegenheiten zupacken können.

Natürlich wissen wir, dass die Aussicht auf 3% Zins die Zeichnung von Kapital attraktiv macht. Aber das alleine genügt nicht, sondern die Interessierten wissen offenbar auch, dass ihre Anlage sicher ist. Der grosse Mittelzufluss ist für den Vorstand auch eine enorme Bekundung des Vertrauens unserer Genossenschafte rn und motiviert den Vorstand enorm.

Verbunden mit dem Dank an die Genossenschafte rninnen und Genossenschafte rn, aber vorallem auch an meine Vorstandskollegen und Verwalter schaue ich sehr optimistisch in die Zukunft und freue mich auf weitere gute Jahre.

Martin Schwegler, Präsident



RENOVATIONEN

SURENWEIDSTRASSE 7 OBERKIRCH

Das Mehrfamilienhaus Surenweidstrasse 7 in Oberkirch erstrahlt nach der gelungenen Aussensanierung in neuem Glanz!

Das 1980 erstellte MFH Surenweidstrasse 7 entsprach nicht mehr den heute geltenden Vorschriften und Anforderungen betreffend Wärmedämmverordnung. Zudem wies es einige Schäden in der Fassade auf und die undichten Fenster gaben Anlass zu einigen Reklamationen. Der Energieverbrauch musste im Vergleich mit anderen Bauten als hoch eingestuft werden!

Aus diesem Grunde wurde im Auftrage des Vorstandes der KAB-WRG ein Sanierungskonzept erstellt, das folgende Arbeiten beinhaltet:

- Verbesserung der Wärmedämmung bei Aussenwand, Dach und Kellerdecken.
- Ersetzen der alten Fenster durch neue JV-Fenster.
- Ersetzen der Lamellen- und Sonnenstoren.
- Vergrössern der bestehenden Balkone.

Zudem wurde in Zusammenhang mit der sehr kostenintensiven Sanierung auch eine Vergrösserung des Studios im Dachgeschoss, sowie eine Umnutzung des Büros im Erdgeschoss in eine 4 ½ - Zimmer-Wohnung geprüft. Da der Zugang zu den Estrichabteilen im Dachgeschoss nur „bücklings“ erfolgen konnte und somit eine sinnvolle Nutzung unmöglich war, musste auch hier eine Lösung gefunden werden.

Nach dem Vorliegen der verschiedenen Konzepte und des Kostenvoranschlages konnte die Baueingabe erfolgen. Leider konnten im Rahmen des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Oberkirch für die Erweiterung der Wohnung im Dachgeschoss keine Dachausbauten erstellt werden, so dass die Erweiterung im bestehenden Dachvolumen, das heisst, in der Dachschräge erfolgen musste!

Folgende Arbeiten wurden seit Juli 2011 ausgeführt:

- Demontage der bestehenden, dunkelbraunen Eternitverkleidung im Bereiche des Dachgeschosses sowie Entfernen der Dacheindeckung in Eternit.
- Abfräsen der Balkonbrüstungen in Beton.
- Verlängern der Betonplatten im Bereiche der bestehenden Balkons, die nun neu eine Fläche von ca. 11.60 m² aufweisen!

- Die neuen Fenster wurden in einer sogenannten Holz-/Metallkonstruktion ausgeführt, d.h. die Aussenteile der Fenster bestehen aus Aluminium, daher erübrigt sich in der Zukunft ein Unterhalt. Die Rahmen- und Flügelteile sind im Innenbereich in Holz konstruiert worden. Das eingesetzte Isolierglas entspricht den heute geltenden Vorschriften und trägt zu einer spürbaren Reduktion des Ölverbrauches bei!
- Auf die bestehende 60 mm starke Aussendämmung aus Polystyrol wurde eine zusätzliche Wärmedämmung mit Mineralwollplatten mit einer Stärke von 140mm mechanisch befestigt. Darauf wurde eine "hinterlüftete" Bekleidung aus Faserzement-Systemplatten mit einer Konstruktionsstärke von 4 mm als Doppeldeckung verlegt. Diese Fassadenoberfläche ist witterungsbeständig und bedingt in Zukunft keine wesentlichen Unterhaltskosten!
- Die Fenstereinfassungen wurden in Elementen aus Aluminium erstellt und mit einem Grauton pulverbeschichtet.
- Die Lamellenstoren wurden bei allen Wohnungen und Nebenräumen ersetzt.
- Das bestehende Schrägdach wurde neu mit einer Wärmedämmung von 26 cm gedämmt! Die Eindeckung erfolgte mit einem Ziegeldach.
- Für den Ausbau der Dachwohnung wurde sämtliches Täfer demontiert, die Sparren entsprechend verstärkt und ausgedämmt. Die Verkleidung auf der Innenseite erfolgte mit Fermacellplatten, die verputzt wurden.
- Die Geländer der Balkone wurden in Metall erstellt und weisen eine Füllung mit einem Spezialglas auf, das lichtdurchlässig, jedoch nicht transparent ist. Die Öffnung zwischen Fassade und Betonstütze, respektive Blumenkrippe und Betondecke wurde mit einer Windschutzwand aus Glas versehen.
- Der Estrichanteil wurde vergrößert, konnten doch im bestehenden Abstellraum in Dachraum sechs zusätzliche Estrichabteile eingebaut werden.
- Für die Erstellung des DU/WC-Raumes in der neuen Wohnung im Erdgeschoss musste ein Teil des Treppenhauses benutzt werden.
- Die Kellerdecken wurden mit einer Dämmung von 12 cm versehen.
- Die Umgebungsarbeiten wurden angepasst und der Hauptzugang neu mit Pflastersteinen belegt.

Das sanierte Gebäude entspricht nach dieser umfassenden Renovation den heute geltenden Wärmedämmvorschriften und es trägt, Dank den getroffenen Massnahmen, zu einer wesentlichen Verminderung des Energieverbrauches entsprechend bei.

Das ausgewählte Farb- und Materialkonzept verleiht dem Gebäude ein neues und modernes Erscheinungsbild.

An dieser Stelle möchten wir allen beteiligten Unternehmern für die geleistete Arbeit recht herzlich danken. Ein Dank geht auch an die Mieterschaft, die während der Sanierungszeit einige Unannehmlichkeiten in Kauf nehmen musste. Ein besonderer Dank geht aber an die KAB-Wohnraumgenossenschaft für das Vertrauen und den sehr geschätzten Auftrag.

Hubert Aregger, Architekt



Architekt Hubert Aregger und Maler Guido Kroker bei der Farbauswahl für die neue Hausfassade

RENOVATIONEN

GROSSHASLISTRASSE 10 KRIENS

Die von der WRG 1996 erworbene Liegenschaft wurde 1968 erbaut – seither sind über 40 Jahre vergangen. Bis zum Jahr 2007, als der Vorstand der Genossenschaft beschloss, die notwendigen Erneuerungsarbeiten in Angriff zu nehmen, waren bereits im energetischen Bereich Verbesserungen gemacht worden (Fenster, Isolation der Fassade), in anderen Bereichen wurde hingegen nur das Notwendigste erledigt.

Ausgelöst wurde dieses Vorhaben durch vermehrt auftretende Probleme, wie geplatzte/undichte Leitungen in den Wänden, defekte Apparate in den Küchen und durch Stromausfälle infolge zu knapper Absicherung der Elektroleitungen.

Die Vorgehensweise der Sanierungsarbeiten sollte für die Mieter möglichst sanft erfolgen (keine Hausräumung mit Kündigungen) – man beschloss die Arbeiten Stück für Stück zu erledigen, vorerst bei Mieterwechseln, später in Bauetappen.

Nach rund 4 Jahren endeten die Arbeiten Ende des letzten Jahres. Die Wohnungen – ja die ganze Liegenschaft ist fast wieder wie neu – mit Ausnahme der Heizungsanlage und des Flachdaches, die beide aber noch völlig in Ordnung sind.

Das Verhalten der Mieter während den jeweiligen Bauetappen (restliche Wohnungsrenovierungen und Erneuerung der Nasszellen) war sehr verständnisvoll. Trotz vielen Unannehmlichkeiten, wie Lärm, Staub und Dreck, Stromausfällen, Toiletten- und Badbenützung im Keller, usw. gab es nur wenige Reklamationen. Als Aushilfs-Bauleiter bedanke ich mich hier an dieser Stelle für das Wohlwollen und Verständnis dieser Mieter. Entschädigt wurden sie dafür mit einem ansehnlichen und wohnlichen Haus, mit einem bescheidenen Mietzinsaufschlag und mit einem kleinen Barbetrag.

Zusammenfassung der wichtigsten Erneuerungen/Kosten (Zeitraum 2007-2011)

- Instandstellung aller 9 Wohnungen (Zimmer, Korridore, Küchen, Nasszellen)
- Neue, brandsichere Wohnungstüren
- Neue Fenster- und Sonnenstoren
- Neue Hauseingangsfront mit Briefkasten
- Kinderwagen- und Rollstuhlgängiger Zugang zum Haus
- Neue Elektro-Hauptverteilung
- Höhere Absicherung der Elektro-Wohnungszuleitungen
- Neu-Asphaltierung des Garagen-Vorplatzes und Verbreiterung eines Autoabstellplatzes
- Secomat-Installation in Trockenraum
- Neue Bel.-körper im Treppenhaus
- 6 neue Garagentore
- Neue Farbanstriche im Treppenhaus, in Waschküche, Trocken- und Veloraum
- Neuer Anstrich der Fassade
- Kosten laut Bauabrechnung vom. 31.01.2012: CHF 829'140.10

SCHATZUNGS- UND BILANZWerte

per 31.12.2011

<i>Liegenschaft</i>	<i>Ertragswert</i>	<i>Katasterwert</i>
Grosshaslistrasse 8, Kriens	Fr. 1'742'000.00	Fr. 1'926'600.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	Fr. 1'745'000.00	Fr. 1'703'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	Fr. 1'330'000.00	Fr. 1'364'600.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	Fr. 1'674'000.00	Fr. 1'572'800.00
Schädritstrasse 44, Luzern	Fr. 1'762'000.00	Fr. 2'014'300.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	Fr. 1'377'000.00	Fr. 1'710'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	Fr. 935'000.00	Fr. 1'142'900.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	Fr. 1'422'000.00	Fr. 1'501'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	Fr. 1'392'000.00	Fr. 1'234'700.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	Fr. 1'379'000.00	Fr. 1'603'500.00
Spitalstrasse 63, Luzern	Fr. 467'000.00	Fr. 476'100.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	Fr. 1'472'000.00	Fr. 2'024'700.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	Fr. 2'357'000.00	Fr. 2'897'600.00
Total	Fr. 19'054'000.00	Fr. 21'171'800.00

<i>Liegenschaft</i>	<i>Geb.-vers.-wert</i>	<i>Bilanzwert</i>
Grosshaslistrasse 8, Kriens	Fr. 1'976'000.00	Fr. 1'733'000.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	Fr. 1'653'000.00	Fr. 1'775'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	Fr. 1'411'000.00	Fr. 1'208'000.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	Fr. 1'377'000.00	Fr. 1'278'000.00
Schädritstrasse 44, Luzern	Fr. 1'765'000.00	Fr. 1'367'000.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	Fr. 1'592'000.00	Fr. 1'525'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	Fr. 1'260'000.00	Fr. 683'000.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	Fr. 1'574'000.00	Fr. 1'440'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	Fr. 1'451'000.00	Fr. 1'337'000.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	Fr. 1'460'000.00	Fr. 1'376'000.00
Spitalstrasse 63, Luzern	Fr. 395'000.00	Fr. 450'000.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	Fr. 2'177'000.00	Fr. 380'000.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	Fr. 3'156'000.00	Fr. 3'204'000.00
Total	Fr. 21'247'000.00	Fr. 17'756'000.00

GENOSSENSCHAFTS - STATISTIK

	2000	2001	2002	2003
Anzahl Genossenschafter	177	179	195	202
Genossenschaftskapital	908'500	950'000	1'106'500	1'253'000
Anzahl Liegenschaften	5	7	7	7
Anzahl Wohnungen	45	50	50	50
Anzahl Gewerberäume	0	2	2	2
Bilanzwert	7'555'000	8'146'000	8'044'000	7'945'000
Netto-Mietertrag	387'000	522'000	525'000	529'000
Unterhalt/Sanierung	73'000	44'000	76'000	104'000
Abschreibungen	42'000	122'000	125'000	110'000
Reingewinn	35'000	41'000	41'000	59'000
% Zins Anteilscheinkapital	4.00	4.00	4.00	4.00
	2004	2005	2006	2007
Anzahl Genossenschafter	216	223	228	230
Genossenschaftskapital	1'786'000	2'121'000	2'338'000	2'490'000
Anzahl Liegenschaften	11	12	13	13
Anzahl Wohnungen	79	85	97	97
Anzahl Gewerberäume	2	2	5	5
Bilanzwert	12'322'000	13'731'000	16'446'000	16'735'000
Netto-Mietertrag	689'000	868'000	1'025'000	1'127'000
Unterhalt/Sanierung	94'000	101'000	126'000	163'000
Abschreibungen	190'000	205'000	226'000	250'000
Reingewinn	72'000	106'000	125'000	134'000
% Zins Anteilscheinkapital	4.00	4.00	4.00	4.00
	2008	2009	2010	2011
Anzahl Genossenschafter	234	237	245	264
Genossenschaftskapital	2'847'500	2'974'000	3'389'000	4'150'000
Anzahl Liegenschaften	13	13	13	13
Anzahl Wohnungen	97	97	97	97
Anzahl Gewerberäume	5	5	5	5
Bilanzwert	16'805'000	16'705'000	17'116'000	17'756'000
Netto-Mietertrag	1'127'000	1'156'000	1'291'000	1'293'000
Unterhalt/Sanierung	258'000	309'000	436'000	416'000
Abschreibungen	223'000	160'000	170'000	200'000
Reingewinn	153'000	108'000	111'000	126'000
% Zins Anteilscheinkapital	3.50	3.50	3.50	3.0 / 3.50

ORGANISATION / ADRESSEN

Geschäftsstelle:

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



	<p>Präsident Schwegler Martin Willisauerstrasse 11 6122 Menznau 041 494 00 33 schwegler@anwaltspraxis.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chef Ressort Kommunikation - Stv. Ressort Finanzen
	<p>Vizepräsident Bütler Roman Rebacherrain 2 6285 Hitzkirch 041 917 24 04 roman.buetler@bluewin.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Co-Chef Ressort Objekterwerb - Mitglied Ressort Bau
	<p>Finanzchef Meyer Roger Hiltenweid 3 6110 Wolhusen 041 496 60 65 roger.meyer@valiant.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chef Ressort Finanzen
	<p>Mitglied Meier René Eichenring 6 6023 Rothenburg 041 281 21 34 meier-wyler@bluewin.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Co-Chef Ressort Objekterwerb - Mitglied Ressort Bau
	<p>Sekretär Bisig Hansruedi Margritenweg 6 6005 Luzern 041 360 32 69 hr.bisig@bluewin.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Leiter Geschäftsstelle - Stv. Ressort Kommunikation - Verwalter der Liegenschaften: Spitalstrasse 63, Luzern St. Karlstrasse 41, Luzern Grosshaslistrasse 8/10, Kriens Surenweidstrasse 7, Oberkirch
	<p>Vorstandsberater Aregger Hubert Entlebucherstrasse 61 6110 Wolhusen-Markt 041 490 17 77 ha@aregger-architektur.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Chef Baukommission - Stv. Liegenschaftsverwaltung
	<p>Vorstandsberater Späti Mario Sälihalde 14 6005 Luzern 041 240 17 88 mario.spaeti@sunrise.ch</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stv. Baukommission - Verwalter der Liegenschaften: Diebold Schillingstrasse 29/31, Luzern Schädritstrasse 44, Luzern Alpenstrasse 21, Hochdorf Bellevuestrasse 32/34, Hochdorf Sagenbachstrasse 21/23, Hochdorf