



# GESCHÄFTSBERICHT

2012



# GESCHÄFTSBERICHT 2012



## INHALTSVERZEICHNIS

| <b>TITEL</b>                                      | <b>SEITE</b> |
|---|--------------|
| Einladung GV / Traktandenliste / Statutenänderung | 1            |
| WRG Liegenschaften / Mietobjekte                  | 2            |
| Protokoll der 21. GV vom 24. April 2012           | 3            |
| Genossenschafts-Statistik                         | 8            |
| Vorstellung Liegenschaft "Schächli", Schüpfheim   | 9            |
| Jahresbericht 2012                                | 13           |
| Bilanz per 31.12.2012                             | 16           |
| Erfolgsrechnung 2012                              | 17           |
| Budget 2013                                       | 18           |
| Revisionsbericht                                  | 19           |
| Schatzungs- und Bilanzwerte                       | 20           |
| Organisation /Adressen                            | 21           |

# EINLADUNG

# zur 22. ordentlichen

# GENERALVERSAMMLUNG

**Dienstag, 23. April 2013**

**19.00 Uhr**

**Pfarreiheim St. Anton  
Luzern**

**Langensandstrasse 1, 6005 Luzern**



## Traktandenliste

1. BEGRÜSSUNG
2. WAHL DES VERSAMMLUNGSBÜROS
3. PROTOKOLL DER GV VOM 24. APRIL 2012
4. JAHRESBERICHT 2012
5. JAHRESRECHNUNG 2012
6. BERICHT DER KONTROLLSTELLE
7. BESCHLUSS VERWENDUNG REINERTRAG
8. BUDGET 2013
9. WAHLEN
10. STATUTENÄNDERUNG
11. ANTRÄGE
12. VERSCHIEDENES

### Statutenänderung:

Im Kanton Luzern sind gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften von der Handänderungssteuer befreit, wenn sie eine Liegenschaft erwerben. Beim Kauf der Liegenschaft Schächli in Schüpfheim und der darauf folgenden Veranlagung der Handänderungssteuer zeigte sich, dass unsere Statuten den veränderten gesetzlichen Grundlagen nicht mehr völlig entsprechen. Aus diesem Grunde wird nachfolgende Statutenänderung beantragt:

#### I. Name, Sitz und Zweck

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

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

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

**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 Genossenschafter herzlich zum Besuch der GV ein und freuen sich auf Ihren Besuch.**

# LIEGENSCHAFTEN / MIETOBJEKTE

| Liegenschaft                                   | Baujahr<br>(Kauf WRG) | Anzahl<br>Wohnungen | Gewerbe-<br>räume | Garagen   | Wohnungs-<br>grössen   |
|--|-----------------------|---------------------|-------------------|-----------|--|
| MFH Alpenstrasse 21<br>6280 Hochdorf           | 1983<br>(2005)        | 6                   | 0                 | 6         | 2 x 5 ½-Z.<br>3 x 4 ½-Z.<br>1 x 3 ½-Z.                         |
| MFH Bellevuestrasse 32<br>6280 Hochdorf        | 1982<br>(2004)        | 7                   | 0                 | 5         | 2 x 4-Z.<br>1 x 3 ½-Z.<br>1 x 3-Z.<br>2 x 2-Z.<br>1 x 1-Z.     |
| MFH Bellevuestrasse 34<br>6280 Hochdorf        | 1960<br>(2004)        | 6                   | 0                 | 5         | 6 x 4-Z.   |
| MFH Sagenbachstrasse 21<br>6280 Hochdorf       | 1963<br>(2004)        | 8                   | 0                 | 4         | 3 x 5-Z.<br>3 x 4-Z.<br>2 x 2-Z.                               |
| MFH Sagenbachstrasse 23<br>6280 Hochdorf       | 1962<br>(2004)        | 8                   | 0                 | 4         | 3 x 5-Z.<br>3 x 4-Z.<br>2 x 1-Z.                               |
| MFH Grosshaslistrasse 8<br>6010 Kriens         | 1964<br>(1994)        | 9                   | 0                 | 4         | 5 x 4 ½-Z.<br>1 x 3 ½-Z.<br>3 x 2-Z.<br>1 x 1 Einzelzimmer     |
| MFH Grosshaslistrasse 10<br>6010 Kriens        | 1968<br>(1996)        | 9                   | 0                 | 6         | 6 x 4 ½-Z.<br>3 x 2 ½-Z.                                       |
| MFH Diebold Schillingstrasse 29<br>6004 Luzern | 1946/47<br>(1997)     | 9                   | 0                 | 2         | 3 x 3 ½-Z.<br>3 x 2 ½-Z.<br>3 x 2-Z.                           |
| MFH Diebold Schillingstrasse 31<br>6004 Luzern | 1946/47<br>(1997)     | 9                   | 0                 | 0         | 2 x 4 ½-Z.<br>2 x 3 ½-Z.<br>2 x 2 ½-Z.<br>2 x 2-Z.<br>1 x 1-Z. |
| MFH Schädritstrasse 44<br>6006 Luzern          | 1960<br>(2000)        | 9                   | 0                 | 0         | 3 x 4 ½-Z.<br>3 x 3 ½-Z.<br>1 x 3-Z.<br>2 x 2-Z.               |
| WGH St. Karlstrasse 41<br>6004 Luzern          | 1890/1965<br>(2001)   | 4                   | 3                 | 0         | 4 x 4-Z.   |
| EFH Spitalstrasse 63<br>6004 Luzern            | 1927<br>(2001)        | 1                   | 0                 | 4         | 1 x 6-Z.   |
| MFH Surenweidstrasse 7<br>6208 Oberkirch       | 1980<br>(2006)        | 13                  | 1                 | 0         | 4 x 5 ½-Z.<br>4 x 4 ½-Z.<br>4 x 2 ½-Z.<br>1 x 2 ½ -Z. D-wohng. |
| MFH Schächli 15<br>6170 Schüpheim              | 1993<br>(2012))       | 11                  | 0                 | 25        | 6 x 4 ½-Z.<br>3 x 2 ½-Z.<br>2 x 3 ½-Z. D-wohng.                |
| MFH Schächli 17<br>6170 Schüpheim              | 1993<br>(2012)        | 11                  | 0                 |           | 6 x 4 ½-Z.<br>3 x 2 ½-Z.<br>2 x 3 ½-Z. D-wohng.                |
| MFH Schächli 19<br>6170 Schüpheim              | 1993<br>(2012)        | 8                   | 0                 |           | 6 x 4 ½-Z.<br>2 x 3 ½-Z. D-wohng.                              |
| <b>Total</b>                                   |                       | <b>128</b>          | <b>4</b>          | <b>65</b> |  |



# PROTOKOLL

## der 21. ordentlichen

# GENERALVERSAMMLUNG

vom 24. April 2012

Pfarreiheim St. Karl

Spitalstrasse 91, 6004 Luzern

### TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Wahl des Versammlungsbüros
3. Protokoll der GV vom 26. April 2011
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2011
6. Bericht der Kontrollstelle
7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages
8. Budget 2012
9. Anträge
10. Verschiedenes

### Beteiligung

- a) Vorstand/Geschäftsstelle** Schwegler Martin, Präsident; Bütler Roman, Vizepräsident; Meyer Roger, Finanzchef; Meier René, Mitglied; Bisig Hansruedi, Sekretär.
- b) Berater des Vorstandes** Aregger Hubert, Sachbearbeiter; Späti Mario, Sachbearbeiter/Verwalter.
- c) GenossenschafterInnen** 120 Personen laut Präsenzlisten, (inklusive Vorstand und Sachbearbeiter).

### Entschuldigungen

73 GenossenschafterInnen

### 1. Begrüssung

Präsident Martin Schwegler eröffnet um 19 Uhr die 21. ordentliche Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern und begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Saal des Pfarreiheims St. Karl. Er zeigt sich erfreut, dass so viele Frauen und Männer der Einladung gefolgt sind, obwohl dieses Mal nicht mehr mit dem Tropenhaus geworben werden konnte.

Er bedankt sich bei den Verantwortlichen der Pfarrei St. Karl für das Gastrecht und dem bewährten HelferInnen-Team für die Organisation des Abends.

Einen speziellen Willkommensgruss richtet er an Genossenschafterin Frau Maria Fischer aus Eschenbach, die sich freundlicherweise bereit erklärt hat, die Anwesenden im anschliessenden gemütlichen Teil des Abends mit Jodel, Gesang und Witzen zu unterhalten - sowie Herrn Marco Eckert, Vertreter der Partner Revisions AG, Luzern.

Schriftlich oder mündlich entschuldigt haben sich 73 GenossenschafterInnen, die der Präsident nicht namentlich erwähnt.

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Protokoll der letzten 20. ordentlichen GV vom 26. April 2011, die Jahresrechnung 2011, der Jahresbericht des Präsidenten sowie die Traktandenliste der heutigen GV termingerecht mit dem „Geschäftsbericht 2011“ den GenossenschafterInnen zugesandt wurden. Die Einladung haben alle Anwesenden erhalten.

Bei Sekretär Hansruedi Bisig bedankt er sich für die Arbeiten, die er für die Erarbeitung des neuen Geschäftsberichtes und für die Vorbereitung der heutigen GV benötigte.

Die vorgesehenen Traktanden sowie deren Reihenfolge werden von der Versammlung ohne Opposition akzeptiert, so dass der Präsident zum nächsten Traktandum übergehen kann.

## **2. Wahl des Versammlungsbüros**

Als StimmzählerInnen schlägt Präsident Martin Schwegler der Versammlung Frau Margrit Felder, Zell, und Herr Felix Steffen, Menznau, vor. Für das Protokoll der GV soll 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. Sie werden einstimmig in das Versammlungsbüro gewählt.

## **3. Protokoll der GV vom 26. April 2011**

Das Protokoll der letztjährigen, 20. ordentlichen GV vom 26. April 2011 im Tropenhaus Wolhusen gibt zu keinen Diskussionen oder Fragen Anlass – es wird von den Anwesenden ohne Änderungswünsche einstimmig angenommen.

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

## **4. Jahresbericht des Präsidenten**

Präsident Martin Schwegler verweist auf seine schriftlichen Ausführungen im „Geschäftsbericht 2011,“ die zusammen mit der GV-Einladung allen GenossenschafterInnen zugesandt wurden. Mündlich ergänzt er seinen Bericht unter Mithilfe von Bildern auf der Leinwand zu folgenden Punkten:

- ♦ *Renovation Liegenschaft Grosshaslistrasse 10, Kriens*  
Rund 830'000 Franken wurden von 2007 bis 2011 in die, 1968 erbaute Liegenschaft investiert. Unter vielen Anderen handelte es sich dabei um folgende Schwerpunkte:
 

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| - Instandstellung aller 9 Wohnungen auf neusten Stand | - Brandsichere Wohnungstüren   |
| - Neue Fenster- und Sonnenstoren                      | - Neue Elektro-Hauptverteilung |
| - Rollstuhlgängiger Zugang zum Haus                   | - Neuer Fassadenanstrich       |
- ♦ *Renovation Liegenschaft Surenweidstrasse 7, Oberkirch*  
1.3 Mio Franken betragen die Investitionen in die Aussensanierung für das 1980 erbaute Haus. Das Sanierungskonzept beinhaltet folgende Arbeiten:
 

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| - Verbesserung der Wärmedämmung              | - Ersetzen der alten Fenster          |
| - Auswechseln der Lamellen- und Sonnenstoren | - Vergrössern der bestehenden Balkone |

 Das sanierte Gebäude entspricht nun den heute gültigen Wärmedämm-Vorschriften und trägt zu einer wesentlichen Verminderung des Energieverbrauchs bei.
- ♦ *Liegenschaft Schächli, Schüpffheim*  
Mitte Sommer wurde der Vorstand mit einem Verkaufsangebot der Luzerner Pensionskasse konfrontiert, bei dem, neben weiteren Liegenschaften, 3 Häuser mit Einstellhalle in Schüpffheim angeboten wurden. Die 1993 erbauten Häuser sind in einem sehr guten Zustand – grössere Renovationsarbeiten sind in den folgenden 5 – 10 Jahren kaum zu erwarten. Da der (relativ günstige) Verkaufspreis von 6.3 Mio Franken die momentanen finanziellen Möglichkeiten unserer Genossenschaft überschritt, der Wille zum Kauf der Liegenschaft vom Vorstand anlässlich der ausserordentlichen Sitzung vom 7. November 2011 aber eindeutig bekundet wurde, entschloss man sich zu einem Aufruf an die GenossenschafterInnen, zusätzlich Anteilscheinkapital zu zeichnen. Der Aufruferfolg war überwältigend – innert 2 Monaten wurden AS im Gesamtwert von über 1 Mio. Franken gezeichnet. Der enorme Mittelzufluss betrachtet der Vorstand als grossen Vertrauensbeweis in seine Arbeit – auch wenn die Aussicht auf 3% Zins vermutlich mindestens so stark motivieren konnten. Die Beurkundung des Liegenschaftskaufs geschah per 1. Januar 2012, die eigentliche Übernahme durch die WRG erfolgt aber erst am 1. Juli 2013.

Abschliessend dankt der Präsident seinen Vorstandsmitgliedern und Beratern für die geleisteten Arbeiten und für das gute "Klima" im Vorstand. Dabei erwähnt er auch das problemlose Einarbeiten und der tolle Einsatz der beiden neuen Mitglieder Roger Meyer und René Meier.

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

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

## **5. Jahresrechnung 2011**

Die Jahresrechnung wird erstmals vom neuen Vorstandsmitglied, Finanzchef Roger Meyer vorgetragen. Er verweist ebenfalls auf seine Berichte und die Zahlen im „Geschäftsbericht 2011“.

Mündlich ergänzt er seinen Bericht, unter Mithilfe einer optischen Darstellung der Angaben auf der Leinwand, zu folgenden Punkten:

- ♦ Bilanz per 31. Dezember 11
  - Aktiven: *Umlaufvermögen* (der hohe Betrag – rund das Dreifache gegenüber 2010 – ist auf den Aufruf zur Zeichnung von weiterem Anteilscheinkapital zurückzuführen). Das Anlagevermögen veränderte sich nur unwesentlich.
  - Liegenschaftswerte, Bilanz-, Ertragswert- und Katasterwerte* (der Ertragswert ist rund 1.2 Mio Franken höher bewertet als der Bilanzwert, was auf eine vorsichtige und realistische Einschätzung des Bilanzwertes hinweist).
  - Passiven: *Aufteilung des Fremdkapitals* (Bankhypothesen 11.1 Mio. - Darlehen Fonds de Roulement 1.26 Mio. – egw-Anleihen 0.8 Mio. – Diverse Darlehen 0.27 Mio Franken. *Eigen-/Fremdkapital* (Anteilscheinkapital 4.15 Mio – was 23.81 % Eigenkapital bedeuten und für eine Genossenschaft sehr gut ist). *Anteilscheinkapital* (Anstieg um 761'500 Franken).
- ♦ *Erfolgrechnung 2011*
  - Ertrag: *Mietzinse*, 1.29 Mio Franken (Betrag entspricht in etwa dem des letzten Jahres),
  - Aufwand: *Unterhalt/Sanierungen* (Betrag entspricht in etwa dem des letzten Jahres), *Steuern* – sie sanken um rund 14'000 Franken.
  - Reingewinn: Dieser ist rund 15'000 Franken höher als letztes Jahr.

Anschliessend informiert Finanzchef Roger Meyer anhand von statistischen Tabellen und Diagrammen die ZuhörerInnen über die Entwicklung der KAB WRG von 1998 bis heute in den folgenden Bereichen:

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

Die Möglichkeit, dem Finanzchef Fragen zu stellen wird an dieser Stelle nicht genutzt.

Präsident Martin Schwegler verdankt die Ausführungen des Finanzchefs und dieser 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.

## **6. Bericht der Kontrollstelle**

Herr Franco Eckert bescheinigt Finanzchef Roger Meyer eine einwandfreie, übersichtliche, saubere und den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Buchführung. Er erklärt den Anwesenden den Ablauf und das Ausmass der Kontrolle. Abschliessend empfiehlt er den GenossenschaftlerInnen die Jahresrechnung 2011 zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Im Sinne dieser Empfehlung wird die Jahresrechnung 2011 von den anwesenden GenossenschaftlerInnen ohne Gegenstimmen genehmigt.

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

Für nächstes Jahr verspricht der Präsident den Anwesenden, dass der Revisionsbericht (wie in früheren Jahren) wieder im Geschäftsbericht veröffentlicht werde.

## **7. Beschluss zur Verwendung des Reinertrages**

Finanzchef Roger Meyer erklärt den Anwesenden den Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, wie er im Geschäftsbericht 2011, auf Seite 18 nachgelesen werden kann.

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

Das Anteilscheinkapital wird demnach mit 3.0 / 3.5% verzinst, die Gesetzlichen Reserven werden um 6'000 Franken erhöht und 4'890.19 Franken werden als Vortrag auf die neue Rechnung gesetzt.

Nach der Abstimmung ergreift zum Thema Verzinsung nochmals der Präsident das Wort. Er informiert, dass der in früheren Jahren von der GV beschlossene Passus, **Neugeld** (ab 2009) in der Höhe **von über 20'000 Franken** lediglich mit **3%** zu verzinsen, dieses Mal angewendet wurde.

Diese Vorsichtsmassnahme (*Reduzierung der Gefahr, dass bei Änderungen auf dem Finanzmarkt (hohe Zinsen) bei uns grosse Summen abgezogen werden, Geld von Personen, die ihr Geld lediglich aus Renditegründen bei uns angelegt haben*) möchte er auch im laufenden Jahr wieder anwenden können, falls die Situation es erfordert. Er ersucht dazu die GenossenschafterInnen um die Bewilligung. Diese wird ihm einstimmig, ohne Enthaltungen erteilt.

Auch zu diesem Traktandum werden keine Fragen gestellt.

## **8. Budget 2012**

Das Budget 2012 des Finanzchefs kann im Geschäftsbericht 2011 Seite 19 nachgelesen werden.

Ergänzende Erklärungen macht der Finanzchef zu folgenden Budgetposten:

- ♦ *Mietzinseinnahmen* werden ansteigen (neue Liegenschaft Schächli, Mietzinserhöhung Surenweidstrasse 7)  
die Rückstellung für Leerstände ist eine Schätzung.
- ♦ *Unterhalt/Reparaturen* Betrag bleibt in etwa gleich
- ♦ *Rückstellungen* mit kleinerem Zins beim Anteilscheinkapital wäre ein grösserer Rückstellungsbetrag möglich (wird von den Revisoren vorgeschlagen). Dies will aber der Vorstand nicht, er will die Treue der GenossenschafterInnen damit belohnen.  
Allerdings kann eine Zins-Reduktion in den nächsten Jahren nicht ausgeschlossen werden.
- ♦ *Zins Anteilscheinkapital* es sind erneut 3.0 / 3.5% budgetiert.

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

Präsident Martin Schwegler bedankt sich bei Finanzchef Roger Meyer für die Ausführungen und für die grosse und seriös geleistete Arbeit. Die VersammlungsteilnehmerInnen danken es ihm mit grossem Applaus.

## **9. Anträge**

Es wurden keine Anträge eingereicht.

## **10. Verschiedenes**

- ♦ Pia Holubetz, Vorstandsmitglied der KAB Kanton Luzern, dankt im Namen ihres Verbandes dem Präsidenten und dem Vorstand für die vorzüglich geleistete Arbeit im vergangenen Jahr.
- ♦ Vizepräsident Roman Bütler ehrt den Präsidenten Martin Schwegler für 15 Jahre Vorstands – und Präsidentszeit in der KAB Wohnraumgenossenschaft. Seinen Dank bekräftigt er mit der Übergabe eines Präsentes.

Roman Bütler bedankt sich auch bei seinen weiteren Vorstandskollegen für ihre Mitarbeit und die angenehme Zusammenarbeit mit der Abgabe von je einer Flasche Williams.

Das Ende der Traktandenliste ist erreicht.

Präsident Martin Schwegler bedankt sich nochmals bei seinen Vorstandsmitgliedern und Beratern für die gute Zusammenarbeit - sowie dem Verantwortlichen und seinen HelferInnen für die Organisation der heutigen GV.

Er wünscht allen einen guten Appetit beim anschliessenden Imbiss, einen schönen Abend, eine gute Heimkehr und beendet die 21. ordentliche GV der KAB WRG.

Schluss der GV: 20.10 Uhr

Luzern, 24. April 2012

Der Vorsitzende:  
Martin Schwegler, Menznau

Der Protokollführer:  
Hansruedi Bisig, Luzern



Blick auf den Vorstandstisch



Aufmerksame GV-TeilnehmerInnen

**Herzlichen Dank!**

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

# GENOSSENSCHAFTS - STATISTIK

|                            | 2001      | 2002      | 2003      | 2004       |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Anzahl Genossenschafter    | 179       | 195       | 202       | 216        |
| Genossenschaftskapital     | 950'000   | 1'106'500 | 1'253'000 | 1'786'000  |
| Anzahl Liegenschaften      | 7         | 7         | 7         | 11         |
| Anzahl Wohnungen           | 50        | 50        | 50        | 79         |
| Anzahl Gewerberäume        | 2         | 2         | 2         | 2          |
| Bilanzwert                 | 8'146'000 | 8'044'000 | 7'945'000 | 12'322'000 |
| Netto-Mietertrag           | 522'000   | 525'000   | 529'000   | 689'000    |
| Unterhalt/Sanierung        | 44'000    | 76'000    | 104'000   | 94'000     |
| Abschreibungen             | 122'000   | 125'000   | 110'000   | 190'000    |
| Reingewinn                 | 41'000    | 41'000    | 59'000    | 72'000     |
| % Zins Anteilscheinkapital | 4.00      | 4.00      | 4.00      | 4.00       |

|                            | 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       | 3.0 / 3.50 | 3.0 / 3.50 |

# LIEGENSCHAFTSKAUF SCHÄCHLI

Vorstellung der neuen Liegenschaft in Wort und Bild



Haus Nummer 15 vom Spielplatz  
gesehen

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>MFH Schächli 15</b>   | 3 x 2 ½ Z-W. (53.5 m <sup>2</sup> ), 2 x 3 ½ Z-W. (80.3 m <sup>2</sup> ), 6 x 4 ½ Z-W. (101.0 m <sup>2</sup> ) |
| <b>MFH Schächli 17</b>   | 3 x 2 ½ Z-W. (53.5 m <sup>2</sup> ), 2 x 3 ½ Z-W. (80.3 m <sup>2</sup> ), 6 x 4 ½ Z-W. (101.0 m <sup>2</sup> ) |
| <b>MFH Schächli 19</b>   | 2 x 3 ½ Z-W. (67.9 m <sup>2</sup> ), 6 x 4 ½ Z-W. (102.0 m <sup>2</sup> )                                      |
| <b>Autoeinstellhalle</b> | 25 Abstellplätze   |
| <b>Im Freien</b>         | 16 Parkplätze (verteilt)   |
| <b>Baujahr</b>           | 1993   |
| <b>Parzellenfläche</b>   | 5'168 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis</b>         | 6'330'000 Franken  |

**Übernahme der Liegenschaft** 1. Juli 2012

Zufahrtsstrasse  
Haus Nummer 15 und 19





Haus 15 Ostansicht



Haus 15 Südansicht



Haus 15 mit Spielplatz



Zufahrt zu Haus 17 und Einstellhalle



Haus 17 Westansicht



Spielplatz mit Haus 17



Haus 19 Nordansicht



Haus 19 Westansicht



Eingang zu Haus 19



Einfahrt Einstellhalle



Einstellhalle mit 25 Plätzen



Vorstellung der WRG durch den Präsidenten am Mieterinformationsabend vom 29. Juni 2012



Gemütliches Kennenlernen bei Speis und Trank



Blick gegen das Dorfzentrum vor Haus 15

# JAHRESBERICHT 2012

Vorstand steht Red und Antwort

## Der Kauf der Liegenschaften in Schüpfheim war das Ereignis

**In der Vergangenheit hat an dieser Stelle jeweils der Präsident seine schriftlichen Ausführungen gemacht. Für den Bericht zum Geschäftsjahr 2012 hat sich nun der Vorstand etwas Neues einfallen lassen: Wir lassen für einmal die anderen Vorstandsmitglieder zu Wort kommen und machen das in Form eines Interviews.**

*Wenn du **Roman** als Vizepräsident auf das Jahr 2012 zurückschaust, was war aus deiner Sicht das wichtigste Ereignis für die KAB Wohnraumgenossenschaft?*

**Roman Bütler:** Das war der Kauf der Liegenschaften Schächli in Schüpfheim per 1. Juli. Damit haben wir die Zahl der Wohnungen von 97 auf 127 erhöht. Mit dem Standort Schüpfheim sind wir in einer weiteren Region des Kantons präsent, was für uns wichtig und gut ist.

Eindrücklich für mich war, wie der Aufruf neues Kapital zu zeichnen, befolgt wurde. In der kurzen Zeit von zwei Monaten konnte rund eine Million neues Genossenschaftskapital verbucht werden.

*Die KAB Wohnraumgenossenschaft hat noch nie einen eigenen Neubau realisiert. Du hast dich in der vergangenen Zeit intensiv um die Suche nach Bauland gekümmert. Worin liegt der Grund, dass diese nicht so erfolgreich verlief?*

**Roman Bütler:** Um in der heutigen Zeit einen Neubau realisieren zu können, ist eine gute Erschliessung des öffentlichen Verkehrs und eine attraktive Wohnlage notwendig. Bebaubares Land ist an idealen und gutgelegenen Standorten sehr teuer. Weil wir vorsichtig sind, hat sich bis jetzt einfach nichts ergeben.

*Ende eines Geschäftsjahres interessiert die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler vermutlich, wie der finanzielle Abschluss herausgekommen ist. **Roger**, wenn wir die Zahlen anschauen, sieht es gut aus?*

**Roger Meyer:** Ja, der Jahresabschluss ist sehr positiv ausgefallen. Der Kauf der drei Liegenschaften in Schüpfheim ist markant im Jahresabschluss ersichtlich. So ist die Bilanzsumme von 18.9 Mio. auf 25.3 Mio. (+ 34 %) gestiegen. Die Mietzinszinseinnahmen erhöhten sich dank den seit Mitte 2012 neu eingehenden Mieten auf beachtliche 1.5 Mio. Dieser Posten wird im Jahr 2013 noch höher sein. Dank des tollen Abschlusses konnten wir unsere Liegenschaften um CHF 423'000.00 abschreiben. Dies ist für unsere Genossenschaft ein Rekord. Die historisch tiefen Zinsen bewirken, dass trotz 6.3 Mio. mehr Fremdkapital der Zinsaufwand gegenüber dem Vorjahr sozusagen gleich hoch war.

*Die Jahresrechnung ist inzwischen revidiert worden. Hat der Revisor Franco Eckert irgendwelche besonderen Bemerkungen gemacht?*

**Roger Meyer:** Franco Eckert lobte die ordentliche sowie saubere Buchführung und hatte nichts zu bemängeln. Er bekräftigte einmal mehr, dass die Genossenschaft finanziell stark auf beiden Beinen steht.

***Roger und René**, ihr beide seid nun seit der GV 2011 im Vorstand dabei. Wie gefällt euch die Arbeit für die KAB Wohnraumgenossenschaft? Hat es Überraschungen gegeben oder sind Erwartungen enttäuscht worden?*

**Roger Meyer:** Ich freue mich nach wie vor sehr, dass ich meinen Beitrag zum Wohle der KAB Wohnraumgenossenschaft leisten darf. Persönlich erachte ich das bisher Erlebte als sehr positiv.

Einerseits steht natürlich die Zusammenarbeit mit meinen anderen Vorstandskollegen, die ich überaus schätze, im Zentrum. Andererseits durfte ich auch den Kontakt zu Mitgliedern oder unseren Mieterinnen und Mieter pflegen. Es waren alles sehr interessante und lehrreiche Erfahrungen.

Wir können neue Ideen oder andere Standpunkte einbringen, was ich sehr schätze. Überraschungen oder Enttäuschungen hat es keine gegeben.

**René Meier:** Mir gefällt die Arbeit im Vorstand ausgezeichnet. Es ist interessant und lehrreich. Als gutes Beispiel kann ich den Kauf der drei Liegenschaften in Schüpfheim nennen. Wie sich dies vom Angebot des Verkäufers bis zum Abschluss des Kaufvertrags entwickelt hat, war äusserst spannend. Eine tolle Tradition finde ich das gemeinsame Nachtessen nach den Vorstandssitzungen. Da werden auch andere Themen diskutiert, sei es politisch, militärisch oder sonst eine "Überraschung". Meine Erwartungen wurden absolut erfüllt.

*Der Vorstand hat beschlossen, von sämtlichen Liegenschaften ein genaues Zustandsbild zu erheben. Du René leitest das Projekt. Was ist Sinn und Zweck der Zustandsaufnahme und wie gehst du da vor?*

**René Meier:** Ziel dieser Erhebung ist eine detaillierte Übersicht über unsere Liegenschaften zu erhalten. So können wir zielgerichtet und gesamtheitlich beurteilen, wo zum Beispiel nächstens Investitionen nötig sind oder wo es Reserven anzulegen gilt. Oder wie ich es als Militarist zu sagen pflege: Die eigenen Mittel kennen. Jede Liegenschaft wird zu diesem Zweck im Detail inventarisiert. Mario Späti und ich haben dazu letztes Jahr knapp die Hälfte unserer Liegenschaften persönlich besucht und unter Miteinbezug unserer Mieterinnen und Mieter inventarisiert. 2013 werden wir nun die übrigen Liegenschaften angehen.

*Die Wohnraumgenossenschaft renoviert seit Jahren fortlaufend Wohnungen. Mario, du bist Verwalter der Liegenschaften in Hochdorf sowie der Schädritstrasse in Luzern. Stehen bei dir in naher Zukunft grössere Investitionen bevor?*

**Mario Späti:** Da in der Vergangenheit immer wieder Wohnungen sanft renoviert wurden, etwa bei Mieterwechseln, befinden sich alle Wohnungen in einem guten bis akzeptablen Zustand. Grössere Investitionen machen wir erst wieder, wenn das Gesamtinventar aller Liegenschaften steht. Themen sind nebst Wohnungssanierungen vor allem wärmedämmende Fassadensanierungen sowie Dachausbauten brachliegender Dachböden.

*Als Verwalter hat man den direkten Umgang mit den Mietern. Du bist nun schon einige Jahre Verwalter. Beobachtest du veränderte Ansprüche der Mieterschaft? Gibt es Faktoren, die heute die Verwaltung anspruchsvoller machen?*

**Mario Späti:** Ja, ich stelle einige Veränderungen fest. So bewerben sich immer häufiger Zuwanderer aus Deutschland oder junge Leute aus dem Balkan, welche aber hier aufgewachsen sind. Die jüngere Generation hat Komfort- und Platzansprüche, welche die ältere Generation so nicht kennt. So ist eine 2-Zimmer-Wohnung ohne Geschirrspüler oder Glaskeramikherd bei den jüngeren bereits fast ein „No Go“. Wohnungen ohne Balkon werden oft gar nicht erst besichtigt.

Schwierigkeiten bereiten oft die unterschiedlichen Sprachen oder auch die unbefriedigende Zusammenarbeit mit gewissen Sozialämtern, welche sich gerne hinter der Schweigepflicht verbarrikadieren, was eine offene Kommunikation verhindert.

Ich glaube, meine Mieterschaft weiss es sehr zu schätzen, dass ich alle persönlich kenne und auch mal ausserhalb der Bürozeiten erreichbar bin. Nicht selten werde ich mit komplexen Lebensproblemen konfrontiert. Man muss sich allerdings bei tragischen Einzelschicksalen etwas distanzieren können, selbst wenn es einem sehr nahe geht.

*Wie sieht es mit der Zahlungsmoral unserer Mieter aus?*

**Mario Späti:** Sie ist insgesamt sehr gut. Mahnungen oder gar Drohungen zur Kündigung sind selten nötig. Meist sind es dann aber immer wieder dieselben Mieter, welche in Verzug geraten. Am meisten Mahnungen erfordert das Einziehen der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Es gibt allerdings umgekehrt auch einzelne Mieter, welche die Miete fast ein halbes Jahr im Voraus zahlen. Die pünktlichsten Zahler/-innen wohnen an der Diebold-Schillingstrasse 31 in Luzern.

*Einleitend hat Roman erwähnt, dass die Übernahme der Liegenschaften in Schüpfheim per Mitte Jahr das wichtigste Ereignis war. Was heisst das für dich Hansruedi, als Verwalter dieser Liegenschaften? Welche Arbeiten fallen in solchen Fällen zusätzlich zum üblichen Verwaltungsaufwand an.*

**Hansruedi Bisig:** Mit der Übernahme der Verwaltung in Schüpfheim verdoppelten sich für mich die Anzahl der Mietobjekte und damit die Arbeit auf einen Schlag. Schüpfheim liegt zudem nicht gerade "vor meiner Tür". Die Liegenschaften muss man kennenlernen – es sind Kontakte zu Mietern, Hauswarten, Handwerkern und Behörden zu knüpfen. Zusätzlich handelt es sich bei diesen Liegenschaften um WEG-Bauten (Wohnbau und Eigentumsförderung des Bundes). Entsprechend musste ich mich in die WEG-Vorschriften einarbeiten. Aussergewöhnlich war, dass wir in der kurzen Zeit seit Sommer 2012 bereits eine Wohnungsräumung durch die Gemeinde infolge Todesfalls, sechs ordentliche Mieterwechsel und vier Wohnungsrenovierungen hatten.

*Nun war es ja noch so, dass 2012 die Aussenrenovation der Arbeiten in der von dir verwalteten Liegenschaft Surenweidstrasse 7 in Oberkirch abgeschlossen werden konnte. Bist du mit dem Resultat zufrieden?*

**Hansruedi Bisig:** Mit dem Ergebnis bin ich sehr zufrieden, das Haus hat optisch und energetisch viel gewonnen. Inzwischen wurde auch noch der über 40 Jahre alte Personenlift durch einen modernen, neuen Lift mit Notrufanlage ersetzt. Vor uns liegen nun noch die Erneuerung der Küchen und Nasszellen. Auch hier haben die vergangenen 40 Jahre ihre Spuren hinterlassen – dringend ist es aber noch nicht.

Renovationsarbeiten in bewohnten Häusern bringen eine gewisse Unruhe in die Mieterschaft. Die Belastung mit Lärm und Dreck bei eingeschränkter Wohnqualität ist gross. Die Folgen spüren dann Bauleiter, Verwalter und Handwerker, in dem sie mit Reklamationen konfrontiert werden. Die Bewältigung dieser Probleme ist meistens nicht einfach, obwohl die Mieter für die verminderte Wohnqualität finanziell entschädigt werden. In Oberkirch war es schwieriger als beispielsweise bei den Sanierungen an der Grosshaslistrasse in Kriens.

*Hansruedi, du hast in den letzten Jahren die Verwaltung einiger Häuser übernommen und führst zusätzlich die Geschäftsstelle. Ist dieser grosse Aufwand eigentlich noch zu bestreiten, wenn man noch einen Vollzeitjob als Lokführer hat?*

**Hansruedi Bisig:** Der Arbeitsaufwand ist wirklich gross. Ich kann ihn nur bewältigen, in dem ich auf den grössten Teil meiner Freizeit verzichte und Dank dem Verständnis meiner Frau Manuela.

Dass dies auf die Dauer nicht funktionieren kann, ist uns bewusst. Deshalb lasse ich mich frühzeitig pensionieren und spare mir so die zeitintensive Vorbereitung auf die periodische Lokführerprüfung in diesem Jahr. Mit anderen Worten – kurzzeitig muss ich dieses Jahr noch "durchbeissen", aber dann wird es besser.

*Hubert, du hast als Architekt die Renovationsarbeiten in Oberkirch geleitet. Wieviel haben wir da eigentlich total investiert? Konnte die Bauabrechnung eingehalten werden?*

**Hubert Aregger:** Wir haben total Fr. 1'353'630.- in die Gesamtrenovation investiert. In diesen Kosten für die umfassende wärmetechnische Sanierung sind folgende Positionen enthalten: Dämmen der Fassade und des Daches sowie der Decken im Keller; ersetzen der Fenster und Storen; vergrössern der Balkone; Montage von Windschutzwänden. Zudem wurde das Studio im Dachgeschoss um zwei Räume erweitert und der Zugang zum Estrich verbessert sowie die ehemaligen Büroräume im Erdgeschoss in eine Wohnung umgebaut. Die Bauabrechnung entspricht erfreulicherweise dem Kostenvoranschlag!

*Es ist ja allgemein bekannt, dass derzeit auf der Baubranche Hochkonjunktur herrscht und Handwerker mit Arbeit überhäuft sind. Hast du davon etwas bemerkt bei der Renovation in Oberkirch?*

**Hubert Aregger:** Natürlich ist auch im Raume Sursee-Oberkirch im Moment die sehr starke Bautätigkeit spürbar. Diese hatte aber keinen direkten Einfluss auf die Sanierung, spielte doch bei der Arbeitsvergebung nebst dem Preis auch die Terminvorgabe eine Rolle.

*Nachdem Franz Meyer und Alois Bossart an der Jubiläums-GV nach 20 Jahren aus dem Vorstand ausgeschieden sind, bist du der einzige, der die ganze Entwicklung der Genossenschaft als Vorstandsmitglied überblicken kann. Was war früher anders als heute?*

**Hubert Aregger:** Grundsätzlich soll man ja voraus- und nicht zurückschauen! Aber in den mehr als 20 Jahren hat sich doch Einiges verändert. In den ersten Jahren haben wir uns intensiv mit dem Erwerb von Liegenschaften auseinander gesetzt. Der Aufwand für die Liegenschaftsverwaltung hat mit dem Erwerb weiterer Bauten stetig zugenommen. Zudem sind die Ansprüche heute allgemein höher und der Zeitdruck und die Hektik sind auch in unserer Genossenschaft spürbar.

*Ein Blick in die Zukunft: Was wird auf die KAB Wohnraumgenossenschaft zukommen? Werden wir noch weiter wachsen?*

**Hubert Aregger:** Ich glaube, dass wir auch in Zukunft wachsen werden. Beim Erwerb von weiteren Liegenschaften ist aber darauf zu achten, dass Objekte gekauft werden, die wärmetechnisch genügen und nicht einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Zudem gilt es zu prüfen, ob nicht auch ein Neubau, der den heutigen Anforderungen entspricht, erstellt werden sollte.

**Hansruedi Bisig:** Wohnungen, wie sie die WRG anbietet – und Wohnbaugenossenschaften wie wir eine sind – haben Zukunft. Soziale Vermieter, die nicht in erster Linie möglichst viel Gewinn erwirtschaften wollen und deshalb anständigen Wohnraum zu erschwinglichen Mieten anbieten, werden je länger je mehr rar. Umso mehr braucht es uns oder ähnlich denkende Vermieter.

Ein Wachstum ist meiner Meinung nach unbedingt anzustreben, allerdings nicht allzu schnell, mit Bedacht. Sonst besteht die Gefahr, Fehler zu machen oder plötzlich überfordert zu sein.

**René Meier** Auch wenn zuweilen höhere Ansprüche seitens Mieterinnen und Mieter im Raum stehen, auch wenn kürzere Mietverhältnisse den administrativen Aufwand vergrössern, der Bedarf nach günstigem Wohnraum ist unbestritten. Inwieweit dies dann zu weiterem Wachstum führen wird oder auch nicht, die nächsten Jahre werden es weisen.

Interview-Führung:

Martin Schwegler, Präsident

  
**PARTNER REVISION**

An die Generalversammlung der  
KAB Wohnraumgenossenschaft  
Margritenweg 6  
6005 Luzern

Luzern, 18.3.2013  
9K42/1042 - fe/ho

## **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision 2012**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der KAB Wohnraumgenossenschaft, Luzern für das am 31.12.2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

**PARTNER REVISIONS AG**

Herbert Bürli  
zugelassener  
Revisionsexperte



Franco Eckert  
zugelassener  
Revisionsexperte  
leitender Revisor

Beilage:  
- Jahresrechnung

# SCHATZUNGS- UND BILANZWERTE

per 31.12.2012

| <i>Liegenschaft</i>                 | <i>Ertragswert</i>              | <i>Katasterwert</i>             |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Grosshaslistrasse 8, Kriens         | CHF 1'750'000.00                | CHF 1'926'600.00                |
| Grosshaslistrasse 10, Kriens        | CHF 1'745'000.00                | CHF 1'703'000.00                |
| Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern | CHF 1'363'000.00                | CHF 1'364'600.00                |
| Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern | CHF 1'736'000.00                | CHF 1'572'800.00                |
| Schädrütistrasse 44, Luzern         | CHF 1'837'000.00                | CHF 2'014'300.00                |
| Bellevuestrasse 32, Hochdorf        | CHF 1'377'000.00                | CHF 1'710'000.00                |
| Bellevuestrasse 34, Hochdorf        | CHF 935'000.00                  | CHF 1'142'900.00                |
| Sagenbachstrasse 21, Hochdorf       | CHF 1'423'000.00                | CHF 1'501'000.00                |
| Sagenbachstrasse 23, Hochdorf       | CHF 1'392'000.00                | CHF 1'234'700.00                |
| Alpenstrasse 21, Hochdorf           | CHF 1'385'000.00                | CHF 1'603'500.00                |
| Spitalstrasse 63, Luzern            | CHF 467'000.00                  | CHF 476'100.00                  |
| St. Karlstrasse 41, Luzern          | CHF 1'472'000.00                | CHF 2'024'700.00                |
| Surenweidstrasse 7, Oberkirch       | CHF 2'832'000.00                | CHF 3'600'100.00                |
| Schächli 15 / 17 / 19, Schüpfheim   | <u>CHF 5'803'000.00</u>         | <u>CHF 8'193'800.00</u>         |
| <b>Total</b>                        | <b><u>CHF 25'517'000.00</u></b> | <b><u>CHF 30'068'100.00</u></b> |

| <i>Liegenschaft</i>                 | <i>Gebäudeversicherungswert</i> | <i>Bilanzwert</i>               |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Grosshaslistrasse 8, Kriens         | CHF 1'976'000.00                | CHF 2'114'000.00                |
| Grosshaslistrasse 10, Kriens        | CHF 1'653'000.00                | CHF 1'741'000.00                |
| Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern | CHF 1'411'000.00                | CHF 1'186'000.00                |
| Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern | CHF 1'377'000.00                | CHF 1'278'000.00                |
| Schädrütistrasse 44, Luzern         | CHF 1'765'000.00                | CHF 1'367'000.00                |
| Bellevuestrasse 32, Hochdorf        | CHF 1'592'000.00                | CHF 1'500'000.00                |
| Bellevuestrasse 34, Hochdorf        | CHF 1'260'000.00                | CHF 671'000.00                  |
| Sagenbachstrasse 21, Hochdorf       | CHF 1'574'000.00                | CHF 1'414'000.00                |
| Sagenbachstrasse 23, Hochdorf       | CHF 1'451'000.00                | CHF 1'314'000.00                |
| Alpenstrasse 21, Hochdorf           | CHF 1'460'000.00                | CHF 1'353'000.00                |
| Spitalstrasse 63, Luzern            | CHF 395'000.00                  | CHF 442'000.00                  |
| St. Karlstrasse 41, Luzern          | CHF 2'177'000.00                | CHF 380'000.00                  |
| Surenweidstrasse 7, Oberkirch       | CHF 3'709'000.00                | CHF 3'629'000.00                |
| Schächli 15 / 17 / 19, Schüpfheim   | CHF 8'605'000.00                | CHF 6'248'000.00                |
| <b>Total</b>                        | <b><u>CHF 30'405'000.00</u></b> | <b><u>CHF 24'637'000.00</u></b> |

## ORGANISATION / ADRESSEN

### Geschäftsstelle:

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



### Präsident

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

- Chef Ressort Kommunikation
- Stv. Ressort Finanzen



### Vizepräsident

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

- Co-Chef Ressort Objekterwerb
- Mitglied Ressort Bau



### Finanzchef

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

- Chef Ressort Finanzen



### Mitglied

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

- Co-Chef Ressort Objekterwerb
- Mitglied Ressort Bau



### Sekretär

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

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



### Vorstandsberater

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

- Chef Baukommission
- Stv. Liegenschaftsverwaltung



### Vorstandsberater

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

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