

K A B ■ ■ ■ 
WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSBERICHT 2014



GESCHÄFTSBERICHT 2014



INHALTSVERZEICHNIS

TITEL	SEITE
Einladung GV / Traktandenliste	1
WRG Liegenschaften / Mietobjekte	2
Protokoll der 23. GV vom 6. Mai 2014	3
GV-Impressionen	7
Genossenschafts-Statistik	8
Unwetter Schächli, Schüpfheim	9
Bericht des Präsidenten	13
Neue Projekte der KAB WRG	14
Bilanz per 31.12.2014	15
Erfolgsrechnung 2014	16
Revisionsbericht	17
Budget 2015	18
Schatzungs- und Bilanzwerte	19
Organisation /Adressen	20

EINLADUNG zur 24. ordentlichen GENERALVERSAMMLUNG

vom 28. APRIL 2015

19.00 UHR



**Pfarreisaal
St. Anton Luzern**

**Langensandstrasse 1,
6005 Luzern**

Ab 18.30 Uhr

*offeriert der Vorstand allen
Gästen einen einfachen
Apéro mit Getränken und
Salzgebäck.*

TRAKTANDENLISTE GV

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. Begrüssung | 7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages |
| 2. Wahl des Versammlungsbüros | 8. Budget 2015 |
| 3. Protokoll der GV vom 6. Mai 2014 | 9. Wahlen |
| 4. Jahresbericht 2014 | 10. Reglement zum Fond "Mietzinsverbilligung" |
| 5. Jahresrechnung 2014 | 11. Anträge |
| 6. Bericht der Kontrollstelle | 12. Verschiedenes |

Nach Abschluss des geschäftlichen Teils wird allen Besucherinnen und Besuchern der GV ein Imbiss vom reichhaltigen kalten Buffet und Unterhaltung mit **dem Jodlerduett Lisbeth und Ruedi Bieri** aus Finsterwald, Entlebuch angeboten.

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

**HERZLICH WILLKOMMEN
Lisbeth und Ruedi Bieri**



Präsident und Vorstand der KAB WRG freuen sich, das durch Fernsehen / Radio und andere Medien bekannt gewordene **Jodlerduett Lisbeth und Ruedi Bieri** im gesellschaftlichen Teil der GV willkommen heissen zu dürfen.

LIEGENSCHAFTEN/MIETOBJEKTE

Liegenschaft	Baujahr (Kauf WRG)	Anzahl Wohnungen	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 Einzelzimmer
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	3	0	4 x 4-Z.
EFH Spitalstrasse 63 6004 Luzern	1927 (2001)	1	0	4 (Auto) 1 (Motorrad)	1 x 6-Z.
MFH Surenweidstrasse 7 6208 Oberkirch	1980 (2006)	13	1	0	4 x 5 ½-Z. 4 x 4 ½-Z. 4 x 2 ½-Z. 1 x 2 ½ -Z. D-wohng.
MFH Schächli 15 6170 Schüpfheim	1993 (2012))	11	0	Abstellplätze in Einstellhalle 25 (Auto) 5 (Motorrad)	6 x 4 ½-Z. 3 x 2 ½-Z. 2 x 3 ½-Z. D-wohng.
MFH Schächli 17 6170 Schüpfheim	1993 (2012)	11	0		6 x 4 ½-Z. 3 x 2 ½-Z. 2 x 3 ½-Z. D-wohng.
MFH Schächli 19 6170 Schüpfheim	1993 (2012)	8	0		6 x 4 ½-Z. 2 x 3 ½-Z. D-wohng.
Total		128	4	71	

PROTOKOLL der 23. ordentlichen GENERALVERSAMMLUNG

vom **6. Mai 2014**

Pfarreiheim St. Anton Langensandstrasse 1, 6005 Luzern



TRAKTANDEN

- | | |
|---|--|
| 1. Begrüssung | 6. Bericht der Kontrollstelle |
| 2. Wahl des Versammlungsbüros | 7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages |
| 3. Protokoll der GV vom 23. April 2013 | 8. Budget 2014 |
| 4. Jahresbericht 2013 | 9. Anträge |
| 5. Jahresrechnung 2013 | 10. Verschiedenes |

Beteiligung

- | | |
|------------------------------------|--|
| a) Vorstand/Geschäftsstelle | <i>Schwegler Martin, Präsident; Bütler Roman, Vizepräsident; Meyer Roger, Finanzchef; Meier René, Mitglied; Bisig Hansruedi, Sekretär / Verwalter.</i> |
| b) Berater des Vorstandes | <i>Aregger Hubert, Sachbearbeiter; Späti Mario, Sachbearbeiter / Verwalter.</i> |
| c) GenossenschaftlerInnen | 119 Personen laut Präsenzlisten, (inklusive Vorstand und Sachbearbeiter). |

Entschuldigungen

82 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler.

1. Begrüssung

Um 19.00 Uhr eröffnet Präsident Martin Schwegler die 23. ordentliche Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern und begrüsst die anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler im grossen Saal des Pfarreiheims St. Anton in Luzern. Er bedankt sich bei den Verantwortlichen der Pfarrei St. Anton für das Gastrecht, welches von uns nun bereits zum zweiten Mal beansprucht werden darf, und dem bewährten Helferinnen und Helfer-Team aus den Pfarreien St. Karl und St. Anton für die Organisation des heutigen Abends.

Spezielle Willkommensgrüsse richtet er an die beiden Vertreterinnen der Firma Treuhand Keller, Rothenburg, an Doris Keller und ihre Mitarbeiterin Frau Katrin Cavin, (sie betreuen die Buchhaltung unserer Genossenschaftsfinanzen), an Herrn Franco Eckert, Revisor der Partner Revisions AG, Luzern und an die beiden ehemaligen Vorstandsmitglieder Jules Christen und Alois Bossart.

Vizepräsident Roman Bütler wurde am 31. März dieses Jahres 65 Jahre alt. Dass er damals, an der gleichentags stattfindenden Vorstandssitzung infolge eigener Festivitäten nicht teilnehmen konnte, war verständlich.

Präsident Martin Schwegler nützt nun diese Gelegenheit, Roman Bütler zur Erreichung des Pensionsalters nachträglich zu gratulieren und überreicht ihm ein Präsent.

Der Präsident erwähnt anschliessend das neue Logo der KAB WRG – an der letzten GV wurde vergessen, darauf hinzuweisen – welches seit einigen Monaten auf allen Unterlagen der WRG erscheint. Dem Vorstand gefällt es, Martin Schwegler hofft, dass es auch bei den GenossenschafterInnen gut ankommt. Negative Reaktionen gab es bis heute keine, obwohl das neue Logo bereits seit bald einem Jahr auf unseren Dokumenten verwendet wird.

Nach einem Hinweis auf das später folgende Unterhaltungsprogramm mit Sergio Sardella stellt der Präsident fest, dass sich 110 Personen für die GV angemeldet haben (die Präsenzliste wird herumgereicht) und sich erfreulicherweise auch über 80 Personen die Mühe nahmen, sich persönlich oder schriftlich abzumelden. Namen werden keine genannt.

Der Vorsitzende stellt im Weiteren fest, dass das Protokoll der 22. ordentlichen GV vom 23. April 2013, die Jahresrechnung 2013 sowie die Traktandenliste und die Einladung zur heutigen GV, termingerecht mit dem neuen „Geschäftsbericht 2013“, den GenossenschafterInnen zugesandt wurde.

Bei Sekretär Hansruedi Bisig bedankt er sich für die redaktionelle Zusammenstellung, die Organisation des Druckes und den Versand des Geschäftsberichtes 2013 sowie für die Arbeiten zur Durchführung der heutigen Generalversammlung.

Weitere Dankesworte richtet er an Hauswart Christian Wiler (in Abwesenheit) für das Interview auf Seite 13 des "GB 13". Christian Wiler hat sich für heute Abend entschuldigt.

Die vorgesehenen Traktanden und deren Reihenfolge werden von der Versammlung genehmigt.

2. Wahl des Versammlungsbüros

Der Präsident schlägt vor, auf die Wahl von StimmzählerInnen vorerst zu verzichten, da erfahrungsgemäss keine knappen Entscheide zu erwarten sind.

Sollten wider Erwarten trotzdem knappe Entscheide fallen, werde die Wahl von zwei Personen aus der Versammlung als StimmzählerInnen nachgeholt.

Gegen diesen Vorschlag wird nicht opponiert – die Wahl wird vorläufig ausgesetzt.

Für die Führung des Protokolls wird von Martin Schwegler Sekretär Hansruedi Bisig vorgeschlagen und anschliessend von der Versammlung ohne Opposition akzeptiert.

3. Protokoll der GV vom 23. April 2013

Das Protokoll der letztjährigen, 22. ordentlichen GV vom 23. April 2013 im Pfarreiheim St. Anton in Luzern, gibt zu keinen Diskussionen oder Fragen Anlass – es wird von den Anwesenden ohne Änderungswünsche einstimmig genehmigt.

Präsident Martin Schwegler dankt Sekretär Hansruedi Bisig für die Protokollführung und die GenossenschafterInnen bedanken sich mit Applaus.

4. Jahresbericht 2013

Präsident Martin Schwegler berichtet zu folgenden Themen:

- ♦ *Vorstandssitzungen*
6 Mal traf sich der Vorstand zu Sitzungen. Die wichtigsten Traktanden waren immer die Berichte des Finanzchefs und der beiden Verwalter.
Spezielle Themen waren:
 - das neue Logo, - Zustandsaufnahmen aller Liegenschaften (diese Aufgabe leitet René Meier),
 - Mieterumfrage in der teilrenovierten Liegenschaft Surenweidstrasse 7 Oberkirch, - Umbau des 2. UG im Gewerbegebäude St. Karlstrasse 41, Luzern.
- ♦ *im Weiteren beschäftigte sich der Vorstand u.a. auch mit folgenden Problemen:*
 - Mühsame Beendigung eines Mietverhältnisses in Kriens, - die Zusammenarbeit im G-Net (Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern), - Die Systemänderung unserer Homepage,
 - Einsprache gegen Handy-Antenne in Luzern.*Nicht wirklich beschäftigt* war der Vorstand mit "neuen Projekten" – die Verkaufspreise waren für unsere finanziellen Verhältnisse jeweils viel zu teuer.

Abschliessend bedankt sich der Präsident bei seinen Kollegen im Vorstand mit der Bemerkung, als Präsident habe er es noch nirgendwo so lange ausgehalten – Gründe dafür seien die positive Entwicklung der Genossenschaft und die sehr gute und kollegiale Zusammenarbeit im Vorstand. Die Möglichkeit dem Präsidenten Fragen zu stellen, wird von den Anwesenden nicht genutzt.

Der Jahresbericht des Präsidenten wird ohne Gegenstimmen und mit Applaus genehmigt.

5. Jahresrechnung 2013

Die Jahresrechnung wird von Finanzchef Roger Meyer vorgetragen.

Er verweist ebenfalls auf die Zahlen im „Geschäftsbericht 2013“, Seiten 15/16. Mündlich ergänzt er, mit Unterstützung durch eine Power Point Präsentation auf der Leinwand, folgende Punkte:

♦ **Bilanz per 31. Dezember 13**

Aktiven:

Umlaufvermögen: leichter Anstieg um rund 140'000 Franken.

Anlagevermögen: dieses veränderte sich nur unmerklich gegen unten und beträgt rund 24 Mio Franken (dieses Jahr konnte keine Liegenschaft erworben werden).

Liegenschaftswerte, Bilanz-, Ertragswert- und Katasterwerte: Der Wert unserer Liegenschaften wird mit 24.361 Mio Franken beziffert. Der Ertragswert ist rund 1 Mio Franken höher bewertet als der Bilanzwert, was auf eine vorsichtige und realistische Einschätzung des Bilanzwertes hinweist. Der Ertragswert wurde mit 7% kapitalisiert.

Katasterwert und Gebäudeversicherungswert: diese Werte liegen über 30 Mio. Franken.

Passiven:

Fremdkapital: (Bankhypotheken 16.55 Mio. - Darlehen Fonds de Roulement 1.96 Mio. - egw-Anleihen 0.8 Mio. - Diverse Darlehen 0.26 Mio Franken). Passiven-Anteil: 79.82%.

Eigenkapital: (Dieses blieb gleich bei rund 5.0 Mio Franken.- davon sind 4.66 Mio Franken Anteilscheinkapital. Passiven-Anteil 20.18%. Das Verhältnis Eigenkapital-Fremdkapital darf für eine Genossenschaft als sehr gut bezeichnet werden.

Anteilscheinkapital: (Anstieg lediglich 50'000 Franken - es wird faktisch kein Geld angenommen).

♦ **Erfolgsrechnung 2013**

Ertrag: Mietzinse, 1.76 Mio Franken (rund 250'000 Franken höher infolge Kauf Schächli - erstmals ein volles Jahr Mietzinseinnahmen).

Aufwand: Unterhalt/Sanierungen (Der Betrag stieg gegenüber 2012 um 50'000 Franken).

Steuern - Anstieg um 27'000 Franken.

Cash flow: die Erhöhung um 130'000 Franken ist auf die Mietzinzmehreinnahmen und auf tiefe Hypothekarzinse zurück zu führen

Reingewinn: Dieser ist leicht angestiegen.

Dem Finanzchef Fragen zu stellen wird auch nach diesen Ausführungen nicht gewünscht.

Präsident Martin Schwegler verdankt die Ausführungen des Finanzchefs zum bisher besten Jahresabschluss seit Gründung der WRG im Jahre 1991 und schliesst das Traktandum mit folgender Ergänzung:

Zusätzliches Anteilscheinkapital wird in der heutigen Situation nur zurückhaltend angenommen - das heisst z. B. kleinere Aufstockungsbeträge von bisherigen GenossenschaftlerInnen bis zu einem Betrag von 2'000 Franken, höhere Beträge hingegen vorläufig nicht mehr.

Auch neue Genossenschaftler werden mit einem AS-Kapital von bis zu max. 2'000 Franken in die Genossenschaft aufgenommen (Vorstandsentscheid).

Bei einem weiteren Liegenschafts Kauf oder bei Abfluss grosser Beträge von Anteilscheinkapital kann sich die Situation ändern. In diesem Fall werden alle GenossenschaftlerInnen schriftlich informiert.

Präsident Martin Schwegler bittet nun Herrn Franco Eckert, Revisor der Firma Partner Revision 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 ungefähre Ausmass der Kontrolle. Der schriftliche Bericht findet man im Geschäftsbericht 2013 auf Seite 17.

Herr Eckert betont in seinen Ausführungen das gute Einvernehmen mit Finanzchef Roger Meyer und mit der buchhaltungsführenden Firma, Treuhandbüro Doris Keller, Rothenburg, welche ihm die Zusammenarbeit sehr erleichtert.

Herr Eckert empfiehlt den GenossenschaftlerInnen die Jahresrechnung 2013 zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die Jahresrechnung 2013 wird anschliessend von den anwesenden GenossenschaftlerInnen ohne Gegenstimmen genehmigt.

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

7. Beschluss zur Verwendung des Reinertrages

Finanzchef Roger Meyer erläutert den GenossenschafterInnen den Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, wie er im Geschäftsbericht 2013, auf Seite 16 nachgelesen werden kann.

Roger Meyer erinnert an die Diskussionen an der letztjährigen GV, als der Vorstand für 2013 eine eventuelle Zinssenkung auf generell 3% in Aussicht stellte. Dies als Anpassung an die allgemeine Zinssituation und aus Vorsicht, weil der diesjährige sehr gute Jahresabschluss nicht vorausgesehen werden konnte.

Nachdem nun ein derart guter Abschluss der GV vorgetragen werden kann, beschloss der Vorstand an seiner letzten Sitzung, generell das Anteilscheinkapital mit 3.5% für das 2013 zu verzinsen.

Auf diese Aussage des Finanzchefs reagiert die Versammlung mit einem spontanen Applaus.

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

Das Anteilscheinkapital wird somit mit 3.5% verzinst, die Gesetzlichen Reserven werden um 8'000 Franken erhöht und 14'289 Franken werden als Vortrag auf die neue Rechnung gesetzt.

8. Budget 2014

Das Budget 2014 des Finanzchefs kann im Geschäftsbericht 2013 Seite 18 nachgelesen werden.

Mündlich ergänzt Roger Meyer, erneut mit Unterstützung durch eine Power Point Präsentation auf der Leinwand, folgende Punkte:

- ♦ Mietzinseinnahmen diese werden sich kaum merklich verändern, (Rückstellung für Leerstände ist geschätzt).
- ♦ Unterhalt/Reparaturen Die Ausgaben bewegen sich im gleichen Rahmen wie letztes Jahr (475'000 Franken)
- ♦ Steuern werden sich wieder auf diesem Niveau einpendeln.
- ♦ Rückstellungen mit kleinerem Zins beim Anteilscheinkapital wäre ein grösserer Rückstellungsbetrag möglich (dies wird von den Revisoren so vorgeschlagen). Budgetiert 520'000 Franken.
Eine Zins-Reduktion im nächsten Jahr (in den nächsten Jahren) kann nicht ausgeschlossen werden.
- ♦ Zins Anteilscheinkapital es sind erneut 3.5% budgetiert.

Das Angebot von Roger Meyer, Fragen zu stellen, wird erneut nicht genutzt.

Präsident Martin Schwegler bedankt sich bei Finanzchef Roger Meyer für die Ausführungen und für seine gute und seriöse Arbeit im letzten Geschäftsjahr. Die VersammlungsteilnehmerInnen danken es ihm ebenfalls, mit grossem Applaus.

9. Anträge

Es wurden keine Anträge eingereicht.

10. Verschiedenes

Es kamen keine weiteren Themen zur Sprache.

Das Ende der Traktandenliste ist erreicht.

Präsident Martin Schwegler bedankt sich abschliessend 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, gute Unterhaltung mit Sergio Sardella, einen schönen Abend, gute Heimkehr und beendet so die 23. ordentliche GV der KAB WRG.

Schluss der GV: 20.05 Uhr

Luzern, 6. Mai 2014

Der Vorsitzende:
Martin Schwegler, Menznau

Der Protokollführer:
Hansruedi Bisig, Luzern

GV - IMPRESSIONEN



Der Saal ist vorbereitet –
die Gäste sind willkommen.



Die Gäste treffen ein, der Saal füllt sich –
dies freut den Gastgeber.



Unterhalter Sergio Sardella –
er entlockte manchem Gast ein Lachen oder
Schmunzeln.



Dazu gehörten auch, unter Anderen –
die Kollegen vom Vorstand.



Nach der GV lockt das Kalte Buffett –
"die Schlacht" kann beginnen!



Einige der fleissigen Helferinnen –
kurz vor dem grossen Einsatz.



Herzlichen Dank!

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

GENOSSENSCHAFTS - STATISTIK

	1999	2000	2001	2002
Anzahl Genossenschafter	174	177	179	195
Genossenschaftskapital	863'500	908'500	950'000	1'106'500
Anzahl Liegenschaften	4	5	7	7
Anzahl Wohnungen	36	45	50	50
Anzahl Gewerberäume	0	0	2	2
Bilanzwert	5'776'000	7'555'000	8'146'000	8'044'000
Netto-Mietertrag	360'000	387'000	522'000	525'000
Unterhalt/Sanierung	78'000	73'000	44'000	76'000
Abschreibungen	40'000	42'000	122'000	125'000
Reingewinn	35'000	35'000	41'000	41'000
% Zins Anteilscheinkapital	4.00	4.00	4.00	4.00

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

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

	2011	2012	2013	2014
Anzahl Genossenschafter	264	290	290	288
Genossenschaftskapital	4'150'000	4'610'500	4'660'000	4'636'500
Anzahl Liegenschaften	13	16	16	16
Anzahl Wohnungen	97	128	128	128
Anzahl Gewerberäume	5	4	4	4
Bilanzwert	17'756'000	24'637'000	24'361'000	23'988'000
Netto-Mietertrag	1'293'000	1'511'000	1'769'000	1'789'000
Unterhalt/Sanierung	416'000	425'000	477'000	533'000
Abschreibungen	200'000	423'000	506'000	493'000
Rückstellungen	-	-	40'000	40'000
Reingewinn	126'000	167'000	174'000	175'000
% Zins Anteilscheinkapital	3.0 / 3.50	3.0 / 3.50	3.50	3.5

UNWETTER im Schächli, SCHÜPFHEIM

**MONTAG
28. JULI 2014**

CHRONIK DES EREIGNISSES



(Angaben aus dem "Entlebucher Anzeiger" vom 2. August 2014)

Montag, 28. Juli 2014 – Über dem Gebiet vom Hindenberg, Oberberg und Schüpferberg entlud sich um 16.30 Uhr ein grosses Gewitter mit Unmengen Wasser in sehr kurzer Zeit. Die Folge war, dass der Mannebach sowie der Strittlibach überliefen und dann das ganze Schächligebiet überflutete.

Personenschäden waren glücklicherweise keine zu verzeichnen.

Sachschäden gab es dagegen Dutzende. Die Gebäudeversicherung Luzern zählte in Schüpfeim 57 Schadenfälle. Rund 20-25 Keller und 2 Tiefgaragen waren unter Wasser. Schlamm und Holz, das vom Wasser überallhin mitgeschleppt wurde, erschwerten die Aufräumarbeiten sehr. 60 Mann der Feuerwehr Schüpfeim, verstärkt mit Kollegen aus Escholzmatt pumpten bis nachts um 2 Uhr Wasser ab.

Anschliessend begannen die Aufräumarbeiten, dabei halfen ab Dienstagmorgen noch 10 Zivilschützer, organisiert durch die Gemeindebehörden. Die Aufräumarbeiten der behördlichen Organe konnten am Mittwochabend beendet werden.

AUSZUG aus dem Bericht des Verwalters zu den Unwetterschäden im Schächli zuhanden des Vorstandes.

Montagabend, 28. Juli 2014 um ca. 18 Uhr erhielt der Chef der BauKo, Hubert Aregger, den ersten Telefonanruf von einer ihm bekannten Mieterin der Liegenschaft Schächli 15 mit detaillierten Angaben zu den Ereignissen der letzten Stunden.

Diese Informationen gab er sofort an den Verwalter weiter. Zwischen 18 und 21 Uhr erhielt der Verwalter noch rund 10 weitere Anrufe von besorgten Mietern aus Schüpfeim.

Allen Gesprächen konnte entnommen werden, dass genügend Hilfe vor Ort ist und dass die Stimmung unter den Mietern den Umständen entsprechend erstaunlich gut ist. Man sprach von grosser Solidarität unter den Mietern und Helfern und von gegenseitiger Hilfsbereitschaft.

Chef BauKo (Hubert Aregger), Präsident (Martin Schwegler) und Verwalter (Hansruedi Bisig) beschlossen an diesem Abend die Liegenschaften nicht zu besuchen – notwendige Hilfe war ja zur Stelle.

Anderntags traf man sich dann um 10 Uhr vor Ort in Schüpfeim. Folgende Situation wurde dabei angetroffen:



Das Wasser, einst 1.5 Meter hoch, ist weg – Schlamm und Dreck sind übrig geblieben.



Alle Wege und Strassen rund um die Häuser wurden in diesem Zustand angetroffen.



Strassenreinigung durch die Feuerwehr.



Auch schwere Maschinen standen im Dauereinsatz

Während Haus **Schächli 17** lediglich ein paar cm Hochwasser verzeichnete, und deshalb von grösseren Schäden verschont wurde, traf es die Liegenschaften **Schächli 15** und **Schächli 19** mit voller Wucht und auch die **Einstellhalle** bekam "Einiges" ab.

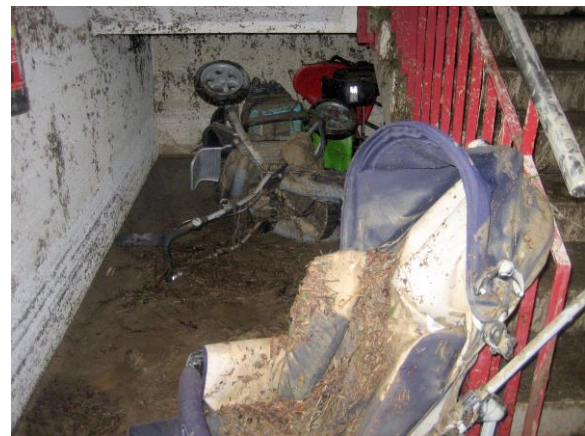
Wasser drang in alle Räume der EG (Hauseingang, Keller, Veloraum, Waschküche, usw.) und hinterliess grosse Schäden; **die Wohnungen blieben zum Glück aber verschont (sie liegen Hochparterre).**

Häuser 15/19:

Das gesamte in den Kellern gelagerte Material, im Hauswartraum, im Veloabstellraum und in den Waschküchen/Trockenräumen muss entsorgt werden. Geräte wie Waschmaschinen, Trockner, Luftschutzpumpen, Velos, Kinderwagen waren bis zu 1.5 m Höhe im Wasser und wurden unbrauchbar.



Chaos im Veloraum Schächli 19 nach dem Absaugen des Wassers.



"Kinderwagen günstig abzugeben!"-
Treppenhaus Schächli 19

Die Elektroverteilungen standen ebenfalls im Wasser, sämtliche Elemente müssen gereinigt und ein zeitweiser Stromausfall muss in Kauf genommen werden.

Alle Elektro-Steckdosen und Schalter in den Räumen des EG, die Elektro-Anschlussdosen und WZU-Steckdosen (für Waschmaschinen) waren voll Wasser, Schlamm und Sand – alle müssen ersetzt werden.

Auch sämtliche Elektro-Geräte – wie Waschmaschinen, Secomaten (Wäschetrockner) – sind defekt und zu ersetzen.



Diese Waschmaschine war gerade 5 Monate alt!

Haus 15: Die Hauseingangsfront erlitt Schäden durch den starken Wasserdruck. Die Briefkastenanlage ist defekt, kann aber repariert werden. Der erst 8 Monate alte Lift erlitt Totalschaden – vor Ende November 14 wird der neue Fahrstuhl nicht fahrbereit sein.

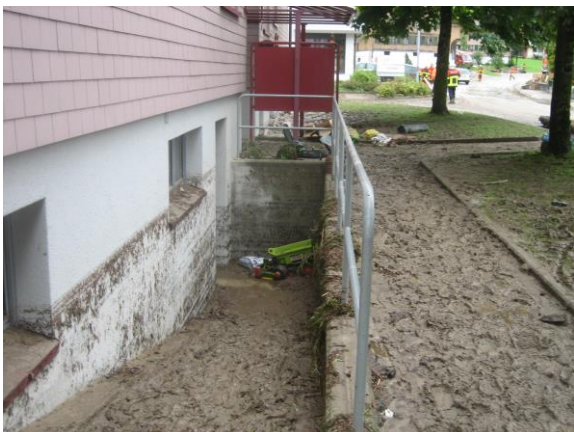


Für einige Tage mussten Post und Drucksachen im Treppenhaus deponieren werden.



Der 8 Monate alte Lift muss total saniert werden.

Haus 19: Die Veloraumtüre wurde vom Wasser eingedrückt und musste entsorgt werden.



Die Spuren des Wasserstandes an der Hauswand sind hier gut sichtbar.



Die Eingangstüre wurde in den Raum gedrückt.

Einstellhalle: Das Einfahrtstor wurde vom Wasserdruck bis weit in die Halle gespült. In dieser stand das Wasser zeitweise 40-50 cm hoch. Wegen der Ferienzeit waren nur wenige Autos in der Halle, einige hatten Glück (hoher Wagenboden), andere mussten Wasser aus dem Wagen schöpfen.



Schlamm und Dreck "so weit das Auge" reicht!



Das Tor hielt dem Wasserdruck nicht stand – es wurde vom Wasser in die Halle gespült.

Die Anwesenheit in Schüpfheim von Chef BauKo, Präsident und Verwalter am Dienstag wurde genutzt für Schadenaufnahmen und Organisationsarbeiten (Chef BauKo, Verwalter) sowie für Gespräche mit den Mietern (Präsident). Martin Schwegler organisierte kurzfristig einen Informationsanlass auf dem Spielplatz für die Mieter und Helfer. Ihnen allen bot er an, sich auf Kosten der WRG in einem Restaurant zu verpflegen (Mittag und Abend). Die Arbeitszeit für Aufräumarbeiten wird den Mietern/Helfern entschädigt. Pro Std. werden Fr. 25.- ausbezahlt (Ansatz Gebäudeversicherung).



Mieterinnen, Mieter und HelferInnen warten auf Informationen des Präsidenten

Situation heute

Ende Februar 15 waren praktisch alle Unwetterschäden behoben.

Noch nicht erledigt sind folgende Arbeiten:

- > Malerarbeiten in den Räumen der jeweiligen EG (diese werden bewusst erst demnächst ausgeführt, damit die Wände genügend Zeit zum Austrocknen hatten).
- > Kontrolle der Hausfassade Schächli 15.
- > Neuanschaffung des entsorgten/defekten Luftschutzmaterials.
- > Abschluss der Kostenzusammenstellung und Schlussabrechnung mit der GVL (Gebäudeversicherung Luzern).

Kostenzusammenstellung *(ungenau, da noch verschiedene Rechnungen/Zahlungen offen sind)*

Totalbetrag bezahlter Rechnungen bis Ende Februar 2015	Fr.	237'386.-
Totalbetrag der bisher erfolgten Akonto-Zahlungen der GVL	Fr.	184'000.-
Geschätzte Totalkosten	ca.	Fr. 260'000.-
Geschätzte Leistungen GVL (Gebäudeversicherung Luzern)	ca.	Fr. 220'000.-
Geschätzter Betrag der durch die WRG gedeckt werden muss	ca.	Fr. 40'000.-

Beispiele von grösseren Ausgabenposten *(gerundete Angaben)*

Ersatz von 4 Waschmaschinen	Fr. 20'000.-	Reinigung/Transporte	Fr. 30'000.-
Ersatz Wäschetrockner	Fr. 11'000.-	Reparaturen Elektro/Sanitär	Fr. 13'000.-
Lift-Ersatz	Fr. 45'000.-	Schlosszylinder/ Rep. Briefkasten	Fr. 10'000.-
Gebäudeaustrocknung	Fr. 5'000.-	Rep. Garagentor	Fr. 8'500.-
Türen/Kellertrennwände	Fr. 58'000.-	Aufräumerschädigungen Helfer	Fr. 11'000.-

Neue Projekte der KAB Wohnraumgenossenschaft

Mietzinsverbilligungen für Familien mit Kindern (neuer Fonds)

Die KAB Wohnraumgenossenschaft hat seit jeher ältere Häuser gekauft und renoviert diese sukzessive nach Bedarf. Wenn nun ein Haus totalsaniert werden muss, müssen die Mietzinse neu kalkuliert werden und diese steigen deshalb zwangsläufig.

Allerdings stossen wir dabei an Grenzen, zumindest, wenn wir alle Wohnungen in einem Hause gleich behandeln wollen. Konkret ist es so, dass wir beispielsweise nach der Sanierung der Liegenschaft an der Surenweidstrasse 7 in Oberkirch Hemmungen hatten, die im Rahmen der Aussenrenovation des Hauses getätigten Investitionen über Mietzinserhöhungen zu finanzieren. Denn dann wären einzelne Wohnungen massiv teurer geworden und einzelne Familien hätten wohl ernsthafte Probleme mit der Mietzinshöhe gekriegt. Noch heute verlangen wir in Oberkirch nicht die nach Gesetz und Markt möglichen Mieten.

Weil die Familien geschont werden sollten, profitieren nun alle Mieter davon. Irgendwie stört das der Vorstand. Denn es sollen von unserer moderaten Mietzinspolitik jene profitieren, welche es nötig haben. Wer bspw. alleinverdienend in einer grossen Wohnung wohnt, soll unserer Ansicht nach den orts- und quartierüblichen Zins, also den Marktzins bezahlen.

Keine Belegungsvorschriften

Während andere Wohnbaugenossenschaften mit sozialem Gedanken mit sogenannten Belegungsvorschriften arbeiten, wollen wir das nicht. Denn das würde letztlich dazu führen, dass bspw. ein Ehepaar bei Auszug der Kinder aus dem Elternhaus die Wohnung verlassen müssten. Aber

wenn die Kinder ausgezogen sind, dann fallen auch weniger Kosten an und es ist zumutbar, den erwähnten Marktzins zu bezahlen.

Vorstand beantragt Einrichtung Fonds

Aus diesem Grunde plant der Vorstand, einen Fonds zu bilden, aus dem dann Familien in engeren wirtschaftlichen Verhältnissen pro Kind einen Mietzinszuschuss erhalten würden. Das angedachte System sieht dann vor, dass für gleichwertige Wohnungen in etwa der gleiche Mietzins verlangt wird, dann aber Familien über den Zuschuss aus dem Fonds faktisch eine Mietzinsverbilligung erhalten. Die Mietzinszuschüsse würden nicht etwa willkürlich vom Vorstand festgelegt, sondern nach einem Reglement, welches die Anspruchsberechtigung definiert. Ein erster Entwurf des Reglements liegt vor.

Der Vorstand beantragt deshalb der Generalversammlung, dem Vorstand die Kompetenz zu erteilen, einen Fonds "Mietzinsverbilligungen für Familien" einzurichten und das entsprechende Reglement zu erlassen.

Wenn diesem Antrag zugestimmt wird, könnte erstmals an der Generalversammlung 2016 ein Teil des Gewinnes aus dem Jahre 2015 in diesen Fonds übertragen werden. Die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler bestimmen also letztlich über die Zuweisung an den Fonds, in welchem Umfange die Familien profitieren können.

Zusammenarbeit mit Baugenossenschaft Menzberg

Übernahme Vierfamilienhaus und Bauland bald möglich

Seit rund drei Jahren laufen zwischen dem Vorstand der KAB Wohnraumgenossenschaft und dem Vorstand der Baugenossenschaft Menzberg Gespräche über ein mögliches Zusammengehen. Die BG Menzberg besitzt ein einziges Vier-Familienhaus und eine Baulandparzelle. Momentan steht zur Diskussion, diese beiden Objekte zum Bilanzwert zu übernehmen. Allerdings ist das Geschäft noch nicht unter Dach und Fach. Es kann sowohl auf unserer wie auf Seiten der BG Menzberg noch scheitern.

Interview mit Xaver Vogel

Die Baugenossenschaft Menzberg wurde 1980 gegründet und seither von Xaver Vogel präsiert. Xaver Vogel amtet ja auch als Präsident der KAB Schweiz und früher der KAB Kanton Luzern. Naheliegender war

deshalb, dass er sich an die KAB WRG wandte, als sich abzeichnete, dass für die BG Menzberg Weichenstellungen anstehen. Aus diesem Grunde haben wir Xaver Vogel gebeten, uns Red und Antwort zu stehen:

Xaver, was ist der Grund, dass die BG Menzberg sich überlegt, ihre Liegenschaft und die Grundstückparzelle zu verkaufen und sich anschliessend zu liquidieren?

Xaver Vogel: Seit 1980 führen Hans Bossert und ich zusammen mit wechselnden Vorstandsmitgliedern die damals gegründete soziale Baugenossenschaft ehrenamtlich. Wir sind amtsmüde und finden niemanden, der oder die solche Arbeit weiterführen will.

BILANZ per 31. Dezember 2014**AKTIVEN**

	2014	2013
Betriebs- und Baukonto St. Karlstrasse 41, VAB	CHF 28'875.16	CHF 36'514.91
Mietzinskonti VAB	CHF 385'135.14	CHF 274'753.34
Top-Sparkonto VAB	CHF 136'601.75	CHF 261'398.15
Debitoren	CHF 2'621.25	CHF 1'620.00
VST-Guthaben	CHF 248.87	CHF 135.57
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF 357'120.30	CHF 206'099.00
Umlaufvermögen	CHF 910'602.47	CHF 780'520.97
MFH Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF 2'029'000.00	CHF 2'071'000.00
MFH Grosshaslistrasse 10, Kriens	CHF 1'672'000.00	CHF 1'706'000.00
MFH Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	CHF 1'139'000.00	CHF 1'162'000.00
MFH Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF 1'227'000.00	CHF 1'252'000.00
MFH Schädritstrasse 44, Luzern	CHF 1'312'000.00	CHF 1'339'000.00
MFH Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'357'000.00	CHF 1'385'000.00
MFH Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF 1'261'000.00	CHF 1'287'000.00
MFH Bellevuestrasse 32, Hochdorf	CHF 1'440'000.00	CHF 1'470'000.00
MFH Bellevuestrasse 34, Hochdorf	CHF 644'000.00	CHF 657'000.00
MFH Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'298'000.00	CHF 1'325'000.00
WGH St. Karlstrasse 41, Luzern	CHF 597'000.00	CHF 490'000.00
EFH Spitalstrasse 63, Luzern	CHF 423'000.00	CHF 433'000.00
MFH Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF 3'542'000.00	CHF 3'614'000.00
MFH Schächli 15,17,19 Schüpfheim	CHF 6'047'000.00	CHF 6'170'000.00
Anteilschein SWE / egw	CHF 6'000.00	CHF 6'000.00
Anlagevermögen	CHF 23'994'000.00	CHF 24'367'000.00
Total Aktiven	CHF 24'904'602.47	CHF 25'147'520.97

PASSIVEN

	2014	2013
Kreditoren	CHF 51'872.40	CHF 26'782.15
Passive Rechnungsabgrenzung	CHF 267'978.27	CHF 274'834.73
Kurzfristige Verbindlichkeiten	CHF 319'850.67	CHF 301'616.88
Hypotheken VAB	CHF 16'386'000.00	CHF 16'554'000.00
Darlehen Fonds de Roulement	CHF 1'838'850.00	CHF 1'961'950.00
Obligationenanleihen egw	CHF 800'000.00	CHF 800'000.00
Darlehen Diverse	CHF 265'000.00	CHF 265'000.00
Rückstellungen	CHF 230'000.00	CHF 190'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	CHF 19'519'850.00	CHF 19'770'950.00
Fremdkapital	CHF 19'839'700.67	CHF 20'072'566.88
Anteilscheinkapital	CHF 4'636'500.00	CHF 4'660'000.00
Gesetzliche Reserven	CHF 79'000.00	CHF 71'000.00
Freie Reserven	CHF 160'000.00	CHF 160'000.00
Bilanzgewinn	CHF 14'289.09	CHF 183'954.09
Gewinnvortrag	CHF 175'112.71	CHF 5'074'954.09
Eigenkapital	CHF 189'401.80	CHF 183'954.09
Total Passiven	CHF 24'904'602.47	CHF 25'147'520.97

ERFOLGSRECHNUNG 2014

	2014		2013	
ERTRAG				
Mietzinse	CHF	1'789'287.45	CHF	1'769'432.20
Übriger Ertrag	CHF	<u>603.05</u>	CHF	<u>1'148.34</u>
Total Ertrag	CHF	<u>1'789'890.50</u>	CHF	<u>1'770'580.54</u>
AUFWAND				
Unterhalt/Reparaturen	CHF	- 532'744.74	CHF	- 476'576.88
Kapitalaufwand	CHF	- 321'913.70	CHF	- 353'175.25
Betriebskosten/Abgaben	CHF	- 45'958.55	CHF	- 42'100.70
Kosten Liegenschaftsverwaltung	CHF	<u>- 84'402.20</u>	CHF	<u>- 77'370.40</u>
<i>Liegenschaftsaufwand</i>	<i>CHF</i>	<i>- 985'019.19</i>	<i>CHF</i>	<i>- 949'223.23</i>
Übriger Aufwand	CHF	<u>- 55'784.35</u>	CHF	<u>- 63'980.75</u>
<i>Gewinn vor Steuern und Abschreibungen</i>	<i>CHF</i>	<i>749'086.96</i>	<i>CHF</i>	<i>757'376.56</i>
Steuern	CHF	<u>- 40'974.25</u>	CHF	<u>- 37'850.35</u>
<i>Cash flow</i>	<i>CHF</i>	<i>708'112.71</i>	<i>CHF</i>	<i>719'526.21</i>
Abschreibungen	CHF	- 493'000.00	CHF	- 506'001.00
Bildung Rückstellungen	CHF	<u>- 40'000.00</u>	CHF	<u>- 40'000.00</u>
Reingewinn	CHF	<u>175'112.71</u>	CHF	<u>173'525.21</u>
Total Aufwand	CHF	- 1'614'777.79	CHF	- 1'597'055.33

Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes:

Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 3.5%	CHF	161'927.50
Einlage in die Gesetzlichen Reserven	CHF	8'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	<u>19'474.30</u>
Bilanzgewinn	CHF	<u>189'401.80</u>

Ergänzende Angaben zur Jahresrechnung 2014

1. Bürgschaften / Verpflichtungen / Pfandbestellungen zu Gunsten Dritter	keine
2. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	
- Grundpfandrechte z. G. Valiant Bank davon beansprucht	CHF 17'720'500.00 CHF 16'386'000.00
- Grundpfandrechte z. G. Fonds de Roulement davon beansprucht	CHF 2'625'000.00 CHF 1'838'850.00
- Grundpfandrechte z. G. egw Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnungsbau davon beansprucht	CHF 800'000.00 CHF 800'000.00
3. Leasingverbindlichkeiten	keine
4. Gebäudeversicherungswerte	CHF 30'865'000.00
5. Verbindlichkeiten gegen Vorsorgeeinrichtungen	keine
6. Wesentliche Beteiligungen	keine
7. Gegenstand und Betrag von Aufwertungen	keine
8. Andere gesetzliche Angaben	keine


PARTNER REVISION

An die Generalversammlung der
KAB Wohnraumgenossenschaft
Margritenweg 6
6005 Luzern

Luzern, 16.3.2015
9K42/1042 - fe/ho

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision 2014

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der KAB Wohnraumgenossenschaft, Luzern für das am 31.12.2014 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.

PARTNER REVISIONS AG

Herbert Bürli
zugelassener
Revisionsexperte



Franco Eckert
zugelassener
Revisionsexperte
leitender Revisor

Beilage:
- Jahresrechnung

BUDGET 2015










ERTRAG	Budget 2014		Abschluss 2014		Budget 2015	
Mietertrag						
Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF	123'660.00	CHF	122'620.00	CHF	123'660.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	CHF	122'148.00	CHF	122'148.00	CHF	122'148.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	CHF	95'436.00	CHF	95'290.05	CHF	95'436.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF	121'920.00	CHF	120'514.30	CHF	121'980.00
Schährütistrasse 44, Luzern	CHF	129'300.00	CHF	128'315.60	CHF	129'300.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	CHF	101'119.60	CHF	112'670.80	CHF	113'700.80
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF	32'700.00	CHF	33'130.00	CHF	33'250.00
Bellevuestrasse 32 + 34, Hochdorf	CHF	161'940.00	CHF	155'844.10	CHF	162'500.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF	99'720.00	CHF	99'258.95	CHF	100'620.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF	97'920.00	CHF	86'704.10	CHF	97'820.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF	101'256.00	CHF	95'426.55	CHF	101'276.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF	208'050.00	CHF	207'540.00	CHF	208'860.00
Schächli 15, 17, 19, Schüpfheim	CHF	410'780.00	CHF	409'825.00	CHF	416'940.65
Mietzinsausfall	CHF	<u>- 45'949.60</u>	CHF	<u>0.00</u>	CHF	<u>- 45'940.65</u>
Netto-Mietertrag	CHF	1'760'000.00	CHF	1'789'287.45	CHF	1'781'550.80
Übriger Ertrag	CHF	1'000.00	CHF	603.05	CHF	600.00
AUFWAND	Budget 2014		Abschluss 2014		Budget 2015	
Unterhalt / Reparaturen	CHF	- 475'000.00	CHF	- 532'744.74	CHF	- 500'000.00
Fremdkapitalzinsen	CHF	- 350'000.00	CHF	- 321'913.70	CHF	- 325'000.00
Betriebskosten	CHF	- 50'000.00	CHF	- 45'958.55	CHF	- 50'000.00
Verwaltungskosten	CHF	- 80'000.00	CHF	- 84'402.20	CHF	- 85'000.00
Diverse Kosten	CHF	- 70'000.00	CHF	- 55'784.35	CHF	- 60'000.00
Steuern	CHF	<u>- 40'000.00</u>	CHF	<u>- 40'974.25</u>	CHF	<u>- 45'000.00</u>
CASH FLOW	CHF	696'000.00	CHF	708'112.71	CHF	717'150.80
Abschreibungen	CHF	-500'000.00	CHF	- 493'000.00	CHF	-500'000.00
Rückstellungen	CHF	- 20'000.00	CHF	- 40'000.00	CHF	- 40'000.00
Verzinsung Anteilscheine	CHF	<u>-162'000.00</u>	CHF	<u>-161'927.50</u>	CHF	<u>-162'000.00</u>
Reserven / Gewinnvortrag	CHF	<u>14'000.00</u>	CHF	<u>13'185.21</u>	CHF	<u>15'150.80</u>

SCHATZUNGS- UND BILANZWERTE per 31.12.2014

<i>Liegenschaft</i>	<i>Ertragswert</i>	<i>Katasterwert</i>
Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF 1'767'000.00	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 1'743'000.00	CHF 1'572'800.00
Schädritstrasse 44, Luzern	CHF 1'847'000.00	CHF 2'014'300.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	CHF 1'382'000.00	CHF 1'710'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	CHF 940'000.00	CHF 1'142'900.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'437'000.00	CHF 1'501'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF 1'397'000.00	CHF 1'234'700.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'447'000.00	CHF 1'603'500.00
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF 475'000.00	CHF 476'100.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	CHF 1'624'000.00	CHF 2'024'700.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF 2'984'000.00	CHF 3'600'100.00
Schächli 15/17/19, Schüpheim	<u>CHF 5'956'000.00</u>	<u>CHF 8'193'800.00</u>
Total	<u>CHF 26'107'000.00</u>	<u>CHF 30'068'100.00</u>

<i>Liegenschaft</i>	<i>Gebäudeversicherungswert</i>	<i>Bilanzwert</i>
Grosshaslistrasse 8, Kriens	CHF 1'976'000.00	CHF 2'029'000.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	CHF 1'653'000.00	CHF 1'672'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	CHF 1'411'000.00	CHF 1'139'000.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	CHF 1'377'000.00	CHF 1'227'000.00
Schädritstrasse 44, Luzern	CHF 1'765'000.00	CHF 1'312'000.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	CHF 1'592'000.00	CHF 1'440'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	CHF 1'260'000.00	CHF 644'000.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'574'000.00	CHF 1'357'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	CHF 1'451'000.00	CHF 1'261'000.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	CHF 1'460'000.00	CHF 1'298'000.00
Spitalstrasse 63, Luzern	CHF 395'000.00	CHF 423'000.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	CHF 2'637'000.00	CHF 597'000.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	CHF 3'709'000.00	CHF 3'542'000.00
Schächli 15/17/19, Schüpheim	CHF 8'605'000.00	CHF 6'047'000.00
Total	<u>CHF 30'865'000.00</u>	<u>CHF 23'988'000.00</u>

ORGANISATION/ADRESSEN

K A B    WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT	Geschäftsstelle: Bisig Hansruedi, Margritenweg 6, 6005 Luzern Tel. 041 360 32 69 Fax 041 360 32 71 info@wohnraumgenossenschaft.ch
	<p>Präsident (im Vorstand seit 1997)</p> <p>Schwegler Martin Willisauerstrasse 11 6122 Menznau 041 494 00 33 (G) schwegler@anwaltspraxis.ch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chef Ressort Kommunikation - Stv. Ressort Finanzen
	<p>Vizepräsident (im Vorstand seit 2004)</p> <p>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 (im Vorstand seit 2011)</p> <p>Meyer Roger Hiltenrain 7 6110 Wolhusen 041 496 60 65 (G) roger.meyer@valiant.ch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chef Ressort Finanzen
	<p>Mitglied (im Vorstand seit 2011)</p> <p>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 (im Vorstand seit 2001)</p> <p>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: <ul style="list-style-type: none"> - Spitalstrasse 63, Luzern - St. Karlstrasse 41, Luzern - Grosshaslistrasse 8/10, Kriens - Surenweidstrasse 7, Oberkirch - Schächli 15/17/19, Schüpfheim
	<p>Vorstandsberater (im Vorstand seit 1991)</p> <p>Aregger Hubert Entlebucherstrasse 61 6110 Wolhusen-Markt 041 490 17 77 (G) ha@aregger-architektur.ch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chef Baukommission - Stv. Liegenschaftsverwaltung
	<p>Vorstandsberater (im Vorstand seit 1993)</p> <p>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: <ul style="list-style-type: none"> - Diebold Schillingstr. 29/31, Luzern - Schädritstrasse 44, Luzern - Alpenstrasse 21, Hochdorf - Bellevuestrasse 32/34, Hochdorf - Sagenbachstrasse 21/23, Hochdorf