



# GESCHÄFTSBERICHT 2010





# GESCHÄFTSBERICHT 2010

## INHALTSVERZEICHNIS

<u>Titel</u>	<u>Seite</u>
Inhaltsverzeichnis	1
Adressen / Verantwortlichkeiten	2
Einladung zur GV mit Traktandenliste	3
WRG Liegenschaften / Mietobjekte	4
Protokoll der 19. GV vom 27. April 2010	5
WRG Statistik	12
Jahresberichte: Präsidium	13
Ressort Verwaltung	14
Ressort Finanzen	17
Bilanz 2010	18
Erfolgsrechnung 2010	19
Budget 2011	20
Bericht der Revisionsstelle	21
Schatzungs- und Bilanzwerte	22
Interview zum Rücktritt aus dem Vorstand	23
Wahlvorschläge in den Vorstand	27
Zum Abschied von Rita Faller-Buser	28

# ORGANISATION / ADRESSEN

## Geschäftsstelle:

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



	<p><b>Präsident</b> Schwegler Martin Willisauerstrasse 11 6122 Menznau 041 494 00 33 <a href="mailto:schwegler@anwaltspraxis.ch">schwegler@anwaltspraxis.ch</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chef Ressort Kommunikation</li> <li>- Stv. Ressort Finanzen</li> </ul>
	<p><b>Vizepräsident</b> Bossart Alois Sonnenplatz 3 6020 Emmenbrücke 041 260 56 80 <a href="mailto:alo.bossa@hispeed.ch">alo.bossa@hispeed.ch</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Co-Chef Ressort Objekterwerb</li> <li>- Mitglied Ressort Bau</li> </ul>
	<p><b>Finanzchef</b> Meyer Franz Pappelweg 5A 6110 Wolhusen 041 490 28 74 <a href="mailto:franzmeyer@bluemail.ch">franzmeyer@bluemail.ch</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chef Ressort Finanzen</li> </ul>
	<p><b>Mitglied</b> Bütler Roman Rebacherrain 2 6285 Hitzkirch 041 917 24 04 <a href="mailto:roman.buetler@bluewin.ch">roman.buetler@bluewin.ch</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Co-Chef Ressort Objekterwerb</li> </ul>
	<p><b>Sekretär</b> Bisig Hansruedi Margritenweg 6 6005 Luzern 041 360 32 69 <a href="mailto:hr.bisig@bluewin.ch">hr.bisig@bluewin.ch</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leiter Geschäftsstelle</li> <li>- Stv. Ressort Kommunikation</li> <li>- Verwalter der Liegenschaften: Spitalstrasse 63 / St. Karlstrasse 41, Luzern Grosshaslistrasse 8/10, Kriens Surenweidstrasse 7, Oberkirch</li> </ul>
	<p><b>Vorstandsberater</b> Aregger Hubert Entlebucherstrasse 61 6110 Wolhusen-Markt 041 490 17 77 <a href="mailto:ha@aregger-architektur.ch">ha@aregger-architektur.ch</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chef Baukommission</li> <li>- Stv. Liegenschaftsverwaltung</li> </ul>
	<p><b>Vorstandsberater</b> Späti Mario Sälihalde 14 6005 Luzern 041 240 17 88 <a href="mailto:mario.spaeti@sunrise.ch">mario.spaeti@sunrise.ch</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stv. Baukommission</li> <li>- Verwalter der Liegenschaften: Diebold Schillingstrasse 29/31, Luzern Schädrütistrasse 44, Luzern Alpenstrasse 21 / Bellevuestrasse 32/34, Hochdorf Sagenbachstrasse 21/23, Hochdorf</li> </ul>
<p><b>Kontrollstelle</b></p>	<p><b>Partner Revisions AG</b> Guggistrasse 7, Postfach, 6002 Luzern</p>	

# **EINLADUNG**

zur 20. ordentlichen Jubiläums-

# **GENERALVERSAMMLUNG**

in das



**DIENSTAG 26. April 2011 18.00 UHR**

## TRAKTANDENLISTE

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 VERWENDUNG REINERTRAG
8. BUDGET 2011
9. WAHLEN
10. ANTRÄGE
11. VERSCHIEDENES

Nach Abschluss des geschäftlichen Teils wird allen BesucherInnen der GV aus Anlass des 20-jährigen Jubiläums ein Nachtessen serviert und Unterhaltung geboten.

Präsident und Vorstand laden alle GenossenschaftlerInnen herzlich zur Jubiläums-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 1 ½-Z.
<b>Total</b>		<b>97</b>	<b>5</b>	<b>42</b>	

\* = Geschenk von Rita und Karl Faller, Oberarth

\*\* Verwendung als Geschäftsraum/Werkstatt

# PROTOKOLL

der 19. ordentlichen

## GENERAL- VERSAMMLUNG

vom

Dienstag 27. April 2010 19.00 Uhr

Pfarreiheim St. Karl, Luzern



### TRAKTANDEN

1. Begrüssung
2. Wahl des Versammlungsbüros
3. Protokoll der GV vom 31. März 2009
4. Jahresbericht des Präsidenten
5. Jahresrechnung 2009
6. Bericht der Kontrollstelle
7. Beschluss betreffend Verwendung des Reinertrages
8. Budget 2010
9. Anträge
10. Verschiedenes

### BETEILIGUNG Vorstand / Berater / GenossenschafterInnen

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

**Berater Vorstand:** Mario Späti, Sachbearbeiter und Verwalter.

**GenossenschafterInnen:** 94 Personen (laut Präsenzlisten, inklusiv Vorstand und Berater).

**Entschuldigungen:** Hubert Aregger, Sachbearbeiter im Vorstand; Hansruedi Kreienbühl, Verantwortlicher Pfarreiheim St. Karl sowie 49 GenossenschafterInnen, die nicht namentlich erwähnt werden.

## **1. Begrüssung**

Präsident Martin Schwegler beginnt Punkt 19 Uhr die 19. ordentliche Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft Luzern mit Begrüssung der zahlreich anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter im Saal des Pfarreiheims St. Karl. Mit seiner Entschuldigung, leider ohne die standesgemässe Krawatte vor die Leute treten zu müssen, weil seine verspätete Rückkehr aus dem Ausland den vorgesehenen Kleiderwechsel zu Hause verunmöglichte, erntet er bereits den ersten Lacher.

Einen speziellen Willkommensgruss richtet er an Herrn Franco Eckert, Vertreter der Partner Revisions AG, Luzern.

Entschuldigt haben sich aus beruflichen Gründen der Leiter des Pfarreiheims St. Karl, Herr H.R. Kreienbühl und 49 GenossenschafterInnen.

Der Präsident stellt fest, dass das Protokoll der letzten 18. ordentlichen GV vom 31. März 2009, die Jahresrechnung 2009, die Jahresberichte des Präsidenten und weiterer Verantwortlicher sowie die Traktandenliste der heutigen GV termingerecht mit dem „Geschäftsbericht 2009“ den GenossenschafterInnen zugesandt wurde.

Die Einladung haben alle Anwesenden erhalten.

Bei Sekretär Hansruedi Bisig bedankt er sich bei dieser Gelegenheit für die Arbeiten, die er für die Zusammenstellung des neuen Geschäftsberichtes benötigte.

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

Der Präsident orientiert die Anwesenden, dass an dieser GV auf Unterhaltung und Zusatzprogramme verzichtet wird. Er bitte alle, ihm oder einem anderen Vorstandsmitglied gute Ideen und Vorschläge mitzuteilen, damit an der nächsten Jubiläums-GV (20 Jahre KAB WRG) ein attraktives Programm geboten werden kann.

## **2. Wahl des Versammlungsbüros**

Präsident Martin Schwegler schlägt der Versammlung Jules Christen, Luzern vor. Er ist überzeugt, dass die heutigen Traktanden wenig Stoff für Kampf Abstimmungen beinhalten, dass somit ein Stimmenzähler reicht. Notfalls soll später eine weitere Person in dieses Amt gewählt werden. Die Protokollierung der GV soll Sekretär, Hansruedi Bisig übernehmen. Aus der Versammlung werden keine weiteren Personen vorgeschlagen.

Gegen die beiden genannten Personen und zum vorgeschlagenen Vorgehen hat von den Anwesenden niemand etwas einzuwenden. Beide Personen werden einstimmig in das Versammlungsbüro gewählt.

## **3. Protokoll der GV vom 31. März 2009**

Das Protokoll der letztjährigen 18. ordentlichen GV vom 31. März 2009 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 Versammlung spendet ihm dafür Applaus.

#### 4. Jahresbericht des Präsidenten

Der Präsident verweist auf seine schriftlichen Ausführungen und die der anderen Verantwortlichen im „Geschäftsbericht 2009“ ,die zusammen mit der GV-Einladung allen GenossenschaftlerInnen verschickt wurden. Den mündlichen Bericht fasst er deshalb kurz. Er erwähnt dabei noch folgende Punkte:

- ♦ Der Wunsch des Vorstandes, ein Neubau-Projekt realisieren zu können, konnte nicht verwirklicht werden. Geeignetes Bauland zu erschwinglichen Preisen zu finden, gestaltet sich schwierig. Die Suche geht selbstverständlich weiter.
- ♦ Überhaupt sei es kein Jahr der grossen „Würfe“ gewesen, was aber nicht heisst, dass es deshalb nicht arbeitsintensiv gewesen ist. Viel Zeit wurde investiert in Abklärungen für energetische Verbesserungen in unseren Liegenschaften. Dazu wurde in diversen Genossenschaftshäusern renoviert, was jeweils auch einiges an Planungs- und Ausführungsarbeit verursacht.
- ♦ Der Präsident dankt seinen Kollegen im Vorstand und den Architekten für die geleisteten Arbeiten und kündigt auf die nächste GV hin Rücktritte an. Definitiv erhalten habe er das Rücktrittsschreiben von Vizepräsident Alois Bossart, weitere könnten noch folgen.
- ♦ Im Weiteren orientiert er kurz über einen Rechtsfall, in den die WRG verwickelt wurde. Dabei versuchte eine Person aus Österreich im Grundbuch eine Verfügungsbeschränkung für die Liegenschaft Grosshaslistrasse 10 in Kriens zu erwirken. Der Angriff sei aber bereits abgewehrt – das Amtsgericht habe das Gesuch abgelehnt.

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

Die Jahresberichte im Geschäftsbericht 2009, sowie die kurzen zusätzlichen Ausführungen des Präsidenten werden von den Anwesenden ohne Gegenstimmen und mit Applaus genehmigt

#### 5. Jahresrechnung 2009

Finanzchef Franz Meyer verweist ebenfalls auf seinen schriftlichen Kommentar und auf die Zahlen im „Geschäftsbericht 2009“.

Bevor er den Anwesenden den guten Geschäftsverlauf anhand von zusätzlichen, optischen Informationen auf der Leinwand erläutert, kündigt auch er nach zwanzig Jahren seinen Rücktritt aus dem Vorstand auf die nächste GV hin an.

Anschliessend nimmt er zu folgenden Punkten Stellung:

- ♦ **Bilanz per 31. Dezember 09**  
Aktiven: *Umlauf- und Anlagevermögen* (eine gute Zahlungsbereitschaft ist bei unserem grossen Renovationsvolumen notwendig).  
*Liegenschaftswerte, Bilanz-, Ertrags- und Katasterwerte* (der Ertragswert ist rund 2 Mio Franken höher bewertet als der Bilanzwert, was auf eine vorsichtige und realistische Einschätzung des Bilanzwertes hinweist).



- Passiven: *Aufteilung des Fremdkapitals* (Bankhypotheken 11 Mio. - Darlehen Fonds de Roulement 1.35 Mio. – egw-Anleihen 0.8 Mio. – Diverse Darlehen 0.17 Mio Franken.  
*Eigen-/Fremdkapital* (Anteilscheinkapital 2.97 Mio – was knapp 20 % Eigenkapital bedeuten und für eine Genossenschaft sehr gut ist).  
*Anteilscheinkapital* (Anstieg um 126'500 Franken).
- ♦ **Erfolgrechnung 2009**
- Ertrag: *Mietzinse*, 1.15 Mio Franken (infolge geringen Leerständen ein um knapp 9'000 Franken höherer Ertrag), *übriger Ertrag* (70'000 Franken tiefer weil im letzten Jahr ein grosser Betrag gespendet wurde).
- Aufwand: *Unterhalt/Sanierungen* (Ausgaben stiegen um 50'000 Franken),  
*Steuern* – sie stiegen um 20'000 Franken.
- Reingewinn Dieser ist rund 45'000 Franken tiefer als letztes Jahr.

Anschliessend informiert Finanzchef Franz Meyer anhand von statistischen Tabellen und Diagrammen 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,
- ♦ Anzahl GenossenschafterInnen / Genossenschaftskapital.

Die Möglichkeit Fragen zu stellen wird an dieser Stelle von Genossenschafter Kurt Furrer, Luzern, genutzt.

Seine **Frage**: Wieso werden die Rückstellungen nicht erhöht, wenn so grosse Ausgaben für Energiesparmassnahmen geplant sind?

**Antwort**: Die Rückstellungen sind auf 5 % begrenzt, buchhalterisch können auch Abschreibungen zum gleichen Ziel führen.

Der Fragesteller gibt sich mit der Antwort nicht ganz zufrieden und kündigt die gleiche Frage ein weiteres Mal bei der Besprechung des Budgets an.

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

## 6. Bericht der Kontrollstelle

Finanzchef Franz Meyer bittet den anwesenden Revisor, Herr Franco Eckert von der Firma Partner Revisions AG, Luzern, die GenossenschafterInnen über die Resultate der Revision zu informieren und den Kontrollbericht zu verlesen.

Herr Eckert bescheinigt dem Finanzchef 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 GenossenschafterInnen die Jahresrechnung 2009 zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Im Sinne dieser Empfehlung wird die Jahresrechnung 2009 von den Anwesenden ohne Gegenstimmen genehmigt.

Präsident Martin Schwegler dankt Herrn Eckert für seine Ausführungen und den GenossenschafterInnen 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 2009, Seite 17 nachgelesen werden kann.

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

Das Anteilscheinkapital wird demnach mit 3.5%% verzinst, die Gesetzlichen Reserven werden um 6'000 Franken erhöht und 3'591.86 Franken werden als Vortrag in die neue Rechnung gesetzt.

Nach der Abstimmung ergreift zum Thema Verzinsung nochmals der Präsident das Wort. Entgegen den letztjährigen Abmachungen, neues Anteilscheinkapital im Wert von **20'000 Franken oder höher** um ein halbes Prozent weniger zu verzinsen, wurde wiederum alles Kapital freiwillig mit 3.5 % verzinst.

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

## **8. Budget 2010**

Das Budget 2010 des Finanzchefs kann im Geschäftsbericht 2009, auf Seite 18 nachgelesen werden.

Ergänzende Erklärungen macht der Finanzchef zu folgenden Budgetposten:

- ♦ *Mietzinseinnahmen*      bleiben in etwa gleich, die Rückstellung für Leerstände ist eine Schätzung
- ♦ *Unterhalt/Reparaturen*      Erhöhung um 50'000 Franken gegenüber dem Vorjahresbudget

- ♦ *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.
- ♦ Zins Anteilscheinkapital es sind erneut 3.5% budgetiert

Die Offerte des Finanzchefs, Fragen zu stellen, wird wie angekündigt von Kurt Furrer nochmals genutzt. Er ist überzeugt, dass die Rückstellungen für die energetischen Baupläne nicht ausreichen werden.

Die Antwort erteilt diesmal Präsident Martin Schwegler. Er zeigt dabei auf, dass es verschiedene weitere Möglichkeiten gibt, diese Ausgaben zu finanzieren.

Die **Frage** eines weiteren Genossenschafters, wieso im Budget die Mietzeinnahmen der Liegenschaften St. Karlstrasse 41 und Spitalstrasse 63 fehlen, beantwortet ebenfalls der Präsident. Die Einkünfte dieser beiden Liegenschaften erhalte Frau Rita Faller vertraglich zugesichert als sogenannte Nutzniessung. Beide Liegenschaften haben Rita + Karl Faller der WRG geschenkt.

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

## 9. Anträge

Es wurden keine Anträge eingereicht.

Präsident Martin Schwegler nimmt kurz Stellung zum letztjährigen Antrag von Josef Bleicher, Buchrain.

Dieser forderte unsere Genossenschaft auf, die Kantonale Volksinitiative „Für zahlbares attraktives Wohnen“ zu unterstützen und dem Unterstützungskomitee beizutreten. Die GV beschloss damals, im Unterstützungskomitee mitzumachen, wenn der SWE, unsere Dachorganisation, die Initiative unterstützt – oder falls er sie nicht unterstützt, den Vorstand über „Mitmachen oder Abseitsstehen“ entscheiden zu lassen. Man entschied sich nicht mitzumachen, da die Aussichtslosigkeit zu gewinnen bald bemerkt wurde – das Abstimmungsresultat bestätigte dies dann ja eindrücklich.

## 10. Verschiedenes

- ♦ Vizepräsident Alois Bossart bedankt sich beim Präsidenten und allen Mitarbeitern im Vorstand für ihren unermüdlichen Einsatz zu Gunsten der KAB WRG.

Das Ende der Traktandenliste ist somit erreicht.

Präsident Martin Schwegler dankt abschliessend seinen Vorstandsmitgliedern und Beratern ebenfalls für ihr Mitwirken in der KAB WRG sowie dem Verantwortlichen und seinen HelferInnen für die Organisation der heutigen GV.

Mit guten Wünschen für einen gemütlichen Rest des Abends schliesst der Präsident die 19. ordentliche GV, bedankt sich bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und die Treue zur Wohnraumgenossenschaft.

Er wünscht für den anschliessenden Imbiss einen guten Appetit und später allen eine gute Heimkehr.

Schluss der GV: 19.55 Uhr

Luzern, 27. April 2010

Der Vorsitzende:

Martin Schwegler, Menznau

Der Protokollführer:

Hansruedi Bisig, Luzern

## ***Ein herzliches "Dankeschön" unseren Helferinnen und Helfern***



Präsentation des Kalten Buffets – eine der viele Arbeiten der HelferInnen

***Für die Mitarbeit bei den Vorbereitungen und bei der Durchführung der GV bedanken sich Präsident und Vorstand der WRG herzlich bei allen Helferinnen und Helfern der Pfarrei und der KAB St. Karl sowie der KAB St. Anton 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	4	4	4
	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	4	4	4
	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	3.50	3.50	3.50

# JAHRESBERICHTE

## PRÄSIDIUM

Schwegler Martin

Im Berichtsjahr 2010 traf sich der Vorstand zu vier Vorstandssitzungen, es waren dies die 93. bis 97. Vorstandssitzung der Wohnraumgenossenschaft. Bald werden wir also die 100. Vorstandssitzung haben, und das erst noch im „Jubiläumsjahr“. Denn die Genossenschaft wurde am 2. März 1991 gegründet. Das Jubiläum beschäftigte uns denn auch an der letzten Vorstandssitzung des Jahres, wollten wir doch eine besondere Jubiläums-GV vorbereiten. Ob uns das gelungen ist, werden wir am 26. April sehen.

Weil zudem zwei Demissionen aus dem Vorstand vorliegen, galt es auch die Gespräche mit möglichen Nachfolgern zu führen. Bekanntlich treten Vizepräsident Alois Bossart und Finanzchef Franz Meyer nach 20 Jahren Vorstandstätigkeit zurück. Ihnen gebührt auch an dieser Stelle ein gewaltiger Dank. Die beiden Herren waren massgebend am Gedeihen der Genossenschaft beteiligt. Sie dürfen denn auch stolz auf ihr Werk sein.

Die Nachfolge konnte über persönliche Beziehungen sichergestellt werden. Der Finanzchef wird wieder Meyer heissen, allerdings mit Vorname Roger. Roger Meyer ist der Neffe von Franz und leitet heute die Valiant-Bank Ruswil. Damit geht die sehr gute Beziehung unserer Genossenschaft zur Valiant-Bank weiter. Wir stellen mit seiner Wahl sicher, dass die sehr wichtigen Kompetenzen von Franz Meyer über Roger Meyer erhalten bleiben.

Etwas zufälliger sind wir auf René Meier gestossen. Er ist der Bruder von Doris Keller, welche früher Revisorin unserer Genossenschaft war und heute bei Buchhaltungsarbeiten Unterstützung leistet. René Meier ist ausgebildeter Jurist und Berufsoffizier. Er steckt in der Ausbildung zum Obersten mit dem Ausblick, das Schulkommando in Emmen übernehmen zu können. Mit René Meier kommen viel strategische und führungsmässige Fähigkeiten in unsere Genossenschaft. Kompetenzen, die wir ebenfalls gut brauchen können.

Bei den Sachgeschäften stehen nach wie vor zwei Dinge im Vordergrund: Einerseits Sanierungen der Liegenschaften, andererseits die Suche nach Optionen, um einen Neubau zu realisieren. Wir sind inzwischen soweit, dass wir die Liegenschaft Surenweidstrasse 7 in Oberkirch umfassend sanieren können. Dieses Projekt alleine umfasst Investitionen von über 1 Mio Franken. 2010 haben wir nach meiner Erinnerung so viel Geld wie noch nie in Sanierungen und Reparaturen gesteckt: Für knapp 1 Mio Franken sind unsere Häuser renoviert und in Schuss gehalten worden. Parallel dazu mussten natürlich einzelne Mietzinse angepasst werden. Aber dies geschieht natürlich in einem sehr moderaten Rahmen. Unseren beiden Verwaltern Mario Späti und Hansruedi Bisig sowie Architekt Hubi Aregger gehört für ihre Arbeit ein besonderer Dank.

Anfangs 2010 mussten wir leider auch Abschied von Rita Faller-Buser nehmen. Sie ist eher überraschend Karl gefolgt. Das macht uns traurig. Wir verdanken den beiden bekanntlich enorm viel. Ich hoffe, sie freuen sich vom Himmel her mit uns, wenn wir am 26. April im Tropenhaus unser Jubiläum feiern. In finanzieller Hinsicht bedeutet der Tod von Rita, dass die Nutzniessung an den der Genossenschaft geschenkten Liegenschaften wegfällt. Die Erträge aus den Liegenschaften an der Spitalstrasse 63 und St. Karli-Strasse 41 fallen nun voll in unseren Büchern an.

Einmal mehr verlief das Berichtsjahr reibungslos. Wir haben die nötigen Hausaufgaben gemacht und können sagen, dass die Genossenschaft weiterhin auf Erfolgskurs ist. Ich bedanke mich deshalb an dieser Stelle speziell auch bei meinen Vorstandskollegen. Die Zusammenarbeit mit ihnen ist interessant und gut. Ich hoffe, dass dies auch in neuer Zusammensetzung so bleibt.

Martin Schwegler, Präsident

## VERWALTUNG

Späti Mario

Im Vergleich zu früheren Jahren gab es im 2010 eher wenige Mieterwechsel. Dies erforderte auch weniger Renovationsaufwand bei unseren Wohnungen. Dennoch wurde eine Wohnung an der Sagenbachstrasse 23 infolge Auszug eines langjährigen Mieters komplett erneuert. In Hochdorf gab es drei weitere Mieterbewegungen und in Luzern an der Diebold-Schillingstrasse 31 deren zwei.

Der eher geringere Unterhaltsaufwand bei den Wohnungen ermöglichte mir diverse seit Jahren aufgestaute Erneuerungen allgemeiner Art anzugehen. So wurden sowohl beide Treppenhäuser an der Sagenbachstrasse sowie die beiden an der Diebold-Schillingstrasse renoviert und mit einladenden Farbnuancen optisch aufgefrischt. Weiter in Bearbeitung sind verschiedene Energiesanierungskonzepte in Luzern und Hochdorf. Die immer strengeren Bauvorschriften erfordern sehr dicke Dämmschichten, was zu intensiven Studien des finanziellen Aufwandes aber auch der bauphysikalischen Folgen erfordert. Zudem stellen wir fest, dass die mit neuen Fenstern versehenen Wohnungen seitens der Mieterschaft ein ganz anderes Lüftungsverhalten erfordert. Das Auftreten von Schimmel kann innert wenigen Wochen das Resultat von zu hoher Luftfeuchtigkeit sein. Ursachen sind meistens zu wenig Lüften nach dem Duschen oder das Wäsche waschen mit eigenen Geräten innerhalb der Wohnungen. Als Verwalter ist es mir nicht möglich, all dies zu kontrollieren, was von unseren Mietern eine dem entsprechend erhöhte Eigenverantwortung abverlangt.

In Hochdorf begrüßen wir unseren neuen Hauswart René Brunner, welcher die Aufgaben von Helene Hess an der Sagenbachstrasse 21 und 23 übernimmt. Letztere verabschieden wir mit bestem Dank und gratulieren ihr zur Geburt ihres vierten Kindes.

Mario Späti, Verwalter

**VERWALTUNG****Bisig Hansruedi**

Im Bereich der von mir verwalteten Liegenschaften war es ein arbeitsreiches, ein mit Reparaturen und Renovationen reich befrachtetes Jahr. Mit Einverständnis und unter Kontrolle von Architekt Hubert Aregger wurde mein Arbeitsbereich gar erweitert. „Bauleiter-Tätigkeit“ nennt sich diese Aufgabe und die Gründe für diese Massnahme waren einerseits mein kurzer Anfahrweg zu den Liegenschaften und das volle Arbeitsprogramm von Hubert Aregger.

Neben den üblichen, von Zeit zu Zeit immer wiederkehrenden Reparaturarbeiten (verstopfte Leitungen, defekte Maschinen, usw.), wurden in den einzelnen Liegenschaften folgende grössere Arbeiten erledigt:

*Grosshaslistrasse 8*

- Anschluss der Liegenschaft an das neue Wasserleitungsnetz der Gemeinde Kriens
- Renovationen in 3 Wohnungen (neue Küche, Böden, Wände)
- Einbau neuer Lamellen-Storen im ganzen Gebäude
- Vorbereitungsarbeiten für die spätere Nasszellenrenovaton

*Grosshaslistrasse 10*

- Anschluss der Liegenschaft an das neue Wasserleitungsnetz der Gemeinde Kriens
- Renovationen in den restlichen 6 Wohnungen (neue Küche, Böden, Wände)
- Renovation der Nasszellen in allen 9 Wohnungen (Badzimmer, z.T. separat WC)
- Einbau neuer Lamellen-Storen im ganzen Gebäude
- Neuanstrich im Treppenhaus und ersetzen der Beleuchtungskörper
- Neuanstrich (inkl. Böden) in Waschküche, Trockenräumen und Veloraum
- Seitliche Erweiterung eines Parkfeldes

All diese Arbeiten verlangten von den Mietern grosses Verständnis und viel Toleranz. Trotz umständlichem Wohnen in Staub, Dreck und Lärm behielten alle die Ruhe und akzeptierten die misslichen Umstände. Herzlichen Dank für das Verständnis. Belohnt wurden sie dafür mit einer fast neuen Wohnung, 500 Franken Mietzinsrückerstattung und nur einem minimalen Mietzinsaufschlag.



Badzimmer während der Umbauphase...



..... und nach den Bauarbeiten



*Surenweistrasse 7*

- Planungsarbeiten für den Dachwohnungsausbau und die Erweiterung der Balkone
- Planungsarbeiten für die energetischen Massnahmen (Isolation der Fassaden, neue Fenster, Dämmung Estrich/Keller)
- Umbauarbeiten im UG (aus der Uhrenwerkstatt wurde eine Malschule)
- Neue Zimmerböden, Malerarbeiten in 4 ½ Zi-Wg. 2. OG (Mieterwechsel)

*Spitalstrasse 63*

- Ausbesserungen und Spenglerarbeiten am Dach

*St. Karlstrasse 41*

- Treppenhaus neu gestrichen
- Wassereintrittsproblem in Kellerräume gelöst (sehr zeitaufwendig)
- Ausbau der alten Ölheizung und des 35'000 Liter Tanks
- Einbau einer neuen Gas-Heizung



*Die Gaszuleitung musste vom Wohnhaus in den Heizungsraum des Gewerbegebäudes geführt werden.*

*Da sie logischerweise in den Boden verlegt werden muss, machte die Zufahrt zur Reuss während rund einer Woche den Eindruck einer Grossbaustelle.*

Bei insgesamt etwas über 50 Mietverhältnissen verzeichnete ich 7 Mieterwechsel (3 an der Surenweidstrasse 7 und je 2 an der Grosshaslistrasse 8 und 10).

Die Probleme mit Mietern (mit 95% gibt es keine) waren wie üblich Mahnungen und Kündigungsandrohungen bei Mietzinsausständen, die aber schlussendlich immer wieder erledigt werden konnten. Ärger verursachen auch jene, die ohne Information der Verwaltung Handwerkerleistungen beziehen und die Rechnung dem Verwalter senden lassen.

An der Surenweidstrasse 7 wechselte der Hauswart. Peter Käppeli zog nach Sursee um kündigte den Posten auf Ende Jahr. Nachfolgerin ist Frau Nicole Friedli, die mit ihrem Ehemann und 2 Kindern im Hause wohnt.

Ich danke Herrn Käppeli für seine gute Mitarbeit als Hauswart und Frau Friedli für ihre Bereitschaft, die Nachfolge zu übernehmen. Ich wünsche ihr viel Geschick und Geduld im Umgang mit den Mietern.

Abschliessend bedanke ich mich auch bei meinen Vorstandskollegen, bei meinem technischen Berater Hubert Aregger und bei den Hauswarten Frei (Gh8), Rechsteiner (Gh10) und Sisko (St. K.41) für ihre tatkräftige Unterstützung und für das sehr angenehme Zusammenarbeiten.

Hansruedi Bisig

**FINANZEN**

Meyer Franz

**Kommentar zur Jahresrechnung 2010**

Die Jahresrechnung des vergangenen Geschäftsjahres zeigt wiederum gesunde Zahlen. Unsere baulichen Aktivitäten konzentrierten sich auf die Erneuerung und die Sanierung unserer Liegenschaften. Total haben wir dafür CHF 966'532.70 aufgewendet. Davon sind CH 435'532.70 der Erfolgsrechnung belastet und CHF 531'000.00 als Wertvermehrung aktiviert worden. Diese Investitionen sind ein weiterer Schritt um die Attraktivität unserer Wohnungen zu steigern.

Dank weiterhin tiefen Fremdkapitalzinsen ist die Belastung um CHF 7'500.00 zurückgegangen. Nach dem Tode von Rita Faller ist die Nutzniessung der Objekte Spitalstrasse und St. Karlistrasse weggefallen. Die Erträge dieser Liegenschaften gehen ab Oktober 2010 in unsere Rechnung. Der gesamte Mietertrag ist um rund CHF 134'000.00 angestiegen, was hauptsächlich auf die Erträge der vorerwähnten Objekte zurückzuführen ist. Abschreibungen haben wir CHF 170'000.00 verbucht, gegenüber CHF 160'000.00 im Jahr 2009. Die Steuern belasten, als Folge einer zu hohen Abgrenzung im Vorjahr, die Ertragsrechnung um rund CHF 30'000.00 weniger als 2009. Der Reingewinn erhöhte sich um 3,2 %. Der Vorstand schlägt vor, den Grossteil der Anteilscheine wie bisher zu 3,50 % zu verzinsen. Für die neuen Beteiligungen über CHF 20'000 ab 2009, werden, wie an der Generalversammlung 2009 angekündigt, lediglich 3 % ausgerichtet.

Das Anteilscheinkapital stieg 2010 um CHF 415'000.00 auf 3'389'000.00 an. Dies zeugt vom Vertrauen unserer Genossenschafter, ist aber auch eine Folge unserer guten Verzinsung.

Der Bilanzwert der Liegenschaften beträgt CHF 17'116'000.00. Der Ertragswert beträgt bei einem Kapitalisierungssatz von 7,00 % CHF 18'445'000.00. Die Bruttorendite beträgt gute 7,54 %. Diese relativ hohe Bruttorendite ist notwendig, um die weiter anstehenden Erneuerungen finanzieren zu können.

Die Ertragslage ist im laufenden Jahr gut. Wir werden auch 2011 in die Erneuerung der Liegenschaften investieren, um damit eine nachhaltig positive Entwicklung unserer Genossenschaft zu gewährleisten.

Ich danke unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, den Mieterinnen und Mietern für das uns geschenkte Vertrauen.

## PARTNER REVISION

An die Generalversammlung  
KAB Wohnraumgenossenschaft  
Margritenweg 6  
6005 Luzern

Luzern, 25.3.2011  
9K42/1042 - fe/ho

### Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision 2010

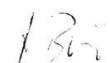
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung) der KAB Wohnraumgenossenschaft, Luzern für das am 31.12.2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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 31.12.2010

<i>Liegenschaft</i>	<i>Ertragswert</i>	<i>Katasterwert</i>
Grosshaslistrasse 8, Kriens	Fr. 1'746'000.00	Fr. 1'926'600.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	Fr. 1'637'000.00	Fr. 1'703'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	Fr. 1'324'000.00	Fr. 1'364'600.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	Fr. 1'697'000.00	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. 934'000.00	Fr. 1'142'900.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	Fr. 1'453'000.00	Fr. 1'501'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	Fr. 1'458'000.00	Fr. 1'234'700.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	Fr. 1'370'000.00	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. 2'386'000.00	Fr. 2'897'600.00
<b>Total</b>	<b>Fr. 19'083'000.00</b>	<b>Fr. 21'171'800.00</b>

<i>Liegenschaft</i>	<i>Geb.-vers.-wert</i>	<i>Bilanzwert</i>
Grosshaslistrasse 8, Kriens	Fr. 1'882'000.00	Fr. 1'733'000.00
Grosshaslistrasse 10, Kriens	Fr. 1'574'000.00	Fr. 1'775'000.00
Diebold-Schillingstrasse 29, Luzern	Fr. 1'344'000.00	Fr. 1'208'000.00
Diebold-Schillingstrasse 31, Luzern	Fr. 1'311'000.00	Fr. 1'278'000.00
Schädritstrasse 44, Luzern	Fr. 1'681'000.00	Fr. 1'367'000.00
Bellevuestrasse 32, Hochdorf	Fr. 1'516'000.00	Fr. 1'525'000.00
Bellevuestrasse 34, Hochdorf	Fr. 1'200'000.00	Fr. 683'000.00
Sagenbachstrasse 21, Hochdorf	Fr. 1'499'000.00	Fr. 1'440'000.00
Sagenbachstrasse 23, Hochdorf	Fr. 1'382'000.00	Fr. 1'337'000.00
Alpenstrasse 21, Hochdorf	Fr. 1'391'000.00	Fr. 1'376'000.00
Spitalstrasse 63, Luzern	Fr. 376'000.00	Fr. 450'000.00
St. Karlstrasse 41, Luzern	Fr. 2'073'000.00	Fr. 380'000.00
Surenweidstrasse 7, Oberkirch	Fr. 3'006'000.00	Fr. 2'564'000.00
<b>Total</b>	<b>Fr. 20'235'000.00</b>	<b>Fr. 17'116'000.00</b>



**Bossart Alois**  
Vize-Präsident

## RÜCKTRITT AUS DEM VORSTAND

### INTERVIEW ZUM ABSCHIED



**Meyer Franz**  
Finanzchef

**Sekretär WRG** Am 1. Mai 1991 traf sich der Vorstand der neu gegründeten WRG zur ersten Sitzung und ihr seid beide von Anfang an dabei gewesen. Was gab euch damals den Ansporn mitzumachen und sich auf dieses Wagnis einzulassen?

**Alois Bossart** In den achtziger Jahren waren günstige Wohnungen für Arbeitnehmer kaum erschwinglich. KAB-Kantonalpräsidentin Annemarie Meierhans versuchte damals 3-4 Jahre lang mit Wohnungstausch die Not zu lindern, sie konnte aber in dieser Zeit nur ein - oder zwei Tauschaktionen vermitteln. Als damaliger Vize-Präsident stelle ich an der Kantonalen DV der KAB in Escholzmatt den Anwesenden die Frage, ob es Sinn machen würde, eine eigene Wohnungsbaugenossenschaft zu gründen. Der Vorschlag wurde begrüsst und man begann sofort Personen zu suchen die bereit waren mitzuhelfen. Karl Faller war damals einer der Ersten der Mithilfe versprach.

**Franz Meyer** Ich hatte mich bereits seit Jahren beruflich wie auch als Kassier von regionalen Baugenossenschaften mit dem sozialen Wohnungsbau beschäftigt. Alois Bossart hat mich über das Projekt einer Sozialen Baugenossenschaft der KAB Kanton Luzern informiert und fragte mich an, ob ich bei der Neugründung dabei wäre. Ich fühlte mich angesprochen und habe gleich zugesagt.

**Sekretär WRG** Mit eurer Zusage habt ihr in Bezug auf ein Gelingen eures Vorhabens gegen Aussen grossen Optimismus signalisiert. Was liess euch so überzeugt hoffen, dass es einer Gruppierung von einfachen Arbeitern (KAB) gelingt, im harten Immobiliengeschäft Erfolg zu haben?

**Franz Meyer** Ich war von der Realisierungsmöglichkeit überzeugt, obwohl mir bewusst war, dass es eine längere Anlaufzeit brauchen werde. Die Persönlichkeiten im Vorstand und die breite Abstützung bei den KAB-Mitgliedern waren gute Voraussetzungen für den Erfolg.

**Alois Bossart** An der DV 1991 wurde unsere Genossenschaft ins Leben gerufen, ein Vorstand konnte bereits gewählt werden. Rechtsanwalt Toni Schwingruber erarbeitete die ersten Statuten. Am 1. Mai 1991 fand mit den folgenden Personen die erste Vorstandssitzung statt: Heidi Koch, Präsidentin;

Alois Bossart, Vize; Jules Christen, Sekretär; Franz Meyer, Kassier; Karl Faller, Mitglied und Hubert Aregger, Architekt. Die Zusage dieser qualifizierten Personen stärkte damals meinen Glauben an das Gelingen unseres Projektes. All diesen Personen danke ich herzlich.

**Sekretär WRG** *Sich innerhalb von 20 Jahren von Null und Nichts auf den heutigen Stand zu arbeiten (z.B. 3.7 Mio Franken Eigenkapital – 13 Liegenschaften im Bilanzwert von 17.1 Mio Franken) ist eine erstaunliche Leistung. Welche Gründe führten zu diesem guten Resultat?*

**Alois Bossart** Ehrlichkeit, eine gute Informationspolitik und viel Ausdauer – es war anfänglich eine schwierige Zeit, bis wir das erste Objekt (Mehrfamilienhaus in Kriens) erwerben konnten. Dies gelang nur dank grosser finanzieller Unterstützung von Rita und Karl Faller. Nachher waren die Leute viel eher bereit Anteilscheine zu zeichnen – obwohl es auch dann noch sehr viel Überzeugungsarbeit brauchte. Es ist erfreulich auf das Gedeihen der WRG zurück zu blicken. Dies ist aber kein Werk eines Einzelnen – man brauchte dazu eine Einheit von gleichgesinnten Personen.

**Franz Meyer** Eine seriöse und behutsame Geschäftspolitik war von Beginn weg unsere Devise. Nach und nach waren immer mehr Personen von unserer Tätigkeit überzeugt und vertrauten uns Anteilscheinkapital und Darlehen an. Verschiedene Vorstandsmitglieder besuchten Sektionen der KAB und machten Werbung für unsere Idee. Einen zusätzlichen Schub gab dann der Kauf des ersten Mehrfamilienhauses.

Entscheidend für den erfreulichen Zufluss von Eigenkapital ist unsere Zinspolitik. Es war und ist unser Wille, das Vertrauen und die Treue unserer Genossenschafter und Genossenschafterinnen durch eine gute Verzinsung zu belohnen. Dieses Vertrauen ermöglichte den Zukauf weiterer Liegenschaften.

**Sekretär WRG** *Seid ihr mit dem Erreichten zufrieden, und gab es, im Rückblick gesehen, auch Situationen, wo man vermutlich besser anders entschieden hätte?*

**Franz Meyer** Ich bin ein wenig stolz auf das Erreichte. Es war richtig, die Genossenschaft vorsichtig aber kontinuierlich wachsen zu lassen. Unsere Entscheide geben auch im Rückblick zu keiner Kritik Anlass. Unsere Politik war, ältere Liegenschaften zu erwerben, diese wo nötig zu sanieren und zu günstigen Bedingungen zu vermieten. Das brachte es mit sich, dass immer neue Reparatur- und Erneuerungsarbeiten notwendig waren. Ich hätte schon seit Jahren gerne einen Neubau verwirklicht. Eine passende Gelegenheit ergab sich bisher leider nicht.

**Alois Bossart** Als Vorstandsmitglied bin ich mit dem Erreichten sehr zufrieden. In der Zwischenzeit änderte auch der Vorstand:

1997 übernahm Martin Schwegler das Präsidium und 2001 Hansruedi Bisig das Amt des Sekretärs. Auf die Frage, was man besser hätte machen können, kann ich nur sagen: vielleicht *neuere* Häuser kaufen, aber dazumal mussten wir uns eben den vorhandenen finanziellen Mitteln anpassen.

**Sekretär WRG** *Könnt ihr unseren Lesern in ein paar Sätzen eure Aufgaben im Vorstand erklären und den ungefähren Arbeitsaufwand im Durchschnitt pro Jahr nennen?*

**Alois Bossart** Neben meinem Amt als Vizepräsident hatte ich noch die Aufgaben Ausschau zu halten nach neuen Liegenschaften, nach geeignetem Bauland und war zusätzlich Mitglied der Baukommission. Über meinen Zeitaufwand für Gespräche, Telefonate, für Autofahrten und Besichtigungen und für die Sucharbeiten im Internet kann ich keine Angaben machen – durch meine frühe Invalidität hatte ich ja genügend Zeit.

**Franz Meyer** Als Finanzchef bin ich für die Liquidität, die Finanzierung und den Verkehr mit den Kreditgebern zuständig. Die Verwalter erstellen die Liegenschaftsabrechnungen. Ende Jahr führe ich diese zur Gesamtrechnung zusammen. Budgetierung, Finanzplanung, die Bearbeitung des Themas Steuern gehören zu meinen weiteren Aufgaben. Bis vor kurzem wurden die Erstellung der Anteilscheine, das Mitgliederverzeichnis und die Auszahlung der Anteilschein- und Darlehenszinsen durch mich bearbeitet. Nun werden diese Arbeiten durch die Geschäftsstelle ausgeführt.

Ich habe die aufgewendeten Stunden nie aufgelistet. Die Tätigkeit im KAB WRG-Vorstand beanspruchte mich schätzungsweise 20 bis 25 Arbeitstage pro Jahr.

**Sekretär WRG** *Die heutige WRG darf unbestrittenermassen als Erfolgsprodukt bezeichnet werden, zu dem ihr sehr viel beigetragen habt. Welches Ereignis war für euch rückblickend das „Schönste – Grösste – Wichtigste“?*

**Franz Meyer** Ich will keine einzelne Begebenheit hervorheben. Die Arbeit im Vorstand war begleitet von vielen positiven Ereignissen und schönen Stunden. Rückblickend kann ich sagen, dass die Kollegialität und die Zusammenarbeit in diesem Gremium hervorragend waren. Ich bin interessanten Menschen begegnet und konnte spannende Themen bearbeiten. Insgesamt war es eine bereichernde Aufgabe. Ich wünsche meinem Nachfolger ebenso gute Erfahrungen und viel Erfolg.

**Alois Bossart** Erfolgserlebnisse waren für mich jeweils jene Momente, wenn wieder eine Liegenschaft in unseren Besitz gewechselt hatte und sehr erfreulich war auch die stete Zunahme des gezeichneten Anteilscheinkapitals was uns das notwendige Eigenkapital brachte.

**Sekretär WRG** *Mit welchen Gefühlen verlässt ihr den heutigen Vorstand? – und welche unerfüllten Träume (viele haben sich ja in den vergangenen Jahren erfüllen lassen) gebt ihr dem neuen Vorstand ab GV 2011 weiter?*

**Alois Bossart** Den Vorstand verlasse ich mit sehr guten Gefühlen, wir haben viel erreicht, wenn auch nicht alles was wir wollten. Für mich blieb ein Wunsch unerfüllt – den Bau eines eigenen Mehrfamilienhauses - aber ich glaube von diesem Ziel ist die WRG nicht mehr weit entfernt. Speziell ist für mich auch noch die Tatsache, genau nach 100 Vorstandssitzungen zurück zu treten.

Allen Vorstandsmitgliedern, Genossenschafterinnen und Genossenschaftern danke ich herzlich für Ihr Vertrauen.

**Franz Meyer** Ich verlasse den Vorstand mit guten Gefühlen aber auch mit etwas Wehmut, doch in der Gewissheit, am Gedeihen der sozialen Institution KAB Wohnraumgenossenschaft massgeblich beteiligt gewesen zu sein. Ich wünsche der Genossenschaft ein weiterhin gesundes Wachstum und dem Vorstand, dass er in absehbarer Zeit ein Neubauprojekt verwirklichen kann.

**Sekretär WRG** *Herzlichen Dank Alois und Franz für euer Gespräch.*

*Im Namen aller Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Mieterinnen und Mieter sowie des verbleibenden Vorstandes der WRG, danke ich für eure Leistungen, wünsche euch und euren Gattinnen, die euer Wirken immer unterstützend begleitet haben, eine schöne Zukunft, gute Gesundheit und ein langes, zufriedenes und ruhigeres Leben.*

**Vergelt's Gott – eure grosse Arbeit für die KAB WRG!**

Hansruedi Bisig



Franz Meyer (links) und Alois Bossart (2. v. rechts) anlässlich der Klausurtagung in Schwarzenberg.





**Meier René**  
Sachbearbeiter

**ERGÄNZUNG  
VORSTAND WRG**



**Meyer Roger**  
Finanzchef

**WAHLVORSCHLÄGE**

44-jährig, wohnhaft in Rothenburg, verheiratet mit Helen Meier-Wyler. Wir sind stolze Eltern von drei Kindern im Alter von 10, 9 und 4 Jahren.

Im Anschluss an mein Jura Studium absolvierte ich die Ausbildung zum Berufsoffizier der Schweizer Armee und bin aktuell innerhalb der Luftwaffe/Fliegerabwehr in Emmen tätig.

Angesprochen auf eine allfällige Tätigkeit innerhalb des Vorstandes wurde ich von meiner Schwester Doris Keller-Meier (früher Revisorin der KAB WRG) und dem Präsidenten Martin Schwegler.

Ich bin sehr gerne bereit diese Herausforderung anzupacken und aktiv zum Wohle der Genossenschaft beizutragen.

Das Leitbild und die darin enthaltenen Grundsätze haben mich über das Mass angesprochen und sind mit meinen persönlichen Wertvorstellungen bestens vereinbar.

Die Arbeit in einem faktisch neuen Metier – verglichen mit meiner beruflichen Tätigkeit – ist ein weiterer Motivator.

René Meier

Als ich die Anfrage für das Amt des Finanzchefs der KAB Wohnraumgenossenschaft erhielt, ehrte mich dies. Mir ist bewusst, dass mich eine herausfordernde, aber sicher sehr reizvolle, spannende und lehrreiche Aufgabe erwartet.

Als Geschäftsstellenleiter der Valiant Bank in Ruswil betreue ich viele Hypothekarkunden – auch Genossenschaften mit sozialem Hintergrund. Es freut mich, nun auch die Seite des Kunden noch näher kennen zu lernen.

Mir ist wichtig, dass wir eine angemessene Rentabilität erzielen, die auf dem langfristigen Gedeihen der KAB Wohnraumgenossenschaft basiert. Eigen- und Fremdkapital sollen dabei stets in einem gesunden Verhältnis sein.

Noch ein paar Worte zu meiner Person: Ich wohne in Wolhusen. Nach der Schulzeit absolvierte ich die kaufmännische Banklehre bei der damaligen Luzerner Landbank. Nach Weiterbildungen zum eidg. dipl. Bankfachexperten sowie Finanzplaner mit eidg. Fachausweis arbeitete ich bei einer anderen Regionalbank im Kreditbereich. Seit dem 01.04.05 bin ich für die Valiant Bank tätig.

Ich freue mich auf eine angenehme Zusammenarbeit innerhalb des Vorstandes.

Roger Meyer



Im Andenken an  
**Margherita (Rita) Faller – Buser**

22. Mai 1919 – 1. Juni 2010



***Wer so gewirkt im Leben,  
wer so getan hat seine Pflicht  
und stets sein Bestes hergegeben,  
der stirbt auch selbst im Tode nicht.***

(Text aus der Danksagung)

Die WRG hat Rita Faller und ihrem, vor rund 1 ½ Jahren verstorbenen Ehegatten Karl enorm viel zu verdanken. Karl Faller hatte über all die Jahre, seit der Genossenschaftsgründung im Jahre 1991 bis 2005, im Vorstand und als ehrenamtlicher Verwalter der Liegenschaften tatkräftig mitgearbeitet und Rita stand ihm immer unterstützend zur Seite. Als im Vorfeld einer günstigen Gelegenheit zum Kauf einer Liegenschaft das Geld fehlte, halfen die Beiden der Genossenschaft mit einem Darlehen aus. Schliesslich schenkten Rita und Karl Faller der WRG ihr Wohnhaus an der Spitalstrasse sowie ein Mehrfamilienhaus mit angebautem Gewerbegebäude an der St. Karlstrasse in Luzern.

Rita Faller war sehr gebildet und belesen, reiste gerne und erfreute die „Daheimgebliebenen“ jeweils nachher mit interessanten Dia-Vorträgen. Ihren Lebensabend verbrachte sie im Pflegeheim Frohsinn in Oberarth, wo sie am 1. Juni 2010 unerwartet, aber ruhig einschlafen und dabei ihr gutes Herz dem Schöpfer zurückgeben konnte.

Rita Faller wurde im engsten Familienkreis im Gemeinschaftsgrab in Arth beigesetzt. Drei Vorstandsmitglieder der WRG durften sie dabei auf dem letzten Weg begleiten.

Liebe Rita, lieber Karl – nochmals herzlichen Dank für Alles – wir halten euch in bester Erinnerung.

Hansruedi Bisig, Sekretär

**Erinnerungsfotoaus dem Jahre 2005**

anlässlich der  
Verleihung der Ehrenmitgliedschafts-Urkunde  
der KAB Kanton Luzern an  
Rita und Karl Faller-Buser.



Von links nach rechts auf dem Bild:

Martin Schwegler, Präsident WRG; Rita und Karl Faller; Xaver Vogel, Präsident KAB Kanton Luzern.