
Jahresbericht über das Geschäftsjahr 2009

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2009 war geprägt durch die Finanzmarktlage, was uns tiefe Zinssätze bescherte. Es erlaubte uns, die Fremdmittel auf mittlere bis längere Sicht zu äusserst vorteilhaften Bedingungen fest anzubinden. Darüber hinaus unternahmen wir planerisch alles, um unsere Gebäude energetisch auf den neuesten Stand zu bringen.

Genossenschaft

Die Wohnbaugenossenschaft St. Georg Sursee besitzt in den Häusern Mühlehofstrasse 17, 19, 23 und 25 in Sursee 32 Mietwohnungen und Nebenräume und in den Häusern Mühlehofstrasse 21 und 27 vier Eigentumswohnungen. Die unterirdische Einstellhalle weist total 57 Parkplätze auf, wovon 32 uns gehören.

Am 31. Dezember 2009 zählte unsere Genossenschaft 159 Mitglieder mit einem Genossenschaftskapital von total Fr. 1'742'000.--, also Fr.39'000.-- mehr als vor einem Jahr.

Für unsere Genossenschaft war es ein sehr gutes Jahr mit einem guten Geschäftsergebnis. Der Vorstand macht der Generalversammlung darum den Vorschlag, das Anteilscheinkapital für das Geschäftsjahr 2009 wiederum mit 4,5 % zu verzinsen.

Vorstand 2009

- Präsident: Landolt Max, Christoph-Schnyder-Strasse 12
-Geschäftssitz der Genossenschaft
- Vize-Präsident: Frey Bruno, Mariazellhöhe 3
-Stellvertreter des Präsidenten, finanzielle und strategische Beratung
- Spezialaufgaben: Jörg Kaufmann, Münsterstrasse 9
-Anpassen des Unterhaltskonzeptes und dessen Umsetzung
- Finanzen: Willimann Markus, Leopoldweg 1c
-Finanzierungen
-Liquiditätsprüfungen
-Finanzkampagnen
- Verwalterin: Egli Irma, Chottenrain 10
-Führen des Genossenschaftsregisters
-Zertifikatausgaben
-Internet
-Events
- Sekretärin: Merz Simone, Wilemattstrasse 22
-Sitzungsprotokolle
- Verwaltung: Trevim AG, Sursee

Revisionsstelle: BDO Visura, Sursee

Der Vorstand behandelte die Geschäfte der WBG St. Georg Sursee in 7 ordentlichen Sitzungen und verschiedenen Zusammenkünften. Die ordentlichen Generalversammlungen der Stockwerkeigentümer der Häuser 27 und 21 bzw. der Einstellhalle wurden von Irma Egli, Simone Merz und Max Landolt besucht. An den a.o. Generalversammlungen und der Info Sitzung der Stockwerkeigentümer über die energetischen Massnahmen nahmen die Vorstandsmitglieder fast ausnahmslos teil. Sowohl an den Generalversammlungen des SWE, wie auch des VLB, aber auch der EGW waren wir mit Delegationen vertreten.

Mietzinsinkassi

Es ist festzustellen, dass das Mietzinsinkasso im üblichen Rahmen abgewickelt werden konnte.

Wohnungsrenovationen

Im Jahr 2009 wurden diejenigen Wohnungen renoviert, die eine neue Mieterschaft erhielten.

Leerbestand an Wohnungen

Glücklicherweise waren im abgelaufenen Geschäftsjahr keine längeren Leestände zu verzeichnen. Einige Wohnungswechsel waren wie üblich zu verzeichnen. Wir legen besonderen Wert darauf, die Wohnungen auf den heute üblichen Komfortstand zu bringen und streben zudem einen guten Mietermix an.

Mietzinsanpassungen / Nebenkosten

Generelle Mietzinsanpassungen waren keine zu verzeichnen. Die Nebenkosten beliefen sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Energetische Massnahmen an den Gebäudehüllen

Unser ehrgeiziges Ziel 2009 war es, die auf Jahre hinaus unverzinslichen Gelder beim Fonds de Roulement abzuholen und die Gebäudehüllen unserer eigenen Häuser, aber auch jene der Stockwerkeigentümergeinschaften Mühlehofstrasse 21 bzw. 27, auf den heute üblichen Standard zu bringen.

Währenddem die Finanzierung sichergestellt werden konnte und wir das Grossprojekt mit einer Kostenfolge von rund Fr. 2'200'000.-- für unsere vier Häuser an der heutigen GV unterbreitet hätten, distanzieren sich die beiden Stockwerkeigentümergeinschaften an ausserordentlichen Generalversammlungen vom 3.11. bzw. 18.11. aus finanziellen Gründen zum Mitmachen. Ebenso wollten sie nichts wissen von den Dachsanierungen.

Aufgrund der baulichen Konstellation und der Wahrscheinlichkeit von Einsprachen seitens der Stockwerkeigentümergeinschaften mussten wir das Gesamtkonzept leider fallen lassen. An dieser Stelle möchte ich Herrn Gotthard Kaufmann, der sich sehr dafür einsetzte, bestens danken.

Finanzen

Eines unserer Hauptanliegen war es, die Fremdfinanzierung langfristig und kostengünstig zu sichern. Unsere variablen Kreditaufnahmen konnten wir zu

Zinssätzen unter 3 % verbiefen; derzeit beläuft sich der durchschnittliche Zinssatz auf 2.55%. Den Herren Bruno Frey und Markus Willimann gebührt mein Dank.

Aussichten

Im Jahr 2010 sind keine Festhypotheken zur Rückzahlung fällig.

Nachdem die energetischen Massnahmen nicht umgesetzt werden können, wollen wir sowohl die Dächer, aber auch die Fassaden, Untersichten und Treppenhäuser à jour bringen. Für dieses Vorhaben haben wir im laufenden Jahr bereits Fr. 80'000.— zurückgestellt.

Die Lebensdauer der Geräte wie Waschmaschinen, Kühlschränke, Dampfabzüge, Kochplatten, etc. neigt sich allmählich nach 15 Jahren dem Ende zu. Das bedingt, dass wir diese Geräte demnächst ersetzen müssen. Entschlossen haben wir uns überdies, alle unsere Wohnungen mit Geschirrspülern auszurüsten. Einzelne Wohnungen werden auch noch neu gestrichen.

Die Heizanlage dürfte innert der nächsten 5 Jahren zu ersetzen sein. Je nach Einschätzung werden wir sie aber noch im diesem Jahr zu ersetzen haben oder aber eine entsprechende Rückstellung im kommenden Geschäftsjahr vornehmen.

Ein weiteres Ziel, das wir verfolgen, ist die Realisierung eines Bauvorhabens für Senioren.

Internet

Unsere Wohnbaugenossenschaft ist seit der Gründung unter www.st-georg-sursee.ch im Internet eingetragen. Besuchen Sie uns.

Revisionsstelle

Bekanntlicherweise ist die BDO Visura Sursee unsere Revisionsstelle. Sie hat eine eingeschränkte Revision vorgenommen und die Ordnungsmässigkeit unseres Geschäftsabschlusses bestätigt. Ihr mussten wir nebst den üblichen Unterlagen auch eine Risikobeurteilung seitens des Vorstandes vorweisen.

Dank

Ich danke

- allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler für Ihre Treue und Ihr Interesse an unserer Institution
- allen Vorstandsmitgliedern für die angenehme und sehr kollegiale Zusammenarbeit
- den Herren Christian Hüsler bzw. Franz Käch für die Verwaltung unserer STWE-Wohnungen in den Häusern Mühlehofstrasse 21 und 27 sowie der Einstellhalle
- unseren Hauswartehepaaren Margrit und Robert Blümli bzw. Claudia und Kandid Troxler für ihren Einsatz

Aufruf

Ich möchte Sie ermuntern, Anteilscheine der Wohnbaugenossenschaft St. Georg Sursee zu zeichnen, denn sie dienen einem gemeinnützigen Zweck, sind erst noch sicher (die EGW klassiert uns mit AAA). Daneben sind die Anteilscheine äusserst gut verzinst.

Sursee, im April 2010

Der Präsident

Max Landolt