
Jahresbericht über das Geschäftsjahr 2010

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Das Jahr 2010 war wiederum geprägt durch die Finanzmarktlage, die uns weiterhin tiefe Zinssätze bescherte. Nachdem die Stockwerkeigentümer der Liegenschaften Mühlehofstrasse 21 und 27 unsere Vorstellungen für eine energetische Sanierung der Liegenschaften Mühlehofstrasse 17-27 vereitelten, war an einen Alleingang durch unsere Genossenschaft nicht zu denken. Deshalb hat sich der Vorstand entschlossen, unsere Immobilien 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 2010 zählte unsere Genossenschaft 168 Mitglieder mit einem Genossenschaftskapital von total Fr. 1'847'000.--, also Fr.105'000.-- mehr als vor einem Jahr.

Für unsere Genossenschaft war es ein sehr intensives Jahr mit einem befriedigenden Geschäftsergebnis, konnten doch sämtliche Sanierungsarbeiten ohne Fremdkapitalaufnahme bezahlt werden. Der Vorstand macht der Generalversammlung darum erneut den Vorschlag, das Anteilscheinkapital für das Geschäftsjahr 2010 mit 4,50 % zu verzinsen.

Vorstand 2010

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

Sekretärin:	Merz Simone, Weierholz, Schenk -Sitzungsprotokolle
Verwaltung:	Truvag AG, Sursee
Revisionsstelle:	BDO AG, Sursee

Der Vorstand behandelte die Geschäfte der WBG St. Georg Sursee in 4 ordentlichen Sitzungen und an 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. Sowohl an den Generalversammlungen des Dachverbände SWE und des VLB, aber auch der EGW, waren wir mit Delegationen vertreten. Uebrigens haben die beiden Dachverbände SWE und VLB ihre Kräfte gebündelt und fusionierten; sie firmieren nun unter WOHNEN SCHWEIZ.

Mietzinsinkassi

Es ist festzustellen, dass das Mietzinsinkasso im üblichen Rahmen abgewickelt werden konnte, wobei keine Verluste entstanden.

Wohnungsrenovationen

Im Jahr 2010 hatten wir eine grosse Fluktuationsrate. Es wurden diejenigen Wohnungen renoviert, die eine neue Mieterschaft erhielten.

Leerbestand an Wohnungen und Einstellhallenplätzen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es einige kürzere Leerstände zu verzeichnen und zwar aufgrund von Wohnungsrenovationen beim Auszug von Mietern. Wir legten besonderen Wert darauf, die Wohnungen auf den heute üblichen Komfortstand zu bringen und strebten zudem einen guten Mietermix an. Da haben wir bereits –zusammen mit der neuen Verwaltung- gute Fortschritte erzielt. Derzeit ist eine 4 ½-Zimmerwohnung gekündigt und ausgeschrieben. Zwei Einstellhallenplätze stehen frei.

Mietzinsanpassungen / Nebenkosten

Generelle Mietzinsanpassungen waren keine zu verzeichnen. Die Nebenkosten beliefen sich auf dem Niveau des Vorjahres. Im neuen Jahr werden wir aber die Akontozahlungen für Nebenkosten infolge höherer Heizkosten etwas erhöhen müssen, damit keine grossen Nachzahlungen zu leisten sind.

Bei den Vermietungen machten uns die Mietzinse für die grossen Wohnungen zu schaffen. Diese haben wir für die 4 ½- und 5 ½-Zimmerwohnungen im Bedarfsfall (d.h. wenn keine Verbilligungen anfallen) gesenkt.

Renovationsarbeiten anstelle von energetische Massnahmen

Nachdem die energetischen Massnahmen bei den Stockwerkeigentümern keine Gnade gefunden haben, beschlossen wir, unsere Häuser etappenweise zu sanieren.

So wurden alle Häuser eingerüstet, die Fassaden und Untersichten mit Hochdruck heruntergespült und neu bemalt. Leider kam eine ganze Fassadenseite (Haus Mühlehofstrasse 17) herunter und musste neu aufgebaut werden. Die vier Treppenhäuser erhielten ebenso einen neuen Farbanstrich. Im gleichen Atemzug wurden die Dachuebergänge saniert. Des weiteren musste die zentrale Heizung neu chamottiert werden. Auch der Platz für die Entsorgung musste aufgrund der Fäulnis der Holzrondellen

neu gestaltet werden. Zudem mussten sicherheitsrelevante Arbeiten an den Steinplatten der Gehwege ausgeführt werden. Die Cablecom hat deren Netz verstärkt.

In den Küchen haben wir die erste Etappe des Ersatzes von Küchengeräten durchgezogen und rund die Hälfte aller Apparaturen erneuert. So erhielten alle uns gehörenden Wohnungen einen Geschirrspüler. Die Mehrzahl der Kühlschränke und Dampfbackzüge wurden ebenso ersetzt. Auch Kochplatten und Backöfen wurden ausgetauscht. Die Ventilatoren wurden gesäubert und die sanitären Geräte auf Vordermann gebracht. Demgegenüber erfolgt der Ersatz von Waschmaschinen und Tumblern erst im Störfall.

Fast ausnahmslos konnten wir die Arbeiten an Genossenschaftler vergeben, was uns sehr freut.

Finanzen

Der durchschnittliche Zinssatz für Geldaufnahmen beträgt rund 2,50 %. Im November 2011 werden Festhypotheken im Umfang von knapp einer Million Franken zur Rückzahlung fällig und müssen dann refinanziert werden.

Aussichten

In Auftrag gegeben, aber teilweise noch nicht ausgeführt wurden folgende Renovationsarbeiten:

- a) Austausch der Sonnenstoren (nur Stofferneuerung); diese Arbeiten wurden im Januar 2011 ausgeführt
- b) Kontrolle und Reparieren von Fenstern und Fensterbänken bzw. Erneuern der Silikonfugen in Treppenhäusern und in den Nassräumen (teilweise 2011 ausgeführt)
- c) 2. Etappe des Austausches von Küchengeräten
- d) Der Sandkasten ist sanierungsbedürftig.
- e) Ebenso muss die Einfahrt zur Einstellhalle überprüft werden, da sich im Winterhalbjahr weitere Risse und Löcher gebildet haben
- f) Der Rasen zwischen den Häusern 21 und 19 hat sich stark gesenkt und muss aufgefüllt werden.

Ein weiteres Ziel, das wir verfolgen, ist die Realisierung eines Bauvorhabens für Senioren. Wir bleiben dran, doch die Bodenpreise und das knappe Angebot machen und als Wohnbaugenossenschaft stark zu schaffen.

Internet

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

Revisionsstelle

Bekanntlicherweise ist die BDO AG, Sursee unsere Revisionsstelle. Sie hat eine eingeschränkte Revision vorgenommen und die Ordnungsmässigkeit unseres Geschäfts-

abschlusses bestätigt. Ihr mussten wir nebst den üblichen Unterlagen auch eine Risiko-
beurteilung seitens des Vorstandes vorweisen.

Dank

Ich danke

- allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter für Ihre Treue und Ihr Interesse an unserer Institution
- allen Vorstandsmitgliedern für die angenehme und sehr kollegiale Zusammenarbeit
- der TRUVAG AG, speziell Frau Caroline Kurmann und Frau Cornelia Zimmermann, aber auch Herrn Stefan Müller für die reibungslose Uebernahme der Verwaltung unserer Häuser und Wohnungen sowie der Einstellhalle von der Trevim AG
- unseren Hauswartehepaaren Margrith 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 März 2011

Der Präsident

Max Landolt