

# Jahresbericht 2023



Baufortschritt im März 2024 des Neubauprojekts an der Diebold-Schilling-Strasse 29/31 in Luzern

## Inhaltsverzeichnis

Einladung zur 33. Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft .....	2
Traktandenliste der Generalversammlung 2024 .....	2
Interview mit Bauleiter Marcel Stadelmann	3
Mehrfamilienhaus an der Spitalstrasse .....	4
Genossenschaftsstatistik 2009 – 2023.....	5
Unsere Liegenschaftsverwaltung .....	5
Mietzinsverbilligung für Familien .....	6
Statutenrevision 2024.....	10
Protokoll der Generalversammlung 2023.	11
Jahresrechnung 2023.....	16
Revisionsbericht.....	21
Budget 2024 .....	22
Vorstandsmitglieder / Organisation .....	23

## Einladung zur 33. Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft

Sehr geschätzte Mitglieder  
der KAB Wohnraumgenossenschaft

Wir freuen uns, Sie zur 33. Generalversammlung einzuladen. Die Versammlung findet am **Dienstag, 7. Mai 2024**, im Restaurant **Schlemmerei** in Emmen statt. Die Generalversammlung startet um **19.00 Uhr**.

Nach dem offiziellen Teil ist für Speis und Trank gesorgt. Der Vorstand lädt alle interessierten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler herzlich ein.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Vorstand KAB Wohnraumgenossenschaft

## Traktandenliste der Generalversammlung 2024

1. Begrüssung
2. Wahl des Versammlungsbüros
3. Protokoll der Generalversammlung 2023
4. Jahresbericht 2023
5. Jahresrechnung 2023
6. Bericht der Kontrollstelle
7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages
8. Budget 2024
9. Wahlen
10. Statutenrevision
11. Reglement Fonds "Mietzinsverbilligung für Familien"
12. Anträge
13. Verschiedenes

## Interview mit Bauleiter Marcel Stadelmann



Anlässlich des Neubauprojektes an der Diebold-Schilling-Strasse 29/31 in Luzern haben wir mit dem beauftragten Bauleiter Marcel Stadelmann von der Firma Baureag Architekten AG gesprochen.

### **Was sind generell die Aufgaben eines Bauleiters?**

Die Aufgaben eines Bauleiters sind vielseitig. Der grösste Teil besteht darin, die Baustelle so zu organisieren, dass jede Arbeitsgattung zum richtigen Zeitpunkt ihre Leistung erbringt und dies in geforderter Qualität und Genauigkeit.

### **Wie funktioniert die Zusammenarbeit mit den Dolmus Architekten?**

Die Zusammenarbeit mit dem Architekten-team Dolmus funktioniert hervorragend. Wir treten trotz zwei verschiedenen Büros als ein Team auf und dies ist sehr wichtig, um die Herausforderungen zu meistern.

### **Was waren denn bisher die grössten Herausforderungen bzw. besonders interessante Gegebenheiten beim aktuellen Neubau an der Diebold-Schilling-Strasse?**

Die grösste Herausforderung bis jetzt waren die Aushubarbeiten mit dem Abbau des Felsens. Dies hat über längere Zeit die Geduld der direkten Nachbarn und Anwohner im Quartier in Anspruch genommen.

### **Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit den Handwerkern?**

Die Zusammenarbeit gestaltet sich sehr gut. Vorhandene Probleme und Herausforderungen werden zusammen angeschaut und es wird gemeinsam nach konstruktiven Lösungen gesucht. Mit den beteiligten Handwerkern am Bau würde ich bis jetzt jederzeit wieder zusammenarbeiten.

### **Wie unterscheidet sich das Bauen in der Stadt vom Bauen auf dem Land?**

Hier sind keine grossen Unterschiede vorhanden, ob ich auf dem Land oder in der Stadt baue. Die Aufgaben und Leistungen sind die gleichen, die erbracht werden müssen. Herausfordernd beim Bauen in der Stadt sind sicher die knappen Platzverhältnisse für die Materiallagerung, den Um-schlagplatz und die Parkplatzsituation.

**Vielen Dank für diesen Einblick. Wir wünschen Ihnen weiterhin viel Freude bei der Arbeit und hoffen auf einen guten Abschluss der Bauarbeiten an der Diebold-Schilling-Strasse 29/31 in Luzern.**

## Mehrfamilienhaus an der Spitalstrasse



### Kauf mit Blick auf Grundstücksoptimierung

Die KAB Wohnraumgenossenschaft hat auf den 1. September 2023 die Liegenschaft an der Spitalstrasse 61 in Luzern gekauft. Den Liegenschafts Kauf tätigten wir, weil sie sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Liegenschaft Spitalstrasse 63 befindet, die uns Karl Faller vor rund 20 Jahren geschenkt hat. Seither haben wir das Haus vermietet und wenig erneuert. Vor einigen Jahren liessen wir eine Studie machen, wie die Parzelle optimaler ausgenutzt werden könnte. Es zeigte sich, dass ein Neubau angesichts der Parzellengrösse zu relativ teuren Wohnungen führen würde. Also haben wir die entsprechenden Projekte beiseitegelegt. Als im vergangenen Jahr die Liegenschaft Spitalstrasse 61 auf den Markt kam, haben wir nicht lange gezögert und dieses alte Dreifamilienhaus für rund 1.5 Mio Franken gekauft – wir waren die Meistbietenden, weil uns damit auch völlig neue Perspektiven für die bisherige Parzelle ergeben. Durch den Zukauf dieser Liegenschaft besteht die Möglichkeit, ein grösseres Projekt an der Spitalstrasse zu

realisieren. In der unmittelbaren Nachbarschaft hat die GEFA Wohnbaugenossenschaft Liegenschaften. Die Grundstücksanordnung ist etwas unglücklich, weil zwischen den Parzellen 61 und 63 ein schmaler Streifen zur hinteren, der GEFA gehörenden Parzelle verläuft. In informellen Gesprächen ist abgemacht, dass die GEFA uns mit diesem Streifen nicht in den Weg kommen wird. Es kann sein, dass wir diesen noch kaufen können. Denn er diente wohl ursprünglich der Zufahrt zur hinteren Parzelle und wird heute nicht mehr dafür genutzt. Die GEFA prüft ebenfalls mittelfristig die Erneuerung ihrer Liegenschaft und es ist nicht ausgeschlossen, dass wir gemeinsam neu bauen.

Aktuell sind wir jedoch noch mit dem Neubau an der Diebold-Schilling-Strasse beschäftigt, weshalb wir einen Neubau an der Spitalstrasse nicht vorantreiben. Wir hoffen, dass wir die nächsten drei, vier Jahre nicht zu Renovationen gezwungen werden, so dass wir unser Vorgehen mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke koordinieren können.



Situationsplan: Spitalstrasse 61, 61a und 63, Luzern

**Genossenschaftsstatistik 2009 – 2023**

Statistik 2009-2023	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl Genossenschaffter	237	245	264	290	290	288	292	292	294	290	287	280	275	266	256
Genossenschaftskapital	2'974'000	3'389'000	4'150'000	4'610'500	4'660'000	4'636'500	4'573'500	4'553'500	4'539'500	4'509'500	4'482'000	4'445'700	4'523'000	4'367'500	4'347'500
Anzahl Liegenschaften	13	13	13	16	16	16	17	17	17	19	19	23	23	23	24
Anzahl Wohnungen	93	97	97	128	128	128	132	132	132	161	161	209	209	209	212
Anzahl Gewerberäume	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Bilanzwert	16'705'000	17'116'000	17'756'000	24'637'000	24'361'000	23'988'000	24'287'000	23'922'000	23'563'000	28'100'000	27'680'000	41'056'000	40'799'000	41'016'000	43'820'150
Netto-Mietertrag	1'156'000	1'291'000	1'293'000	1'511'000	1'769'000	1'789'000	1'827'000	1'842'000	1'843'000	1'947'000	2'106'000	2'442'000	2'790'000	2'800'000	2'711'000
Unterhalt/Sanierung	309'000	436'000	416'000	425'000	477'000	533'000	414'000	484'000	420'000	397'000	977'000	1'762'000	1'679'000	1'305'000	1'066'000
Abschreibungen	160'000	170'000	200'000	423'000	506'000	493'000	368'000	365'000	359'000	428'000	420'000	624'000	617'000	613'000	602'000
Bildung Rückstellungen	0	0	0	0	40'000	40'000	243'000	240'000	240'000	320'000	-76'000	-830'000	-367'000	-	-
Reingewinn	108'000	111'000	126'000	167'000	174'000	175'000	258'000	249'000	231'000	260'000	204'000	199'000	197'000	197'000	198'000
% Zins Anteilsschein	3.50	3.50	3.00 / 3.50	3.00 / 3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50

**Unsere Liegenschaftsverwaltung**

Unsere kompetente Liegenschaftsverwaltung steht den Mietern und Mieterinnen gerne mit Rat und Tat zur Verfügung und bewirtschaftet unsere Liegenschaften bestmöglich, als ob es ihre Eigenen sind. Danke für euren täglichen Einsatz!



Stationsstrasse 6 • 6023 Rothenburg • Switzerland  
Telefon 041 288 89 89 • doris.keller@busk.ch

Gerne sind wir für Sie da! Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## **Mietzinsverbilligung für Familien**

Schon seit Jahren haben wir die Absicht formuliert, die Mieten für Familien in eher beschränkten wirtschaftlichen Verhältnissen in geeigneter Form zu verbilligen. Nachdem wir an der Diebold-Schilling-Strasse neu bauen, wird die Thematik wieder aktuell. Denn wir beabsichtigen, diese Wohnungen auch aus wirtschaftlichen Überlegungen nahe am Marktpreis zu vermieten, was dazu führt, dass diese für junge Familien mit normalen Einkommen eher teuer wären. Über die Mietzinsverbilligung gebunden an die Kinder wollen wir die Miete auch für solche Familien erschwinglich machen. Sind die Kinder einmal ausgezogen, dann müssen die Mieter wieder den Marktzins bezahlen. So schaffen wir einen gewissen Druck, eine kleinere Wohnung zu beziehen, wenn keine Kinder mehr im Haushalt leben. Damit die Regeln für uns und für die Mietenden einigermaßen klar sind, haben wir uns ein Reglement erarbeitet, welches wir an der GV verabschieden lassen möchten.

## **Reglement Fonds "Mietzinsverbilligung für Familien"**

### **A. Zweck**

1. Die KAB Wohnraumgenossenschaft mit Sitz in Luzern eröffnet einen Fonds mit dem Zweck, Mieterinnen und Mieter mit Kindern finanziell zu unterstützen, soweit diese in finanziell knappen Verhältnissen leben. Die finanzielle Unterstützung erfolgt in Form einer Mietzinsverbilligung.
2. Ein rechtlich einklagbarer Anspruch der Mieterinnen und Mieter auf eine Mietzinsverbilligung besteht nicht. Die Mietzinsverbilligung ist ähnlich einer Spende der KAB Wohnraumgenossenschaft an bedürftige Mieterinnen und Mieter zu betrachten.

### **B. Äufnung des Fonds, Verwaltung und Anlage des Fondsvermögens**

3. Der Fonds wird aus folgenden Mitteln gespeist:
  - Zuweisungen aus Gewinnen gemäss Beschluss der Generalversammlung
  - Spenden
  - Erträgen auf dem Fondsvermögen
4. Das Fondsvermögen wird separat getrennt vom übrigen Vermögen der KAB Wohnraumgenossenschaft angelegt und in der Jahresrechnung separat ausgewiesen.
5. Der Fonds wird vom Vorstand der KAB Wohnraumgenossenschaft verwaltet.

### C. Geltungsbereich

6. Grundsätzlich gilt dieses Reglement für alle Wohnungen, welche von der KAB Wohnraumgenossenschaft vermietet werden.
7. Der Vorstand der KAB Wohnraumgenossenschaft ist jedoch berechtigt, einzelne Liegenschaften oder Wohnungen vom Geltungsbereich auszunehmen. Dies wird insbesondere der Fall sein, wenn wegen einer aussergewöhnlichen Lage oder wegen eines aussergewöhnlich guten Ausbaus die Marktmiete überdurchschnittlich hoch ist.

### D. Anspruchsberechtigung

8. Anspruchsberechtigt sind Mieterinnen und Mieter mit Kindern oder Jugendlichen in Ausbildung bzw. Studium, welche nicht ohne weiteres in der Lage sind, den orts- und quartierüblichen bzw. kostendeckenden Mietzins in der betreffenden Liegenschaft zu bezahlen.
9. Als finanziell in engen Verhältnissen lebend geltend Mieterinnen und Mieter mit Kindern, deren Netto-Jahres-Einkommen (inkl. Vermögensertrag und Kinderzulagen) bei Anrechnung einer orts- und quartierüblichen Miete bzw. kostendeckenden Miete nicht über 120 % des betriebsrechtlichen Existenzminimums liegt.  
Das betriebsrechtliche Existenzminimum wird nach den behördlichen Vorgaben berechnet. Aktuell werden folgende Sätze zugrunde gelegt<sup>1</sup>:
 

+ Grundbetrag für Alleinerziehende	CHF	1350.–
für Elternpaar	CHF	1700.–
pro Kind im Alter bis 10 Jahre	CHF	400.–
pro Kind im Alter über 10 Jahre	CHF	600.–

  - + Krankenkassenprämien (Richtprämien)
  - + Kosten für Fahrt zum Arbeitsplatz
  - + Mietzins
10. Wer Vermögenssteuer zahlt, ist im Regelfall nicht anspruchsberechtigt, auch wenn das Einkommen knapp ist.

---

<sup>1</sup> Rechenbeispiel: Ehepaar mit zwei Kinder im Alter von 9 und 11 Jahren:

Grundbeträge CHF 1'700 + CHF 1'000 = CHF 2'700

Krankenkassenprämie: CHF 800 (Annahme)

Kosten für Auto, wenn zur Arbeit nötig: CHF 500 (Annahme)

Mietzins, wenn Kostenmiete verrechnet: CHF 1'500

⇒ Existenzminimum beträgt CHF 5'500, Netto-Einkommen müsste unter CHF 6'600 mtl. liegen

11. Soweit ein Ehepaar Mieter ist, wird erwartet, dass diese einer gewissen Erwerbstätigkeit nachgehen. Dieses ist abhängig von Alter des jüngsten Kindes:
  - Bei Alter unter 10 Jahren: Mindestens 100%
  - Bei Alter über 10 Jahren: Mindestens 120 %
  - Bei Alter über 16 Jahren: Mindestens 150%
  
12. Wenn Jugendliche eine Berufslehre absolvieren, wird von diesen erwartet, dass sie einen angemessenen Beitrag an die Wohnkosten ihrer Eltern entrichten. Als angemessen gilt in der Regel ein Betrag von 1/3 des Lehrlingslohnes.
  
13. Ein Anspruch auf Mietzinsverbilligung besteht nur, wenn die Wohnung nicht unterbelegt ist. Eine Wohnung ist im Regelfalle unterbelegt, wenn
  - Eine erwachsene Person oder ein Ehepaar mit einem Kind in einer 4-Zimmer-Wohnung lebt;
  - Eine erwachsene Person oder ein Ehepaar mit zwei Kindern in einer 5-Zimmer-Wohnung lebt.Ob eine Unterbelegung vorliegt oder nicht, entscheidet der Vorstand im Einzelfall.
  
14. Die Mietzinsverbilligung wird jeweilen von Jahr zu Jahr (August bis Juli) gewährt. Die Mieter haben im Voraus nachzuweisen, dass eines oder mehrere Kinder noch in Ausbildung sind.
  
15. Wenn eine Mietzinsverbilligung gewährt wird, sind die Bezüger verpflichtet, die Steueranmeldung bekannt zu geben, sobald diese vorliegt. Sollte sich zeigen, dass die Mietzinsverbilligung zu Unrecht bezogen wurde, so stellt dies ein Kündigungsgrund aus wichtigen Gründen dar.

#### **E. Höhe der Mietzinsverbilligung**

16. Die Mietzinsverbilligung beträgt im Regelfall höchstens CHF 200.– pro Kind und Monat, ist jedoch abhängig von der konkreten finanziellen Situation gemäss Ziff. 7 vorstehend.
  
17. Verändert sich die Situation, wird auch die Mietzinsverbilligung überprüft und allenfalls angepasst.

## **F. Antrag auf Mietzinsverbilligung**

18. Mieterinnen und Mieter, welche von der Mietzinsverbilligung profitieren wollen, können dies formlos beim Vorstand beantragen.
19. Gesuchsteller sind verpflichtet, dem Vorstand eine Kopie der aktuellen Steuererklärung auszuhändigen. Der Vorstand kann weitere sachdienliche Unterlagen einfordern.
20. Gesuchsteller müssen sich schriftlich verpflichten, die Vorgaben dieses Reglements einzuhalten. Dieses wird ihnen entsprechend zur Kenntnis gebracht.

## **G. Vertraulichkeit**

21. Der Vorstand ist nicht berechtigt, Dritten gegenüber die erhaltenen Informationen weiterzugeben. Bei der Rechenschaft zuhanden der Generalversammlung beschränkt sich diese auf die Anzahl der begünstigten Familien und die Höhe der gesamthaft ausbezahlten Beträge. Die Genossenschafter haben kein Einsichtsrecht in die Fondsbuchhaltung.

## **H. Schlussbestimmungen**

22. Das Fondsreglement wird erstmalig durch die Generalversammlung beschlossen. Der Vorstand ist berechtigt, allfällige Anpassungen einzelner Klauseln vorzunehmen, soweit dadurch Sinn und Zweck des Fonds nicht verändert wird.
23. Das Fondsreglement ist durch die Generalversammlung vom 7. Mai 2024 genehmigt worden.

## Statutenrevision 2024

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die Verwaltung der Mitglieder zu digitalisieren. In diesem Zusammenhang sollen die physischen Anteilscheine durch ein elektronisches Genossenschaftsverzeichnis ersetzt werden, was eine Statutenanpassung bedingt. Bei dieser Gelegenheit möchten wir den Informationsversand neben dem Briefweg auch per E-Mail in unsere Statuten aufnehmen. So sind wir für die digitale Zukunft gewappnet. Aus diesen Gründen sollen unsere Statuten wie folgt geändert werden:

### § 2, 3, 8, 9, 10, 28

Das Wort «Anteilschein/e» wird durch «**Genossenschaftsanteil/e**» ersetzt.

### § 7

Das Genossenschaftskapital ist in Anteile von CHF 500.- aufgeteilt, ~~wofür Anteilscheine ausgeteilt werden, die auf den Namen des Mitgliedes lauten. Für mehrere Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.~~ Die Genossenschaft führt ein elektronisches Genossenschaftsverzeichnis. Neben der Anzahl der gezeichneten Genossenschaftsanteile werden darin bei natürlichen Personen der Vor- und Nachname sowie die Wohnadresse und bei juristischen Personen die Firma sowie die Adresse des Sitzes erfasst.

### § 25

Die Bekanntmachungen nach aussen erfolgen durch das Schweizerische Handelsamtsblatt. Die Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen auf dem Briefweg **oder per E-Mail**.

## Vorstandsmitglieder / Organisation

	<p>Präsident  <b>Swegler Martin</b>  Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei  Willisauerstrasse 11, 6122 Menznau  Tel. 041 494 00 33 (Geschäft)  schwegler@anwaltspraxis.ch</p>	<p>Seit 1997 im Vorstand  <input type="checkbox"/> Chef Ressort Kommunikation  <input type="checkbox"/> Stellvertreter Ressort Finanzen</p>
	<p>Vizepräsident  <b>Bütler Roman</b>  ehem. Gemeinderat /  pens. Gewerbeschullehrer  6285 Hitzkirch</p>	<p>Seit 2004 im Vorstand  <input type="checkbox"/> Co-Chef Ressort Objekterwerb  <input type="checkbox"/> Mitglied Ressort Bau</p>
	<p>Finanzchef  <b>Meyer Roger</b>  Geschäftsstellenleiter Valiant Ruswil  6110 Wolhusen</p>	<p>Seit 2011 im Vorstand  <input type="checkbox"/> Chef Ressort Finanzen</p>
	<p>Sachbearbeiter  <b>Meier René</b>  lic. iur.  Berufsoffizier der Schweizer Armee  6023 Rothenburg</p>	<p>Seit 2011 im Vorstand  <input type="checkbox"/> Co-Chef Ressort Objekterwerb  <input type="checkbox"/> Mitglied Ressort Bau</p>
	<p>Sachbearbeiter  <b>Aregger Hubert</b>  Architekt HTL  6110 Wolhusen</p>	<p>Seit 1991 im Vorstand  <input type="checkbox"/> Chef Baukommission  <input type="checkbox"/> Vertretung Bauherrschaft bei Neu- und Umbauten</p>
	<p>Geschäftsstelle  <b>Duss Marianne</b>  Gemeindeschreiberin  6122 Menznau</p>	<p>Seit 2020 im Vorstand  <input type="checkbox"/> Geschäftsstelle</p>
	<p>Sachbearbeiter  <b>Zemp Tobias</b>  Rechtsanwalt  6170 Schüpfheim</p>	<p>Seit 2022 im Vorstand  <input type="checkbox"/> Website</p>
	<p>Mitarbeiterin Vorstand  <b>Stadelmann Sandra</b>  6130 Willisau</p>	<p>Mitarbeit seit 2016  <input type="checkbox"/> Protokollführerin</p>