KAB
WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT

Jahresbericht 2024

Die neuen Mehrfamilienhäuser an der Diebold-Schilling-Strasse 29 und 31 in Luzern.

Inhaltsverzeichnis

Unsere Liegenschaftsverwaltung 2

Einladung zur 34. Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft 2

Traktandenliste der Generalversammlung 2025 2

Interview Simon Schumacher und Marcel Rey 3

Genossenschaftsstatistik 2009 - 2024 6

Bilderreihe Neubau Luzern 7

Protokoll der Generalversammlung 2024 ... 9

Jahresrechnung 2024 16

Revisionsbericht 21

Budget 2025 22

Vorstandsmitglieder / Organisation 23

Unsere Liegenschaftsverwaltung

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

Treuhandbüro
Doris Keller
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!

Einladung zur 34. Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft

Sehr geschätzte Mitglieder
der KAB Wohnraumgenossenschaft

Wir freuen uns, Sie zur 34. Generalversammlung einzuladen. Die Versammlung findet am **Dienstag, 6. Mai 2025**, 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 Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich ein.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Vorstand KAB Wohnraumgenossenschaft

Traktandenliste der Generalversammlung 2025

1. Begrüssung
2. Wahl des Versammlungsbüros
3. Protokoll der Generalversammlung 2024
4. Jahresbericht 2024
5. Jahresrechnung 2024
6. Bericht der Kontrollstelle
7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages
8. Budget 2025
9. Anträge
10. Verschiedenes

Interview Simon Schumacher und Marcel Rey

Anlässlich des Neubauprojektes an der Diebold-Schilling-Strasse 29 und 31 in Luzern sprachen wir mit dem Architekten Simon Schumacher und dem Projektleiter der Lüftung Marcel Rey. Beide waren am Bau beteiligt und werden selbst in eine neue Wohnung einziehen.

Simon Schumacher

Architekt BA FH
Partner bei der Dolmus AG in Luzern

Wie warst du am Neubauprojekt an der Diebold-Schilling-Strasse beteiligt?
Ich durfte das Projekt intensiv von der Machbarkeitsstudie bis zum Vorprojekt mitentwickeln. In unserem Atelier bei Dolmus Architekten teilen wir die Projekte nach Partnern auf, wobei ein zweiter Partner für die Diskussion wichtiger Projektentscheidungen beratend beisteht. Bei den beiden Wohnhäusern in der Diebold-Schilling-Strasse durfte ich anschliessend an die Vorprojektphase neben dem hauptverantwortlichen Partner Gani Turunc die Rolle des begleitenden Partners übernehmen und das Projekt in einem spannenden Austausch weiterentwickeln.

Was hat dich dazu bewogen, gleich selbst in eine neue Wohnung an der Diebold-Schilling-Strasse zu ziehen?

Es war schon immer meine Vision, selbst in einem von Dolmus entwickelten Projekt zu wohnen. Ich bin begeistert, unser Wohnkonzept selbst bewohnen zu dürfen. Die Lage an der Diebold-Schilling-Strasse, inmitten in der Stadt Luzern und doch mit viel Grün und Aussicht, sucht in der Stadt Luzern ihresgleichen. Wir freuen uns als junge Familie an einem solchen Ort wohnen zu dürfen und einen Teil zu einem nachbarschaftlichen Zusammenleben beizutragen.

Was gefällt dir besonders an den beiden Gebäuden?

Die beiden Wohnhäuser an der Diebold-Schilling-Strasse orientieren sich längs zur Strasse beziehungsweise parallel zum stark geneigten Hangverlauf. Die Baukörper reagieren mit Versatz auf die Topografie, analog zu den bestehenden Bauten. Durch die Auffächerung der Volumen und die vorgelagerten Balkonschichten an der Nord- und Südfassade wirkt das Gebäude kleinteilig und fügt sich in die bestehende Bebauungsstruktur des Quartiers ein. Die Grundrisse der Wohnungen reagieren auf die Besonnung mit der Typologie des Durchwohnens. So erstreckt sich der Wohnraum von der hangseitigen Südfassade zur talseitigen Nordfassade und ermöglicht Ausblicke ins Grüne mit der historischen Stadtmauer und auf der

anderen Seite als Kontrast auf die gebaute Stadtstruktur.

Gibt es bauliche oder technische Besonderheiten, die das Wohnen hier besonders komfortabel machen?

Die gewählte Grundrisstypologie des versetzten Durchwohnens in Verbindung mit den vorgelagerten Balkonschichten bietet einen hohen Wohnkomfort. Einerseits ermöglicht die beidseitige Orientierung der Wohnungen je nach Tageszeit unterschiedliche Besonnungs- und Ausblickssituationen. Andererseits werden die grosszügigen Aussenräume als erweiterter Wohnraum wahrgenommen. Durch den Versatz vom Durchwohnen entstehen spannende Diagonalbezüge mit einem offenen und doch zoniertem Wohngefühl. Sämtliche Flächen der Wohnung sind vielseitig bespielbar und die Grundrissstrukturen kommen ohne schwierig nutzbare Gangflächen aus.

Welche technischen oder baulichen Innovationen würdest du dir für zukünftige Projekte der KAB Wohnraumgenossenschaft wünschen?

Der begrenzt vorhandene Wohnraum und die daraus resultierenden steigenden Wohnkosten sind für uns alle spürbar. Für zukünftige Genossenschaftsprojekte wünsche ich mir wie bei den Wohnhäusern an der Diebold-Schilling-Strasse einen haushälterischen Umgang mit dem zu entwickelnden Wohnraum, um diesen möglichst vielen unterschiedlichen Parteien anbieten zu können. Wir sollten uns von den in den letzten Jahrzenten teilweise verschwenderischen Umgang mit Wohnungsflächen trennen und mit effizienten und ausgedachten Grundrisskonzepten neue Wohnformen ohne Verzicht auf Wohnqualität suchen.

Marcel Rey

Dipl. Techniker HF Gebäudetechnik
Projektleiter Lüftung bei JOP Josef Ottiger + Partner AG in Rothenburg

Wie warst du am Neubauprojekt an der Diebold-Schilling-Strasse beteiligt?

Seit Beginn war ich als Fachplaner für die Lüftung sowie als Fachbauleiter am Neubauprojekt beteiligt. Meine Arbeiten haben etwa im Jahr 2020 begonnen.
Als Fachplaner erhalten wir zunächst die Pläne vom Architekten. Anschliessend erarbeiten wir verschiedene Konzeptvorschläge mit unterschiedlichen Lüftungssystemen. Sobald ein Konzept ausgewählt wurde, sind wir für die detaillierte Umsetzung verantwortlich. Dazu gehört insbesondere die Kostenschätzung, das Erstellen der Submission sowie das Entwerfen der Montage-, Einlege-, Aussparungs- und Schemapläne. Unser Büro ist ein reines Planungsbüro. Die

Montage der Installation übernehmen externe Unternehmen.
In meiner Rolle als Fachbauleiter bin ich weiterhin für die Kontrolle und Abnahme der Arbeiten zuständig und begleite den Baufortschritt laufend vor Ort.

Was hat dich dazu bewogen, gleich selbst in eine neue Wohnung an der Diebold-Schilling-Strasse zu ziehen?

Der Hauptgrund war sicherlich unsere Familie – mit unseren zwei Buben sind wir jetzt zu viert und suchten eine grössere Wohnung. Besonders überzeugt haben uns die tolle Lage und die durchdachten Grundrisse.
Das Brambergquartier ist ein wunderschöner Ort, wo unsere Kinder unbeschwert Aufwachsen können. Wir leben mitten in der Stadt und trotzdem an einem ruhigen Fleckchen im Grünen.

Was gefällt dir besonders an den beiden neuen Gebäuden?

Besonders gefallen mir die Grundrisse und das Konzept mit dem vielen natürlichen Licht – beides sorgt für ein offenes und angenehmes Wohngefühl. Auch das Farb- und Materialkonzept hebt sich von der Masse ab und hat uns sofort angesprochen. Ein weiteres Highlight ist die Fassade.

Gibt es technische Besonderheiten, auf die du als Fachplaner Lüftung besonders stolz bist?

Ich bin stolz darauf, dass jede Wohnung über eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung verfügt. Da wir Menschen rund 80 Prozent unserer Lebenszeit in Gebäuden verbringen und diese immer dichter gebaut werden, ist ein natürlicher Luftaustausch kaum noch gegeben. Deshalb ist es toll, dass wir hier zwei Gebäude mit kontrollierter Lüftung haben – so können sowohl die Bewohner/-innen als auch die Räume richtig „atmen“.

Welche Vorteile siehst du darin, als Fachperson in einem Gebäude zu wohnen, an dem du selbst mitgewirkt hast?

Ein klarer Vorteil ist, dass ich meinen neuen Nachbarn bei Fragen oder kleinen Problemen mit der Lüftung helfen kann – beispielsweise beim Wechseln des Filters. Grundsätzlich funktioniert die Lüftung jedoch automatisch, und es gibt nur wenige Einstellungen, die man selbst anpassen kann.

Die Steuerung ist simpel: Es gibt drei Stufen – Stufe 1 (Minimum), Stufe 2 (Normal) und Stufe 3 (Powerstufe). Letztere eignet sich beispielsweise perfekt für einen Raclette-Abend, um Gerüche schnell abzuführen.

Gibt es bauliche oder technische Besonderheiten, die das Wohnen hier besonders komfortabel machen?

Wie bereits erwähnt, die kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung. Besonders hervorzuheben ist, dass die Anlage zusätzlich Feuchtigkeit zurückgewinnen kann – das ist vor allem im Winter ein Vorteil, um trockene Raumluft zu vermeiden.

Ein weiteres Komfortmerkmal ist, dass jede Wohnung über einen eigenen Waschturm mit Waschmaschine und Trockner verfügt. Zudem wurde ein Free-Cooling-System in die Fussbodenheizung integriert: Während diese im Winter Wärme abgibt, kann im

Sommer kühleres Wasser durch das System geleitet werden, um die Raumtemperatur um einige Grad zu senken. Es ist zwar keine Klimaanlage, aber dennoch eine angenehme Möglichkeit, für ein besseres Wohnklima an heissen Tagen zu sorgen.

Welche technischen oder baulichen Innovationen würdest du dir für zukünftige Genossenschaftsprojekte wünschen?

Mit der eingebauten Photovoltaikanlage, der Erdsonden-Wärmepumpe als Heizsystem und der kontrollierten Wohnungslüftung wurde technisch bereits viel in Richtung Nachhaltigkeit und Energieeffizienz umgesetzt. Zudem kamen nachhaltige Materialien zum Einsatz.

Für die Zukunft sehe ich grosses Potenzial in den Themen Nachhaltigkeit und Sharing. Da der verfügbare Platz immer knapper wird, könnten Car- und E-Bike-Sharing sowie gemeinschaftlich genutzte Werkstätten und flexible Mehrzweckräume, die tageweise gemietet werden können, sinnvolle Ergänzungen sein. Auch ein gemeinsam gepflegter Gemüsegarten könnte interessant sein.

Vielen Dank für die Interviews. Wir wünschen den beiden einen guten Umzug und viel Freude in der neuen Wohnung.

Genossenschaftsstatistik 2009 – 2024

Statistik 2009-2024	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl Genossenschafter	237	245	264	290	290	288	292	292	294	290	287	280	275	266	256	261
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	4'505'500	4'482'000	4'457'000	4'523'000	4'367'500	4'347'500	4'320'000
Anzahl Liegenschaften	13	13	13	16	16	16	17	17	17	19	19	23	23	23	24	24
Anzahl Wohnungen	93	97	97	128	128	128	132	132	132	161	161	209	209	209	212	212
Anzahl Gewerberäume	4	5	5	4	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	48'450'000
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	2'721'000
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	764'000
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	595'000
Bildung Rückstellungen	0	0	0	0	40'000	40'000	243'000	240'000	240'000	320'000	-76'000	-830'000	-367'000	-	-	360'000
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	201'000
% Zins Anteilschein	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	3.50

Bilderreihe Neubau Luzern

Von unseren neuen Mehrfamilienhäusern an der Diebold-Schilling-Strasse 29 und 31 in Luzern, die kurz vor der Fertigstellung stehen, finden Sie hier einige Bilder. Diese wurden im März 2025 aufgenommen.

Vorstandsmitglieder / Organisation

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