

Jahresbericht 2021



Bellevuestrasse 32, Hochdorf: aktuellste abgeschlossene Sanierung der KAB Wohnraumgenossenschaft. Lesen Sie mehr dazu auf Seite 3.

Inhaltsverzeichnis

Traktandenliste der GV	2
Einladung zur Generalversammlung	2
Schriftliche Resultate GV 2021	2
Sanierung MFH Bellevuestrasse 34, H'dorf	3
Neubau MFH Diebold Schillingstrasse 29 und 31, Luzern	3
Statutenrevision	3
Personelles	
• Verabschiedung Hansruedi Bisig	4
• Tobias Zemp neues Mitglied des Vorstandes	4
Genossenschaftsstatistik	7
Jahresrechnung 2021 und Revisionsbericht	8
Budget 2022	14
Vorstandsmitglieder	15
Liegenschaftsverwaltung	15

Traktandenliste der Generalversammlung

1. Resultate der Mitgliederabstimmung GV 2021
2. Jahresrechnung 2021
3. Bericht der Kontrollstelle
4. Beschluss über Verwendung des Gewinnes von CHF 197'442.23
5. Statutenänderung
6. Wahlen

Einladung zur 30. Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft

Sehr geschätzte Mitglieder der KAB Wohnraumgenossenschaft

Wir freuen uns, Sie nach längerer Zeit wieder einmal zu einer physischen Generalversammlung einzuladen. Die Versammlung findet am Dienstag, 10. Mai 2022, wie bis anhin im Pfarreiheim St. Anton in Luzern statt. Die Generalversammlung startet um 19.00 Uhr. Der Saal ist ab 18.30 Uhr geöffnet.

Anlässlich der Generalversammlung wird Hansruedi Bisig für seine langjährige und

perfekte Arbeit im Vorstand und als Verantwortlicher der Geschäftsstelle geehrt.

Der Vorstand lädt alle interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafter herzlich ein.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Vorstand KAB Wohnraumgenossenschaft

Schriftliche Resultate der Mitgliederversammlung 2021

	Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung	Leer	Ungültig
Resultate GV-Ersatz 2020	163	1	1	11	1
Jahresbericht 2020	164	0	1	11	1
Jahresrechnung 2020	164	0	1	11	1
Bericht der Kontrollstelle	163	0	3	10	1
Beschluss über Verwendung des Reinertrages	163	0	3	10	1
Wahlen					
Aregger Hubert	167	0	4		6
Bisig Hansruedi	168	0	3		6
Bütler Roman	169	0	2		6
Duss Marianne	169	0	2		6
Meier René	169	0	2		6
Meyer Roger	169	0	2		6
Schwegler Martin	168	0	3		6
TREVUS AG, Sursee	166	0	2		9

Der Präsident und die Vorstandsmitglieder bedanken sich bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für die Teilnahme an der Abstimmung.

Sanierungsprojekt Mehrfamilienhaus Bellevuestrasse 34, Hochdorf

Im Winter 2019/2020 wurde die SF Baupro AG durch die KAB Wohnraumgenossenschaft mit der Realisierung der geplanten Sanierung an der Bellevuestrasse 32 beauftragt.

Im Zuge der ersten Abklärungen zeigte sich, dass die Nutzbarkeit der Liegenschaft mittels neuer Balkone deutlich gesteigert werden kann. Die Planung wurde aufgenommen, sodass im Herbst 2020 das Baugesuch für die neuen Balkone eingereicht werden konnte. Parallel dazu wurden die Detailplanungen sowie Arbeitsvergaben an die Unternehmer vorbereitet.



Vor der Sanierung



Ebenfalls vor der Sanierung

Im Zuge der anstehenden Sanierung sollen folgende Bauteile saniert werden:

- Ersatz der Fenster
- Komplettsanierung Dach inkl. Dämmung
- Komplettersatz Fassadendämmung

- Neue Balkone mit zeitgemässen Geländer
- Sonnen- und Lammellenstoren
- Aussentüren
- Ersatz der Garagentore
- Kellerdeckendämmung
- Ersatz Briefkastenanlage
- Ersatz aller Küchen
- Ersatz sämtlicher Sanitärapparate
- Erweiterung Wohnzimmer
- Innere Teilsanierung der Wohnungen
- Einige Malerarbeiten
- Anpassung und Instandsetzung Umgebung

Die Bauarbeiten konnten pünktlich im Mai 2021 mit den Gerüstarbeiten und der Montage der neuen Balkone starten. Die Arbeiten kamen termingerecht voran, wodurch ab Juli 2021 mit dem Innenausbau gestartet werden konnte. Infolgedessen, dass sämtliche Mieterinnen und Mieter während der Sanierung die Wohnungen weitgehend nutzten, bedeutete dies für alle Beteiligten eine zusätzliche Herausforderung. Ende Oktober konnte das Bauvorhaben an Hubert Aregger in seiner Ganzheit übergeben werden.



Nach der Sanierung

Den Mieterinnen und Mieter stehen nun zeitgemässe Wohnungen und attraktive Aussenflächen zur Verfügung. Mit der kompletten Gebäudehüllensanierung wurde der Energieverbrauch deutlich gesenkt, was sich wiederum positiv auf die Nebenkosten wie auch auf die Umweltbelastung auswirken wird.

Neubauprojekt MFH Diebold Schillingstrasse 29 und 31, Luzern

Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Diebold Schillingstrasse 29 und 31, die total 18 Mietwohnungen enthalten, wurden im Jahre 1946/1947 erstellt. Sie entsprechen bezüglich Wohnungs- und Balkongrössen, den geltenden Energie- und Schallschutzvorschriften, sowie den Empfehlungen für das hindernisfreie Bauen nicht mehr dem heute geltenden Standard. Da infolge von Schäden in der Fassade eine umfassende Sanierung notwendig wurde, beschloss der Vorstand der KAB WRG eine Studie für den Neubau von neuen Wohnungen in Auftrag zu geben. Die Dolmus Architekten AG, die als Mieter unsere Büroräume an der St. Karlstrasse 41 nutzen, erstellten einige Vorschläge für eine Neubebauung der beiden Parzellen Nr. 2496 und 2497.

Nach dem Vorliegen der verschiedenen Studien und einem Vorprojekt beschloss der Vorstand der KAB WRG, dem Büro Dolmus Architekten AG den Auftrag für die Erstellung von zwei Neubauten zu erteilen. Da in der Stadt Luzern das neue Bau- und Zonenreglement im Herbst 2022 in Kraft treten wird und dadurch leider bis vier Wohnungen weniger erstellt werden könnten, wurde das Projekt gemäss dem momentan geltenden Bau- und Zonenreglement ausgearbeitet. Die Baubewilligung muss jedoch bis spätestens Herbst 2022 vorliegen.



Visualisierung der geplanten Baukörper

Im Moment läuft das sehr umfassende und detaillierte Baubewilligungsverfahren. Dank dem Rückzug einer Einsprache hoffen wir nun, dass bis Juni 2022 die ordentliche Baubewilligung vorliegen wird.

Der Baustart wurde auf das Frühjahr 2023 terminiert. Geplant sind neu 24 Einheiten bestehend aus Studios; 2 ½-; 3 ½-; 4 ½- und 5 ½ -Zimmer-Wohnungen. Das Interesse an den neuen Wohnungen an dieser großartigen Lage ist sehr gross, sind doch seit der öffentlichen Auflage bereits viele Anfragen eingegangen.



Sicht in eine geplante Wohneinheit

Statutenänderung

Die KAB Wohnraumgenossenschaft muss bei Bezug von Fonds-de-Roulement Darlehen die Statuten dem Bundesamt für Wohnungswesen vorlegen. Letztmalig geschah dies im Jahre 2020. Damals wurden einige Formulierungen in den Statuten bemängelt. Zum einen gibt es seit der letzten Revision ein Revisionsaufsichtsgesetz. § 24 betreffend Kontrollstelle muss an diese neue Bestimmung angepasst werden. Zudem wird in den ganzen Statuten der Begriff «Kontrollstelle» durch denjenigen der «Revisionsstelle» ersetzt.

Weiter wünscht das BWO, dass die Liquidationsbestimmungen in § 28 leicht angepasst werden. Zudem wollen sie inskünftig, dass Statutenänderung vom BWO im Voraus genehmigt werden. Dafür entfällt die bisherige Genehmigung durch das Finanzdepartement, welche ja faktisch eh nicht stattfand.

Schliesslich steht in § 19 der bisherigen Statuten: «Für die Änderungen der Statuten und den Auflösungsbeschluss ist zudem zusätzlich die Zustimmung des Vorstandes der KAB des Kantons Luzern erforderlich.»

Im Raume steht, ob diese Bestimmung nicht ersatzlos gestrichen werden soll. Der Vorstand wird dazu vorgängig die KAB des Kantons Luzern konsultieren und anfragen, ob er auf dieser Bestimmung beharrt. Dem Vorstand erscheint es wahrscheinlicher, dass die KAB vor der Wohnraumgenossenschaft aufgelöst wird. Deshalb ist eine starke rechtliche Verbindung nicht mehr sinnvoll.

An der GV wird dann in Kenntnis über die Haltung des Vorstandes der KAB Kanton Luzern abgestimmt.

Wer vor der Versammlung die vorgesehenen Änderungen im Detail anschauen möchte, darf sich bei Marianne Duss (Geschäftsstelle) melden, so dass die Statuten per Mail oder brieflich zugestellt werden können.

Personelles

Wir danken einem stillen und seriösen Schaffer

Unser Verwalter und Leiter der Geschäftsstelle Hansruedi Bisig demissionierte auf Ende letzten Jahres. Dies nach 20 Jahren sehr engagierter Tätigkeit für unsere Genossenschaft. Wir dürfen Danke sagen!



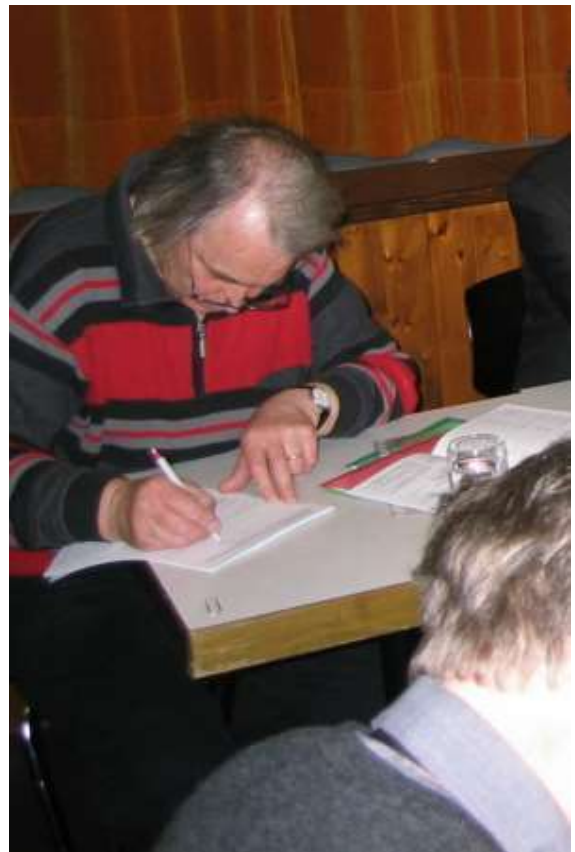
Hansruedi Bisig mit dem damaligen Vorstand (vordere Reihe ganz rechts).

Man sieht es schon diesem Geschäftsbericht hier an: Er sieht anders aus als frühere. Die Ursache ist einfach, er wurde nicht mehr von Hansruedi Bisig gestaltet, sondern neu von Marianne Duss. Hansruedi hat nämlich im Verlaufe des letzten Jahres darum gebeten, sein Mandat als Verwalter und sein Amt als Vorstandsmitglied auf Ende Jahres abgeben zu

dürfen. Obwohl noch nicht lange über 70 Jahre alt, machten sich die einen oder anderen gesundheitlichen Beschwerden bemerkbar. Zudem war die Verwaltertätigkeit nach vielen Jahren für ihn auch ermüdend.

Hansruedi Bisig hat seine Wurzeln bei der KAB St. Anton in Luzern. Als wir im Organisationskomitee für den Zukunftstag der KAB Luzern im Jahre 1999 ein Sekretär suchten, tauchte sein Name auf. Weil Hansruedi die Arbeit so gut machte und die Zusammenarbeit mit ihm sehr angenehm war, wurde er sowohl Sekretär der KAB Kanton Luzern wie auch der Wohnraumgenossenschaft. Er wurde damals für den inzwischen verstorbenen Jules Christen in den Vorstand gewählt und übernahm die Geschäftsstelle.

Hansruedi hat von der 53. bis zur 125. Sitzung des Vorstandes die Protokolle geschrieben, also vom Jahre 2001 bis 2015. Die Protokolle waren immer sehr umfassend und exakt.



Hansruedi Bisig beim konzentrierten Protokollieren.

Die Information der Genossenschafter lag ihm besonders am Herzen, er begann deshalb auf die GV hin einen Geschäftsbericht zu schreiben, zuerst im kleineren Format, die letzten rund 12 Jahre im grösseren,

gewohnten Format. In die Verwaltungstätigkeit rutschte Hansruedi 2005 eher unfreiwillig. Einerseits nahm die Zahl der zu verwaltenden Liegenschaften mit den Zukäufen zu, andererseits gab es in einer Liegenschaft gewisse Probleme und da erklärte sich Hansruedi bereit, einen Teil unserer Liegenschaften zu verwalten. Während 15 Jahren hat er dies mit genau der Perfektion gemacht, die ihm so eigen ist. Hansruedi schaute zu den Mieterinnen und Mietern und zu den Hauswarten. Er glänzte durch eine grosse Hilfsbereitschaft. Die Hauswarte lud er all jährlich zusammen mit ihren Partnerinnen und Partner zu einem Essen ein. Die letzten Jahre war es fast üblich, dass eine Vorstellung des Zirkus Knie besucht wurde. Die Kosten hat Hansruedi immer aus dem eigenen Sack übernommen. Ein weiteres Markenzeichen von Hansruedi war die perfekte Organisation der Generalversammlungen. Zusammen mit seinem treuen Team der Pfarrei St. Anton wurden wir die letzten Jahre immer sehr verwöhnt.



Hansruedi Bisig bei der Arbeit am Vorstandstisch.

Ein aussergewöhnliches Ereignis in der «Karriere» von Hansruedi bei der Wohnraumgenossenschaft sei hier noch erwähnt: Das Unwetter, welches im Juli 2014 zu Überschwemmungen unserer drei Liegenschaften im Schächli Schüpfheim führte.

Da legte Hansruedi persönlich mit Hand an, um aufzuräumen. Die zusätzlich nötigen Telefonate und Gänge waren für ihn eine Selbstverständlichkeit.



Danke für all die perfekt organisierten Generalversammlungen.

Der ganze Vorstand hat über all die Jahre sehr gerne mit Hansruedi zusammengearbeitet. Wir konnten uns gänzlich auf ihn verlassen. Was er übernahm, wurde erledigt, und zwar immer nahe an der Perfektion. Die Zusammenarbeit mit ihm war immer sehr kollegial oder gar freundschaftlich. Hansruedi hat den Dank unserer Genossenschaft verdient, wie nur wenige in unseren Reihen: Danke Hansruedi – geniess die freie Zeit zusammen mit Manuela und den Katzen!

Martin Schwegler, Präsident

Tobias Zemp neu in den Vorstand

Tobias Zemp wurde am 10. April 1995 geboren. Beide Elternteile arbeiten für die katholische Kirche – seine Mutter, Doris Zemp-Zihlmann, ist aktuell als ortsverantwortliche Seelsorgerin in Wauwil und sein Vater, Kurt Zemp, ist als Pastoralraumleiter und Diakon in Buttisholz, Grosswangen und Ettiswil tätig. Aufgrund der Tätigkeiten im Dienst der Kirche ist die Familie mehrfach umgezogen. So wuchsen Tobias und seine drei jüngeren Geschwister in Windisch, Nebikon, Malters und Ettiswil auf. Inzwischen hat es Tobias zu seinen Wurzeln ins Entlebuch gezogen. Er wohnt zusammen mit seiner Lebenspartnerin in Schüpfheim.

Tobias hat im Jahr 2014 den fünfjährigen Lehrgang an der Kantonsschule Schüpfheim Gymnasium Plus mit der Maturität erfolgreich abgeschlossen. Im Anschluss daran besuchte er die Rekrutenschule bei der Militärmusik.

Im September 2015 begann er das Studium der Rechtswissenschaft an der Universität in Luzern und schloss dieses 2020 mit dem Master ab. Für die Zulassung zur Anwaltsprüfung absolvierte er nachfolgend ein Praktikum am Bezirksgericht Willisau sowie beim Anwaltsbüro unseres Vorstandspräsidenten «Schwegler & Partner Anwälte und Notare AG» in Menznau – wo er bereits während seines Studiums das Sekretariat unterstützte.

Neben der Juristerei ist die Musik die grosse Leidenschaft von Tobias. Er spielt Tuba, Euphonium und Alphorn und ist Mitglied in diversen Formationen – unter anderem der Brass Band Kirchenmusik Flüfli, wo er auch als Präsident amtiert. Ansonsten verbringt er seine Freizeit am liebsten mit Skifahren, Wandern, Kochen und Grillieren.



Tobias Zemp

Die vielen spannenden Aufgaben, welche mit der Verwaltung von Liegenschaften verbunden sind, sowie der soziale Grundgedanke einer Genossenschaft haben Tobias motiviert, auf die Frage von Martin Schwegler hin, sich als neues Vorstandsmitglied der KAB Wohnraumgenossenschaft zu bewerben. Er kann den Vorstand mit seinen bau- und mietrechtlichen Kenntnissen, seinen IT-Skills sowie seiner jugendlichen Frische unterstützen und bereichern.

Genossenschaftsstatistik 2009 - 2021

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Statistik 2009-2021													
Anzahl Genossenschafter	237	245	264	290	290	288	292	292	294	290	287	280	275
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
Anzahl Liegenschaften	13	13	13	16	16	16	17	17	17	19	19	23	23
Anzahl Wohnungen	93	97	97	128	128	128	132	132	132	161	161	209	209
Anzahl Gewerberäume	4	5	5	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
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
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
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
Bildung Rückstellungen	-	-	-	-	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
% 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

Vorstandsmitglieder / Organisation

	<p>Präsident Schwegler Martin Willisauerstrasse 11, 6122 Menznau Tel. 041 494 00 33 (Geschäft) schwegler@anwaltspraxis.ch</p>	<p>Seit 1997 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none">• Chef Ressort Kommunikation• Stellvertreter Ressort Finanzen
	<p>Vizepräsident Bütler Roman Rebacherrain 2, 6285 Hitzkirch Tel. 041 917 24 04 roman.buetler@bluewin.ch</p>	<p>Seit 2004 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none">• Co-Chef Ressort Objekterwerb• Mitglied Ressort Bau
	<p>Finanzchef Meyer Roger Hiltensrain 7, 6110 Wolhusen Tel. 041 496 60 65 (Geschäft) roger.meyer@valiant.ch</p>	<p>Seit 2011 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none">• Chef Ressort Finanzen
	<p>Sachbearbeiter Meier René Eichenring 6, 6023 Rothenburg Tel. 041 281 21 34 meier-wyler@bluewin.ch</p>	<p>Seit 2011 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none">• Co-Chef Ressort Objekterwerb• Mitglied Ressort Bau
	<p>Sachbearbeiter Aregger Hubert Entlebacherstrasse 61, 6110 Wolhusen Tel. 041 490 17 77 (G) info@aregger-architektur.ch</p>	<p>Seit 1991 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none">• Chef Baukommission• Vertretung Bauherrschaft bei Neu- und Umbauten
	<p>Geschäftsstelle Marianne Duss Sonnhalde 5, 6122 Menznau Tel. 076 339 03 03 marianne.duss@bluewin.ch</p>	<p>Seit 2020 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none">• Geschäftsstelle
	<p>Mitarbeiterin Vorstand Stadelmann Sandra Baumgärtli 14, 6130 Willisau Tel. 041 971 04 67 sandra-sta@bluewin.ch</p>	<p>Mitarbeit seit 2016</p> <ul style="list-style-type: none">• Protokollführerin

Unsere Liegenschaftsverwaltung

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!

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!