



JAHRESBERICHT

2025



Du-Kultur



JASMIN CHEHIMI-HEER, NEUE
MIETERIN 2025 IM GESPRÄCH
MIT KARIN KESSELI, LEITERIN
MIETERWESEN.

INHALT

- 4 Nähe schafft Vertrauen
- 6 Baukommission
- 8 Energiekommission
- 10 Geschäftsstelle
- 13 Bilanz per 31. Dezember
- 15 Erfolgsrechnung
- 16 Anhang zur Jahresrechnung
- 18 Antrag zur Gewinnverwendung
- 19 Budget
- 20 Protokoll der 96. ordentlichen Generalversammlung

NÄHE SCHAFFT VERTRAUEN

ABK führt die Du-Kultur ein

Wer bei der ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens wohnt, soll sich nicht wie in einem anonymen Verwaltungsapparat fühlen – sondern wie in einer Gemeinschaft, die trägt. Nähe, Vertrauen und ein persönlicher Austausch gehören seit jeher zur DNA der Genossenschaft. Jetzt macht die ABK diesen Anspruch auch sprachlich konsequent sichtbar: Künftig gilt überall das Du.

Was nach einer kleinen Anpassung klingt, ist in Wahrheit ein klares Signal: Alle werden gleich angesprochen. Ohne Unterschiede. Ohne Distanz. Und vor allem: ohne das Gefühl, dass Formalitäten wichtiger sind als Menschen.

Ein Schritt, der zur ABK passt

Die ABK steht seit 1929 für bezahlbaren, qualitativ hochwertigen Wohnraum in Kriens – und für ein Miteinander, das mehr ist als «Mieter und Verwaltung». Rund 200 Wohnungen, über 500 Mitglieder, viele Lebenssituationen: Familien, Paare, Singles, Menschen mit Einschränkungen. Was diese Vielfalt verbindet, ist der Wunsch nach einem Zuhause, in dem man sich gesehen fühlt.

Genau hier setzt die Du-Kultur an. Denn die Geschäftsstelle pflegt schon lange einen sympathischen, direkten Ton – im Alltag, am Telefon, bei Begegnungen im Quartier. Das neue Du sorgt dafür, dass diese Haltung nicht nur spürbar, sondern auch in der offiziellen Kommunikation einheitlich wird.

Warum das Du? Weil es Barrieren abbaut

In einer Genossenschaft geht es nicht um reine Dienstleistung, sondern um Beziehung. Um gegenseitige Verantwortung. Um unkomplizierte Wege. Das Sie kann dabei – je nach Person und Situation – wie eine zusätzliche Schwelle wirken: korrekt, aber auch distanziert. Das Du macht es einfacher, miteinander ins Gespräch zu kommen. Es schafft Augenhöhe, ohne Respekt zu verlieren.



UNSERE GÄSTE AM
NEUJAHRSAPÉRO
2025 STOSSEN AUF
EIN GLÜCKLICHES
NEUES JAHR AN.

Oder anders gesagt: Wir sind persönlich, verlässlich, fortschrittlich. Und wir möchten, dass sich das auch in jedem Brief, jeder E-Mail und jedem Gespräch widerspiegelt.

So wird es umgesetzt: Klar und respektvoll

Die Einführung der Du-Kultur geschieht bewusst und transparent. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden aktiv informiert – nicht nebenbei, sondern so, dass alle verstehen: Es geht nicht um Trend oder Lockerheit um jeden Preis, sondern um eine einheitliche, faire Ansprache.

Wichtig dabei: Das Du ist ein Angebot für mehr Nähe und bleibt trotzdem professionell. Anliegen werden weiterhin sorgfältig bearbeitet, Abmachungen bleiben verbindlich, Prozesse klar. Der Unterschied liegt im Ton: direkter, menschlicher, weniger bürokratisch.

Was sich verändert und was bleibt

Mit dem Du verändert sich nicht die Haltung der ABK, sondern sie wird sichtbarer. Der persönliche Austausch, den viele bereits schätzen, wird zur offiziellen Linie. Wer anruft, soll nicht zuerst Formulierungen sortieren

müssen, sondern einfach sagen können, was gerade wichtig ist. Wer eine Frage hat, soll spüren: Hier hört dir jemand zu.

Und das Formale? Das lassen wir lieber. Nicht, weil es unwichtig wäre – sondern weil Nähe wichtiger ist.

Ein kleines Wort mit grosser Wirkung

Die ABK zeigt mit diesem Schritt, dass moderne Genossenschaftskultur nicht in Tools und Formularen entsteht, sondern in Beziehung. Das Du macht Kommunikation einfacher, schafft Vertrauen und stärkt das Gemeinschaftsgefühl – vom ersten Kontakt bis zur langjährigen Nachbarschaft.

Kurz: Wir sprechen künftig alle gleich an. Persönlich. Direkt. Und auf Augenhöhe.



Franziska Felber
Präsidentin



WIR SIND PERSÖNLICH,
VERLÄSSLICH,
FORTSCHRITTLICH.

BAUKOMMISSION

Rückblick 2025 / Ausblick 2026

Das Jahr 2025 war erneut von intensiver Bautätigkeit und strategischer Planung geprägt. Im Mittelpunkt stand weiterhin der Neubau Neubrunnhof, begleitet von wichtigen Abklärungen zur Energiestrategie, laufenden Unterhaltsarbeiten sowie rechtlichen Herausforderungen. Nachfolgend geben wir einen Überblick über die zentralen Entwicklungen des Jahres und einen Ausblick auf das kommende.

Neubauprojekt Neubrunnhof

Im Januar 2025 erfolgte der offizielle Spatenstich für den Neubrunnhof, ein Meilenstein für die ABK. Gemeinsam mit der Eigentümerschaft unseres Nachbargrundstücks haben wir eine Einstellhalle gebaut. In den Monaten November und Dezember konnten wir den Holzbau der ersten Etappe (Haus 1 und 2) aufrichten. Im aktuellen Jahr wird der gesamte Innenausbau vorgenommen, sodass die vier Wohnungen der ersten Etappe im Herbst 2026 bezugsbereit sein werden.

Weniger erfreulich verlief das Verfahren rund um die zweite Etappe (Haus 3): Die vorliegende Baubewilligung der Stadt Kriens ist noch nicht rechtskräftig, da beim Kantonsgericht eine Beschwerde eingereicht wurde. Das Verfahren dürfte seine Zeit in Anspruch nehmen; wir müssen damit rechnen, dass wir erst Anfang 2027 mehr wissen.

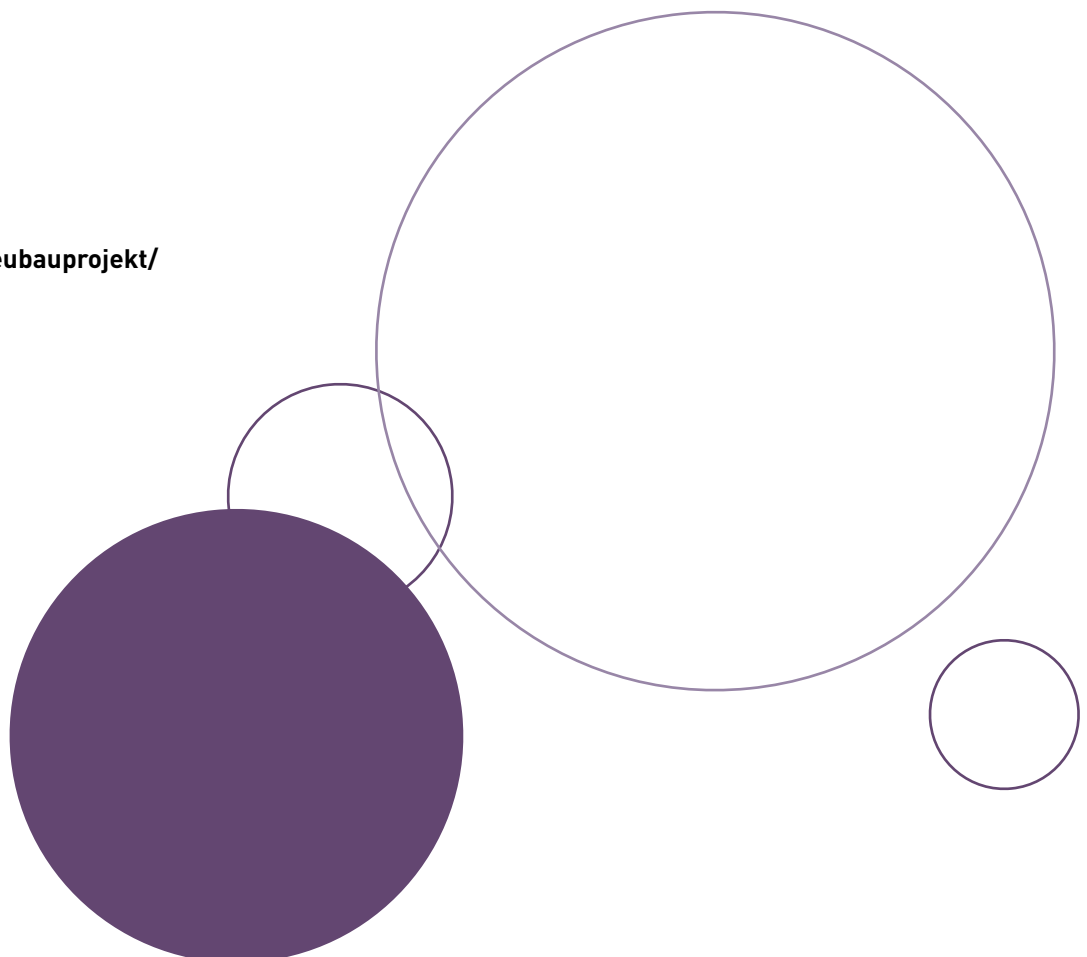
Kleinprojekte und Unterhaltsarbeiten

Neben den grösseren Projekten standen auch alltägliche Aufgaben im Fokus. So wurden zahlreiche Wohnungen bei Mieterwechsel aufgefrischt, um sicherzustellen, dass unsere Liegenschaften weiterhin attraktiv bleiben und eine reibungslose Weitervermietung möglich ist.

Ein geplanter Ausbau der Parkierung im Feldmühle-/Zumhof-Quartier konnte leider nicht realisiert werden. Das Parkplatzreglement der Stadt Kriens verbietet die Erstellung weiterer Abstellflächen an dieser Lage. Eine Ausnahmegewilligung wurde seitens der Stadt nicht in Aussicht gestellt.



Erfahre mehr auf
abk-kriens.ch/neubauprojekt/



Ausblick 2026

Im Jahr 2026 steht, wie erwähnt, die Fertigstellung der ersten Etappe des Neubrunnhofs im Vordergrund.

Darüber hinaus werden die mittelfristigen energetischen Sanierungspläne, welche im Bericht der Energiekommission auf Seiten 8 und 9 näher beschrieben sind, in der Baukommission vorbereitet und in den kommenden Jahren schrittweise umgesetzt.

Ich danke der Baukommission sowie dem gesamten Vorstand für die engagierte und konstruktive Zusammenarbeit. Ebenso gilt mein Dank dem Team der Geschäftsstelle für die verlässliche Unterstützung.

Mit Zuversicht blicke ich nach vorne: Neben dem sorgfältigen Erhalt unserer Liegenschaften wollen wir die ABK weiterentwickeln und Chancen nutzen, neuen Wohnraum zu schaffen, sei es durch Kauf von Liegenschaften oder durch die Bebauung von Grundstücken. So stärken wir unsere Genossenschaft nachhaltig und schaffen auch künftig preiswerten Wohnraum in Kriens.

Sandro Schmid
Leiter Baukommission



BESTEHENDES PFLEGEN UND
NEUES ERSCHAFFEN FÜR
SCHÖNEN, NACHHALTIGEN,
BEZAHLBAREN WOHNRAUM.



MARKUS HARTMANN,
INHABER DER HARTMANN
MALEREI GMBH UND
MALERMEISTER UNSERES
VERTRAUENS, ZEIGT DIE
FARBPALETTE FÜR DEN
NEUEN ANSTRICH DER
WÄNDE IN EINER FREI
GEWORDENEN WOHNUNG.

ENERGIEKOMMISSION



Energetische Sanierungen – erste Etappe

Aufbauend auf der Energie-Strategie mit dem Ziel «Netto-Null» und den im letzten Jahr durchgeführten detaillierten Analysen eines Teils der ABK-Liegenschaften, wurde die erste Etappe der energetischen Sanierungen konkretisiert. Der Zeithorizont für diese Etappe erstreckt sich bis ins Jahr 2030 und bildet die Grundlage für weitere Sanierungsschritte (u.a. Heizungersatz) zu einem späteren Zeitpunkt. Für unsere Mieterschaft wichtig zu wissen: Die nachfolgend beschriebenen Sanierungsmassnahmen finden ausserhalb der Wohnungen statt; die Mietenden müssen höchstens gewisse Lärm- und Staubemissionen in Kauf nehmen. Zudem werden wir die betroffenen Mietenden jeweils im Voraus ausführlich über die bevorstehenden baulichen Tätigkeiten informieren.

Obernauerstrasse 46/46a: Sanierung Gebäudehülle und Installation Photovoltaikanlage

Die Liegenschaft an der Obernauerstrasse 46/46a wurde 1979 gebaut. Das Dach wurde 2008 saniert, im Jahr 2010 erfolgte die Umstellung auf eine Gasheizung sowie die Installation einer Solarthermieanlage. Die Fenster in den Wohnräumen wurden 2014 ersetzt. Insgesamt entspricht die Gebäudehülle jedoch nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen.

Im Rahmen der geplanten Sanierung sollen die Aussenwände vollständig mit einer zusätzlichen Wärmedämmung versehen werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Reduktion von Wärmebrücken, beispielsweise im Bereich des Gebäudesockels oder der Fensterleibungen. Zusätzlich werden Bauteile zwischen beheizten und unbeheizten Bereichen, wie etwa die Kellerabgänge, gedämmt. Die Fenster im Treppenhaus werden ersetzt, um auch in diesen Bereichen Wärmeverluste zu minimieren. Auf den freien Flachdachflächen ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen, während die bestehende Solarthermieanlage weiterhin genutzt wird.

Zeughausstrasse 11/13: Sanierung Gebäudehülle und Installation Photovoltaikanlage

Die Gebäude an der Zeughausstrasse 11/13 stammen aus dem Jahr 1949. Eine teilweise Fassadensanierung sowie der Ersatz der Fenster erfolgten 1997. Im Jahr 2012 wurden eine neue Gasheizung und eine Solarthermieanlage installiert. Trotz diesen Massnahmen weist die Gebäudehülle insbesondere aufgrund des Alters der Bausubstanz einen erhöhten Energiebedarf auf.

Geplant ist eine umfassende Sanierung der Aussenwände inklusive der systematischen Beseitigung von Wärmebrücken. Zusätzlich werden der Estrichboden sowie die Dächer über beheizten Räumen gedämmt. Die bestehenden Fenster sollen vollständig ersetzt werden. Weitere Massnahmen betreffen die Dämmung von Wänden zwischen beheizten und unbeheizten Räumen, unter anderem im Dachgeschoss. Zur Eigenstromproduktion ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen. Ergänzend wird geprüft, ob die Installation von zusätzlichen Photovoltaik-Modulen an der Südfassade technisch und wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar ist. Auch hier wird die bestehende Solarthermieanlage beibehalten.

ENERGETISCHE
SANIERUNGEN FÜHREN ZU
KOSTENEINSPARUNGEN –
DAVON PROFITIERT AUCH
DIE MIETERSCHAFT.

NEVIO GLOGGNER,
INHABER DER PIUS
GLOGGNER GARTENBAU AG,
GÄRTNERMEISTER
UNSERES VERTRAUENS,
BEI DER BESPRECHUNG
MIT ERICH FELBER,
HAUSWART GÄRTNER.



Erwartetes Ergebnis beider Liegenschaften:

Durch die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen kann der Energiebedarf für die Raumwärme bei beiden Liegenschaften voraussichtlich um rund 50% reduziert werden. Der CO₂-Ausstoss sinkt insgesamt um etwa 40%. Neben den energetischen Effekten führen die Massnahmen auch zu einer Verbesserung des Raumkomforts. Zudem entsteht die Möglichkeit, den selbst produzierten Solarstrom über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV bzw. vZEV) oder über eine lokale Elektrizitätsgemeinschaft (LEG) zu nutzen. Von all dem profitiert schlussendlich auch die Mieterschaft, indem sie geringere Nebenkosten berappen muss.

Alexander Intlekofer
Leiter Energiekommission

GESCHÄFTSSTELLE

Intensives Jahr

Das Berichtsjahr war für unsere Genossenschaft ein ausgesprochen intensives und arbeitsreiches Jahr. In allen Gremien der ABK Familie wurde mit grossem Engagement gearbeitet – von der Geschäftsstelle über die Bau- und Energiekommission bis hin zum Vorstand. Gemeinsam stellten wir die Weichen für die Weiterentwicklung unserer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft und bewältigten gleichzeitig die vielfältigen Aufgaben des Tagesgeschäfts.

Geschäftsstelle

Von der Geschäftsstelle aus waren – nebst vielem anderem – insgesamt 21 Wohnungswechsel zu bewältigen – dreimal so viele wie in einem «üblichen» Jahr. Diese erhöhte Fluktuation führte zu einem entsprechend höheren Koordinations- und Betreuungsaufwand. Davon betroffen war in erster Linie Karin Kesseli, Leiterin Mieterwesen, welche unzählige Gespräche zu führen und viel Papierkram zu erledigen hatte mit der alten und neuen Mieterschaft sowie den für die erforderlichen Renovationen verantwortlichen Handwerksunternehmen.

Auch unser Hauswart Techniker, Anton «Toni» Erni war bei jeder Wohnungsabnahme im Einsatz. Darüber hinaus bearbeitete er rund 900 Meldungen von Mietenden. Dabei ging es um defekte Küchengeräte, kaputte Beleuchtungen, stillgestandene Waschmaschinen sowie um Störungen bei Heizungen, Wasserleitungen und weiteren technischen Einrichtungen, welchen er sich annehmen musste. Diese hohe Zahl an Meldungen macht deutlich, wie wichtig ein rascher und verlässlicher Unterhaltsdienst für die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter ist.



Anton Erni



Erich Felber



Karin Kesseli

GEMEINSAM ETWAS
SINNVOLLES ERSCHAFFEN –
AUCH DAS IST GENOSSEN-
SCHAFTLICHES HANDELN.



MIETENDE DER LIEGENSCHAFTEN GARTEN- UND HOCHRAINSTRASSE BEI DER ERSTELLUNG DES LEBENSTURMS.



Weiterführende Informationen unter
www.lebensturm.ch



Auch im Bereich der Umgebungspflege setzten wir verschiedene Projekte um. So erneuerten wir unter anderem die Sickerstreifen und Rasenkanten an der Gartenstrasse, schnitten bei allen Liegenschaften die Bäume zurück und gestalteten einen Gartensitzplatz an der Gartenstrasse 8 neu. Zudem erneuerten wir die Containerplätze an der Feldmühle- und Zumhofstrasse. Dies alles unter der Leitung von Erich Felber, unserem Hauswart Gärtner.

Neben dem Tagesgeschäft organisierten wir wiederum wichtige Anlässe für unsere Genossenschaft. Dazu gehörten der Neujahrsapéro und die Generalversammlung. Ein besonderes Erlebnis war der Bau eines Lebensturms im Gartenhof, den wir gemeinsam mit Bewohnenden der Liegenschaften Garten- und Hochrainstrasse umsetzten. Diese Veranstaltungen und Projekte stärkten den Zusammenhalt innerhalb unserer Genossenschaft.

Bau- und Energiekommission

Die Baukommission führte im abgelaufenen Geschäftsjahr elf Sitzungen durch, die Energiekommission tagte viermal. In diesen Gremien wurden laufende Projekte begleitet, Unterhaltsmassnahmen geplant und strategische Fragen zur energetischen Weiterentwicklung unserer Liegenschaften behandelt. Details sind in den separaten Berichten beschrieben.

Im Zusammenhang mit unserem Bauprojekt Neubrunnhof fanden zudem mehrere Sitzungen mit der Eigentümerschaft des Nachbargrundstücks statt, mit welcher wir den Bau der gemeinsamen Autoeinstellhalle koordinierten.

Vorstand

Der Vorstand hielt im Berichtsjahr zehn Sitzungen ab. Neben den ordentlichen Geschäften beschäftigte er sich intensiv mit der Weiterentwicklung des Bell-Areals. Dazu fanden diverse Sitzungen mit Logis Suisse sowie mit den Projektpartnern aus Luzern und Zürich sowie den zwei weiteren beteiligten Krienser Baugenossenschaften statt. Zur Umsetzung unserer Wachstumsstrategie prüfte der Vorstand zudem weitere Entwicklungsmöglichkeiten in Kriens. Er begann mit der Beschaffungsplanung notwendiger Ressourcen. Damit soll das Wachstum der ABK auch in Zukunft strategisch und nachhaltig gesteuert sowie operativ abgefangen werden. So werden die Kontinuität und Stabilität unserer Arbeit gewährleistet.

Darüber hinaus nahm unsere Genossenschaft am Runden Tisch der Stadt Kriens mit gemeinnützigen Wohnbauträgern teil. Dieser Austausch war wertvoll, um die Interessen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf kommunaler Ebene einzubringen und gemeinsam Perspektiven für die zukünftige Entwicklung zu diskutieren.

Dank

Abschliessend danke ich allen Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, den Mitgliedern der Kommissionen und des Vorstands sowie unserer Mieterschaft für ihr grosses Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit. Das vergangene Jahr zeigte einmal mehr, dass wir gemeinsam viel bewegen können

Thomas Steger
Geschäftsführer



WIR NEHMEN UNS GERNE ZEIT
FÜR DIE ANLIEGEN UNSERER
MIETERSCHAFT – AUCH SCHON
MAL BEI KAFFEE UND TEE.

BILANZ PER 31. DEZEMBER

Aktiven

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Flüssige Mittel	997'978.85	1'253'904.00
Forderungen aus Lieferungen, Leistungen	18'900.79	21'043.40
Heiz- und Nebenkosten	453'581.55	490'797.72
Total Umlaufvermögen	1'470'461.19	1'765'745.12
Finanzanlagen	10'700.00	10'700.00
Anteilscheinkapital GWAK	1'600'000.00	1'600'000.00
Mobilien	1.00	1.00
Fahrzeuge	1.00	1.00
Immobilien	31'834'888.10	30'916'615.10
Nicht einbezahltes Pflichtanteilkapital	0.00	1'600.00
Total Anlagevermögen	33'445'590.10	32'528'917.10
Total Aktiven	34'916'051.29	34'294'662.22

Genossenschaft
Wohnen im Alter
in Kriens (GWAK)
mit Lindenpark und
altem Gemeinde-
haus.

Beachtliche
Reserven vor-
handen aufgrund
vorsichtiger
Bewertung.

SOLIDE FINANZEN
ERMÖGLICHEN UNSEREN
WACHSTUMSKURS
FORTZUSETZEN.

Passiven

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen, Leistungen	131'966.47	292'465.84
Vorauszahlungen	242'365.70	241'740.50
Heiz- und Nebenkosten-Akonti	503'168.60	525'859.40
Passive Rechnungsabgrenzung	39'466.55	132'214.70
Neubaufonds	720'000.00	320'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'636'967.32	1'512'280.44
Darlehenskasse	3'402'052.30	3'479'808.48
Hypothesen	19'100'000.00	18'600'000.00
Rückstellungen	1'450'000.00	1'532'315.00
Total langfristiges Fremdkapital	23'952'052.30	23'612'123.48
Total Fremdkapital	25'589'019.62	25'124'403.92
Pflichtanteilkapital	684'000.00	695'000.00
Freies Anteilkapital	401'200.00	401'200.00
Total Anteilkapital	1'085'200.00	1'096'200.00
Gesetzliche Gewinnreserve	1'970'000.00	1'920'000.00
ABK Hilfsfonds (zweckgebunden)	42'161.25	42'814.75
Total Reserven	2'012'161.25	1'962'814.75
Gewinnvortrag	6'039'661.59	6'007'019.20
Jahresgewinn ABK	190'008.83	104'224.35
Total Bilanzgewinn	6'229'670.42	6'111'243.55
Total Eigenkapital	9'327'031.67	9'170'258.30
Total Passiven	34'916'051.29	34'294'662.22

Der Deckungsgrad beträgt 381%.

Entnahme aufgrund steuerlichen Maximums.

Respektables Eigenkapital von 26.7%.

Rücklage für das laufende Bauprojekt Neubrunnhof.

Erhöhung um Baukosten Neubrunnhof zu stämmen.

Ein Antrag konnte bewilligt werden.

ERFOLGSRECHNUNG

Leicht tiefer nach Wegfall Eigenmieten Geschäftsstelle und Besucher-Parkplätze.

	2025 CHF	2024 CHF
Liegenschaftsertrag	2'897'879.50	2'931'601.50
Mietwert Besucherparkplätze	0.00	-19'800.00
Übrige Erträge	7'598.48	9'891.35
Betrieblicher Ertrag	2'905'477.98	2'921'692.85
Liegenschaftsunterhalt	-1'454'399.39	-1'070'476.01
Interner Liegenschaftsunterhalt	-147'494.55	-139'679.85
Versicherungen	-54'576.25	-64'391.90
Nebenkosten zulasten ABK	-34'978.12	-41'551.25
Total Liegenschaftenaufwand	-1'691'448.31	-1'316'099.01
Betrieblicher Nettogewinn	1'214'029.67	1'605'593.84
Personalaufwand Verwaltung	-270'092.20	-252'230.00
Verwaltungsaufwand	-67'412.37	-52'834.13
Generalversammlung	-33'153.95	-39'974.50
Anlässe / Repräsentation	-51'526.00	-49'031.40
Mietwert Geschäftsstelle	0.00	-47'344.00
Total Verwaltung	-422'184.52	-441'414.03
Abschreibungen	-471'727.00	-466'688.00
Betriebsgewinn	320'118.15	697'491.81
Finanzaufwand	-171'440.87	-396'939.04
Finanzertrag	7'359.90	8'171.58
Total Finanzaufwand	-164'080.97	-388'767.46
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserven	0.00	-126'500.00
Total Periodenfremder Aufwand	0.00	-126'500.00
Steuerguthaben Vorjahresperioden	78'971.65	0.00
Total Periodenfremder Ertrag	78'971.65	0.00
Jahresgewinn vor Steuern	235'008.83	182'224.35
Steuern	-45'000.00	-78'000.00
Jahresgewinn	190'008.83	104'224.35

Über ½ der Einnahmen werden reinvestiert.

Dank Kostendisziplin praktisch gleich hohe Kosten.

Steuerlich maximal mögliche Höhe.

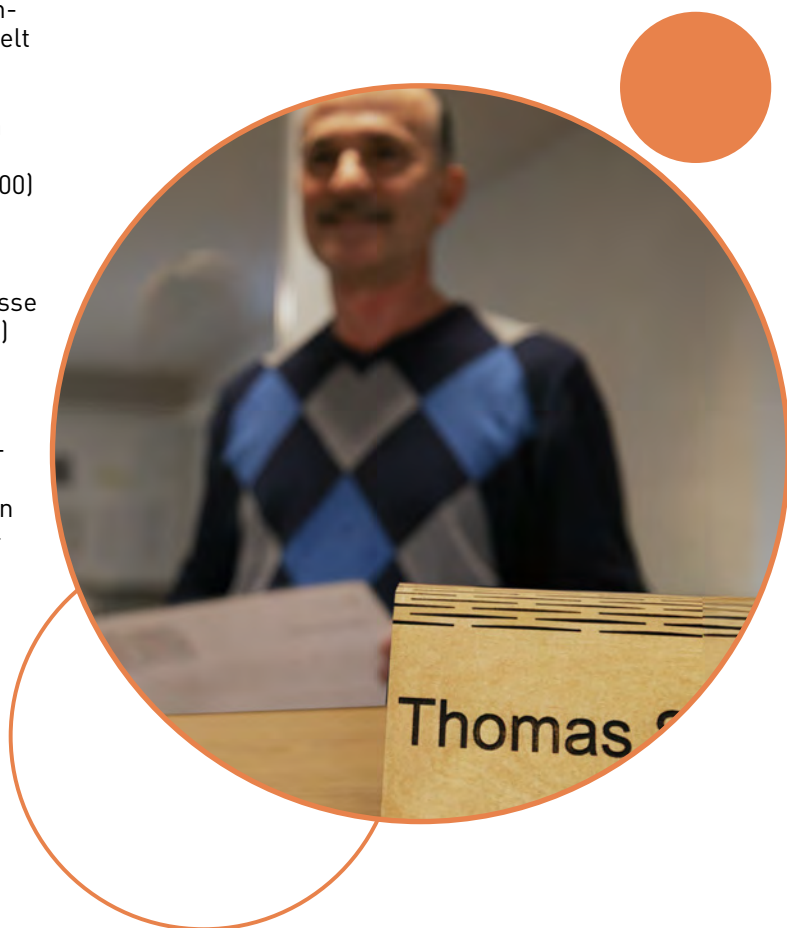
Mehr als halbiert aufgrund massiv tieferer Marktzinsen.

So gut wie möglich optimiert.

Liegt über dem vorsichtig berechneten Budget.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

- Unter dem Namen ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens ist im Handelsregister eine Genossenschaft mit Sitz in Kriens eingetragen.
- Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungs- und Herstellungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgten nach den steuerlich maximal zulässigen Sätzen.
- Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschaftern) und Nichtgenossenschaftler-Mietern werden nicht separat ausgewiesen, da sie als nicht wesentlich eingestuft werden.
- Die ABK hält per 31.12.2025 unverändert ein Anteilscheinkapital von CHF 1'600'000.00 der Genossenschaft Wohnen im Alter in Kriens (GWAK). Das von der GWAK erstellte Gebäude «Lindenpark» wurde im Frühjahr 2020 fertiggestellt. Per Ende 2025 waren sämtliche Wohnungen vermietet.
- Die Darlehenskasse ist innert sechs Monaten kündbar. Sie wird dennoch als langfristige Finanzierung betrachtet, da Kündigungen nur vereinzelt zu erwarten sind.
- Zur Sicherstellung der Darlehenskasse standen per 31.12.2025 freie Schuldbriefe im Gesamtbetrag von CHF 14'901'000.00 (Vorjahr 16'901'000.00) zur Verfügung. Davon anrechenbar innerhalb 80% des Ertragswerts der betroffenen Liegenschaften waren CHF 12'973'796.00 (Vorjahr CHF 15'065'592.00). Der Saldo der Darlehenskasse von CHF 3'402'052.30 (Vorjahr CHF 3'479'808.48) war damit vollumfänglich abgedeckt. Der Deckungsgrad betrug sogar 381% (Vorjahr 433%).
- Hypotheken werden als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet, selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt; sie werden bei Fälligkeit jeweils erneuert. Der Hypothekenbestand nahm im Jahr 2025 um CHF 500'000 zu und betrug per 31.12.2025 CHF 19'100'000.00 (Vorjahr CHF 18'600'000.00). Es bestehen keine vertragliche Amortisationspflichten innerhalb eines Jahres.
- Das Total der verpfändeten Aktiven per 31.12.2025 betrug CHF 29'361'728.10 (Vorjahr CHF 29'833'455.10).
- Zur Sicherstellung der Hypotheken wurden per 31.12.2025 Schuldbriefe im Gesamtbetrag von CHF 21'967'000.00 hinterlegt (Vorjahr CHF 19'967'000.00).
- Die Anzahl der Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt 2025 und 2024 nicht über 10.
- Im Jahr 2025 wurden Bruttolöhne von CHF 404'347.50 bezahlt (Vorjahr CHF 397'616.80).
- Im Jahr 2025 wurde dem Erneuerungsfonds (Reserven für Sanierungen von Liegenschaften) der Betrag von CHF 82'315.00 entnommen (Vorjahr CHF 23'335.00).
- Beim periodenfremden Ertrag von CHF 78'971.65 handelt es sich um den Saldo der zu viel bezahlten Steuern für die inzwischen veranlagten Steuerperioden 2023 und 2024.



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
An die Generalversammlung der

ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens, Kriens

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Demnach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag des Vorstands nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Luzern, 20. April 2026

BDO AG



Alice Rieder

Zugelassene Revisionsexpertin



ppa. Marco Jurt

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag des Vorstands

ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Der ABK
Vorstand wird der
Generalversamm-
lung folgende
Gewinnverwendug
vorschlagen:

	2025 CHF		2024 CHF	
Gewinnvortrag		6'039'661.59		6'007'019.20
Jahresgewinn ABK		190'008.83		104'224.35
Bilanzgewinn		6'229'670.42		6'111'243.55
Verzinsung freies Anteilkapital	3.0%	-12'105.17	2.0%	-7'927.87
Verzinsung Pflichtanteilkapital	3.0%	-20'633.59	2.0%	-13'654.09
Einlage in gesetzliche Gewinnreserve		0.00		-50'000.00
Vortrag auf neue Rechnung		6'196'931.66		6'039'661.59

Aufgrund
des guten
Ergebnisses
neu 3%.

Gesetzlich
nicht mehr
erforderlich.

BUDGET

Stabile Erträge dank seltener Leerstände.

	2026 CHF	2025 CHF
Liegenschaftsertrag	2'900'000.00	2'920'000.00
Übrige Erträge	8'000.00	8'000.00
Betrieblicher Ertrag	2'908'000.00	2'928'000.00

Unverändert hohe Ausgaben aufgrund Neubau im Oberbau und laufendem Unterhalt bestehender Liegenschaften.

Liegenschaftsunterhalt / Neubau	-1'400'000.00	-1'400'000.00
Interner Liegenschaftsunterhalt	-150'000.00	-140'000.00
Versicherungen	-55'000.00	-60'000.00
Nebenkosten zulasten ABK	-35'000.00	-45'000.00
Total Liegenschaftsaufwand	-1'640'000.00	-1'645'000.00

Betrieblicher Nettogewinn	1'268'000.00	1'283'000.00
----------------------------------	---------------------	---------------------

Vermehrte Aktivitäten zugunsten der Genossenschafter mit zunehmender Teilnehmerzahl.

Personalaufwand Verwaltung	-280'000.00	-255'000.00
Verwaltungsaufwand	-70'000.00	-80'000.00
Generalversammlung	-35'000.00	0.00
Anlässe / Repräsentation	-75'000.00	-60'000.00
Mietwert Geschäftsstelle	0.00	-50'000.00
Total Verwaltung	-460'000.00	-445'000.00

Abschreibungen	-470'000.00	-470'000.00
-----------------------	--------------------	--------------------

Betriebsgewinn	338'000.00	368'000.00
-----------------------	-------------------	-------------------

Wir rechnen mit tief bleibenden Zinskosten für die Hypotheken.

Finanzaufwand	-150'000.00	-250'000.00
Finanzertrag	10'000.00	10'000.00
Total Finanzaufwand	-140'000.00	-240'000.00

Jahresgewinn vor Steuern	198'000.00	128'000.00
--------------------------	-------------------	-------------------

Steuern	-40'000.00	-35'000.00
---------	-------------------	-------------------

Stabiler Reingewinn wird eingeplant.

Jahresgewinn	158'000.00	93'000.00
---------------------	-------------------	------------------

PROTOKOLL DER 96. ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

**Freitag, 13. Juni 2025,
18.15 Uhr bis 19.10 Uhr
Pilatussaal, Stadtplatz 1, 6010 Kriens**

Begrüssung, Feststellungen und Konstituierung

Nachstehende Vorstandsmitglieder sind anwesend: Vorsitz Franziska Felber Präsidentin, Marco Odermatt Vize-Präsident, Qendresa Ramosaj Mieter & Soziales, Sandro Schmid Leiter Baukommission, Alexander Intlekofer Leiter Energiekommission und Markus Marti Ressort Finanzen.

Franziska Felber eröffnet um 18.15 Uhr ihre erste Generalversammlung als Präsidentin der ABK und begrüsst die anwesenden Mitglieder sowie die Gäste.

Anwesende Personen	131
Stimmberechtigte	90
Absolutes Mehr	46

Total Mitglieder ABK 502
(225 Pflichtanteilkapital / 277 Freies Anteilkapital)

Als Protokollführerin amtiert Karin Kesseli, Verantwortliche Mieterwesen ABK.

Stimmzähler, einstimmig gewählt:

Eleni Karagiorgos-Papakonstantinou	Tischreihe 1, 2 und 3
Carina Dias Rodrigues	Tischreihe 4, 5 plus Vorstandstisch

Gemäss Art. 25 Abs. 2 der Statuten werden Abstimmungen und Wahlen offen durchgeführt. Es wird keine geheime Durchführung verlangt. Änderungen zur Traktandenliste werden keine gewünscht, somit gilt diese als genehmigt.

Die Präsidentin stellt fest, dass die Einladungen fristgerecht und ordnungsgemäss verschickt wurden.

1. Protokoll der 95. ordentlichen Generalversammlung vom 14. Juni 2024

Mit dem Jahresbericht wurde das Protokoll vom 14. Juni 2024 zugestellt. Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und verdankt.

2. Jahresbericht 2024

Franziska Felber berichtet: Die Planung und der Ausführungsstart vom Neubauprojekt Neubrunnhof hat uns stark beschäftigt. Im November wurden die bestehenden Gebäude abgerissen und im Januar 2025 begann der Aushub für die Autoeinstellhalle sowie die Arbeiten der ersten Bauetappe. Gegen die zweite Bauetappe (Haus 3) wurde Einsprache erhoben – das Verfahren befindet sich in Bearbeitung.

Wir hoffen auf einen planmässigen Baustart. Es wird ein Doppel-Einfamilienhaus, ein Zweifamilienhaus und ein Wohnblock mit insgesamt 11 Wohnungen realisiert. Die Wohnungen sind voraussichtlich ab Mitte / Ende 2026 mietbar.

An den Balkonen der Häuser Zeughausstrasse 11 und 13 wurden kleinere Sanierungen durchgeführt, ebenso an der Fassade des Gebäudes an der Brunnmattstrasse.

Die Energiekommission hat mit der detaillierten Analyse unserer Gebäude hinsichtlich energetischer Massnahmen begonnen – als ein Teil unserer Energiestrategie.

Die Generalversammlung genehmigt den schriftlich vorliegenden Jahresbericht einstimmig.

3. Jahresrechnung 2024

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

3.1. Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang

Thomas Steger, Leiter Geschäftsstelle / Finanzen, erklärt die Zahlen aus der Bilanz und Erfolgsrechnung anhand einer Präsentation.

- Bilanzsumme: CHF 34.2 Mio.
- Mietzinseinnahmen: CHF 2.9 Mio.
- Jahresgewinn: CHF 104'000
- Eigenkapitalquote: 26.7%

Ein Drittel der Mietzinseinnahmen wird direkt wieder investiert, so bleiben unsere Wohnungen und der Lebensraum attraktiv.

AN DER GENERAL-
VERSAMMLUNG WERDEN
TEILNEHMENDE
PERSÖNLICH BEGRÜSST.



Anhang und Ergänzungen:

- Anteilscheinkapital GWAK gut investiert – seit Eröffnung eine vollständige Vermietung
- Darlehenskasse ist sicher – Deckungsgrad ist auf über 400% gestiegen – erforderlich lediglich 100%
- Unsere Zurückhaltung, den Mietzins nicht zu erhöhen, hat sich als richtig herausgestellt – die zweite Erhöhung vom Referenzzinssatz haben wir nicht an unsere Mieter überwältigt – da haben unsere Mieter profitiert – vor wenigen Tagen wurde bekannt, dass er bei 1.5% verharret
- Mieter-Jubiläen – total zirka CHF 9'000 an zehn langjährige Mieter im selben Mietobjekt ausbezahlt
- Jährliche Übernahme der Wasserkosten rund CHF 40'000 – durchschnittlich CHF 200 pro Wohnung
- Zusätzlich haben wir bei der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2024 das Verwaltungshonorar der Heizkosten von 3% auf 2% gesenkt

3.2. Bericht der Revisionsstelle

Die Firma BDO AG hat das erste Mal die Revision durchgeführt.

Die Buchhaltung 2024 wurde den notwendigen Stichproben unterzogen, teilt Marco Jurt, Leitender Revisor mit. Alle für die Revision benötigten Unterlagen sind vorhanden. Die Buchhaltung ist sehr sauber und professionell geführt. Die Revisionsstelle ist auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung, sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen. Es gibt keine Beanstandungen und der Revisionsbericht konnte ohne Einschränkung abgegeben werden. Marco Jurt bedankt sich für die angenehme Zusammenarbeit und das Vertrauen in die BDO AG.

3.3. Entlastung des Vorstandes

Die Abstimmung wird durch den Revisor, Marco Jurt durchgeführt. Die Anwesenden stimmen einstimmig zu, den Vorstand zu entlasten.

4. Anträge des Vorstandes

4.1. Teilrevision der Statuten

Dr. iur. Raphaël Haas, Rechtsanwalt und Notar, beurkundet und protokolliert dieses Traktandum (siehe Beilage).

Sämtliche Punkte der Teilrevision werden einstimmig angenommen.

4.2. Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

- Jahresgewinn / Bilanzgewinn: CHF 104'224.35 / über CHF 6'000'000
- Verzinsung Freies Anteilkapital: Zinssatz wird durch die Generalversammlung bestimmt
- Verzinsung Pflichtanteilkapital: Zinssatz wird durch die Generalversammlung bestimmt
- Einlage in gesetzliche Gewinnreserve: CHF 50'000
- Gewinnvortrag auf neue Rechnung: CHF 6'039'661

Der Vorschlag wird einstimmig genehmigt.

4.3. Verzinsung Freies Anteilkapital

Der Zinssatz für das Jahr 2024 wird von der Generalversammlung auf 2.0% (analog Vorjahr) einstimmig festgelegt. Der Zins wird in den nächsten Tagen überwiesen.

4.4. Verzinsung Pflichtanteilkapital

Der Zinssatz für das Jahr 2024 wird von der Generalversammlung auf 2.0% (analog Vorjahr) einstimmig festgelegt. Der Zins wird in den nächsten Tagen überwiesen.

4.5. Erhebung eines Beitrages für den Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Der Solidaritätsfonds wurde im Jahr 1966 gegründet. Der Fonds unterstützt kapitalschwache Wohnbaugenossenschaften. Der Fonds hat über CHF 100 Mio. Darlehen gewährt und das Stiftungsvermögen beträgt CHF 50 Mio.

Der Antrag CHF 12 (analog Vorjahr) pro Wohnung zu zahlen, wird einstimmig genehmigt.

5. Budget

Das Budget wird einstimmig angenommen.

6. Wahlen

6.1. Wahl der bisherigen Vorstandsmitglieder

Die bisherigen Vorstandsmitglieder, Marco Odermatt Vize-Präsident, Sandro Schmid Leiter Baukommission, Alexander Intlekofer Leiter Energiekommission, Markus Marti Ressort Finanzen und Franziska Felber Präsidentin wurden für drei weitere Jahre einstimmig gewählt.

6.2. Wahl eines neuen Vorstandsmitgliedes

Mit einem Schreiben an alle Mietenden wurde eine Nachfolge für Qendresa Ramosaj gesucht. Die Anzahl Rückmeldungen interessierter Mieterinnen und Mieter war überwältigend. Das grosse Interesse am Engagement für die ABK wird vom Vorstand mit Freude wahrgenommen und verdankt. Aus mehreren qualifizierten Personen schlägt der Vorstand Frau Tanja Lichtsteiner zur Wahl vor. Zusammen mit ihrer Familie lebt sie an der Brunnmattstrasse. Sie arbeitet bei der Gemeinde Horw und ist in zahlreichen Vereinen engagiert.

Tanja Lichtsteiner wird einstimmig gewählt.

6.3. Wahl der Präsidentin

Franziska Felber wird mit tobendem Applaus einstimmig gewählt

6.4. Wahl der Revisionsstelle

Der Vorstand schlägt erneut die Revisionsgesellschaft BDO AG in Luzern vor.

Die BDO AG wird einstimmig angenommen.

7. Verabschiedung aus dem Vorstand

Qendresa Ramosaj verlässt den Vorstand nach vier Jahren. Sie hat sich tatkräftig für das Interesse der Mieterinnen und Mieter eingesetzt. Wir danken Qendresa Ramosaj herzlich für ihren grossen Einsatz rund um die ABK.

8. Verschiedenes

- Karin Kesseli wird für ihr 10-jähriges Jubiläum herzlich verdankt.
- Damit das Zusammenleben gepflegt wird, unterstützt die ABK weiterhin von Mieterinnen und Mietern organisierte Hausfeste mit CHF 30 pro teilnehmender Mietpartei.
- Thomas Steger informiert über die Webseite, das Magazin und die sozialen Kanäle der sozialen Medien der ABK.
- Es werden keine Fragen und Anliegen durch Genossenschafter vorgebracht.
- Nun kommen wir zum kulinarischen Teil – das Essen, sowie sämtliche Getränke werden von der ABK offeriert. «En Guete zäme».

Nächste Generalversammlung

Freitag, 19. Juni 2026
Pilatussaal Kriens, Stadtplatz 1, 6010 Kriens

Karin Kesseli, Protokollführerin
Franziska Felber, Präsidentin

Anschliessend an die offizielle GV wird der Saal mit musikalischen Künsten durch die SteelBand Hot Bananas in die Karibik entführt.



MARIE LOUIS ZEMP, LANGJÄHRIGE
MIETERIN, BEI DER BEHEBUNG
EINES DEFEKTS DURCH ANTON ERNI,
HAUSWART TECHNIKER.



ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens
Zumhofstrasse 6
6010 Kriens

Erreichbarkeit

041 320 16 66
info@abk-kriens.ch
abk-kriens.ch

Telefonisch

Montag bis Freitag
Übliche Bürozeiten
Falls Sie uns nicht erreichen, können Sie uns
per **Combox** eine Nachricht hinterlassen.

Schalteröffnungszeiten

Dienstag: 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr
Donnerstag: 08.00 Uhr bis 11.30 Uhr

Hauswartdienst / Technische Unterstützung

Montag bis Freitag
08.00 Uhr bis 11.30 Uhr
13.30 Uhr bis 16.30 Uhr
(In Notfällen 24 Stunden)

079 520 16 66
service@abk-kriens.ch

WIR BIETEN PREISWERTES,
NACHHALTIGES,
GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN.