

# Geschäftsbericht 2009

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Das Jahr 2009 war für die WOGENO Luzern ein stabiles und ruhiges Jahr. Problemlos zu halten war die gute und konstante Finanzsituation; dies einerseits dank der tiefen Kapitalzinsen, andererseits dank der überaus guten Vermietungssituation. So konnten die geplanten Renovationsarbeiten vorgenommen werden, zum Beispiel der Einbau einer neuen Pellet-Heizung an der Sedelstrasse in Emmenbrücke, die Dämmung der Kellerdecken an der Lindenhuisstrasse und im Hinter-Bramberg, die Sanierung von 2 Bädern an der Ryhnauerstrasse 5, um einige zu erwähnen. Weiter wurde wie vorgesehen die Fassaden-, Balkon- und Fensterrenovation der Liegenschaft Bireggring 6a angepackt, die zurzeit im vollen Gange ist. Mehr zu diesem (im Umfang bisher grössten) Sanierungsprojekt der WOGENO Luzern an der kommenden Generalversammlung.

Neuerwerbungen von Liegenschaften konnten im vergangenen Jahr nicht getätigt werden. Zwar hat der Vorstand vier zum Verkauf stehende Liegenschaften näher geprüft, ein Kauf konnte jedoch aus jeweils unterschiedlichen Gründen nicht vollzogen werden. Wie schon mehrfach ausgeführt, will der Vorstand mit dem Erwerb neuer Liegenschaften kein Wagnis eingehen, weshalb besonders Lage und Preis, aber auch Bausubstanz, Zusammensetzung der bestehenden Mieterschaft, etc. genau geprüft werden. Es ist jedoch zu hoffen, dass sich gelegentlich ein geeignetes Objekt findet, um der WOGENO Luzern das gewünschte Wachstum zu ermöglichen.

## Finanzen – Kommentar zur Jahresrechnung 2009

Der Jahresabschluss 2009 bestätigt die zuvor angesprochene stabile Finanzlage der WOGENO Luzern. Erneut dürfen wir auf ein erfolgreiches Rechnungsjahr zurückblicken. Die Jahresrechnung 2009 schliesst mit einem Gewinn von Fr. 45'636.77 ab. Budgetiert war ein kleiner Verlust von rund Fr. 3'800. Die Abweichung ist im Wesentlichen auf folgende Positionen/Ursachen zurückzuführen:

- Die erfreulichste Budgetabweichung betrifft die Konten Mietzinsausfall und Reduktionen. Infolge sehr guter Vermietung unserer Wohnungen konnten die Ausfälle und Reduktionen gegenüber dem Vorjahr und dem Budget um rund 60 % gesenkt werden. Ebenfalls darauf zurückzuführen ist die Reduktion der Vermietungskosten.
- Dank der mit dem Bankwechsel 2008 durchgeführten Neufinanzierung und der günstigen Zinssituation rechneten wir für das laufende Jahr mit einer deutlichen Abnahme unserer Kapitalkosten um rund Fr. 206'000 gegenüber 2008. Dank sehr günstigen Liborhypothesen und der Umfinanzierung der EGW-Anleihe Ende November 2009 mit 2.5% (bisher 3.875%) ist der Kapitalaufwand sogar noch Fr. 17'000 tiefer als geplant. Er beträgt mit Fr. 638'000 nur noch rund 29 % des Mietertrages.
- Weil sich die Sanierung der Liegenschaft Bireggring 6a verzögerte, ist der a.o. (Unterhalts-)Aufwand rund Fr. 180'000 tiefer als geplant. Damit bestand die Möglichkeit zu zusätzlichen Abschreibungen (+ Fr. 230'000) auf dieser Liegenschaft.
- Der Genossenschaftsaufwand blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert mit rund Fr. 210'000 oder 9 % des Mietertrages. Wir rechneten auch hier mit rund Fr. 22'000 höheren Kosten.

Die Bilanz schliesst mit Aktiven und Passiven von Fr. 34'788'389.64 ab. Die flüssigen Mittel sind infolge Verschiebung der Sanierung Bireggring 6a auf einem Höchststand. Aufgrund der bestehenden Hypothekarverträge waren zusätzliche Amortisationen bei den institutionellen Anlegern nicht möglich.

Leider war bei den freien Darlehen ein Rückgang von Fr. 214'000 zu verzeichnen. Dies ist hauptsächlich auf die 2004 ausgegebenen und 2009 abgelaufenen, 5-jährigen Jubiläumssobligationen zurückzuführen. Diese konnten trotz einem zusätzlichen Bonus teilweise nicht verlängert werden. Alle weiteren Bilanzpositionen entsprechen dem Vorjahr.

Erfreulich präsentiert sich die Situation beim Eigenkapital. Das Anteilscheinkapital ist zwar "nur" um rund Fr. 17'000 gestiegen. Dank dem Gewinn von Fr. 45'600 konnte die Eigenkapitalbasis aber weiter gestärkt werden. Das gesamte Eigenkapital mit Reserven und Gewinnvortrag beträgt per Ende 2009 Fr. 3'762'196.

### **Vorstandstätigkeiten**

Der Vorstand hat sich seit der letzten Generalversammlung zu 9 Sitzungen in konstanter Zusammensetzung getroffen. Neben den langjährigen Vorstandsmitgliedern Beat Bachmann, Markus Schwingruber und Edith Mertens gehören nun auch die beiden im Jahr 2008 neu gewählten Architekten, Roland Heller und Matthias Burkart, längst zum festen Team, welches strategische Entscheide für die Genossenschaft trifft und das Controlling der Genossenschaftsgeschäfte vollzieht.

### **Nachfolgeregelung**

Vorbereitet wurden im vergangenen Jahr auch die auf das neue Genossenschaftsjahr hin im Vorstand anstehenden personellen Wechsel. Bereits vor einem Jahr hatte Beat Bachmann seinen Rücktritt, bzw. Nichtwiederantritt, auf die GV 2010 angekündigt. Beat hat in den vergangenen 10 Jahren mit breitem Fachwissen und riesiger Erfahrung die Geschicke der WOGENO Luzern massgeblich geprägt. Unermüdlich und kritisch hinterfragte er Abläufe, Finanzierungen, Liegenschaftskäufe, Bauvorhaben, konnte immer klar und schnell entscheiden und war ein konstruktives und von seiner Persönlichkeit her überaus interessantes Teammitglied. Ohne ihn wäre die WOGENO Luzern gerade auch im Bereich Finanzen heute nicht da, wo sie ist, und wir sind überzeugt, dass sein Rücktritt eine grosse Lücke hinterlassen wird.

Gleichzeitig gönnen wir ihm nach diesem langen Engagement die geplante berufliche, örtliche und persönliche Neuausrichtung und wünschen ihm dafür alles Gute. Ganz herzlichen Dank für alles, Beat!

Erfreulich war in diesem Zusammenhang, dass die Suche nach einem Nachfolger/einer Nachfolgerin als Finanzfachperson schon bald Erfolg zeigte. Bereits im November 2009 wurde Michael Zraggen, Bewohner einer WOGENO-Wohnung an der Sälistrasse 18 und ausgebildeter Betriebswirt, für die Mitarbeit im Vorstand angefragt. Michael ist Teamleiter Buchhaltung bei der ewl Luzern und arbeitet daneben noch in der Controlling-Abteilung mit. Noch erfreulicher war, dass sich Michael nach einigen Schnupperbesuchen im Vorstand definitiv entschloss, an der kommenden GV für eine Wahl zur Verfügung zu stehen. Wir freuen uns sehr darüber und sind überzeugt, dass Michael mit seinem Know-how im Vorstand einen wichtigen Platz einnehmen und das Team mit seiner überaus sympathischen Persönlichkeit bereichern wird. Die GenossenschaftlerInnen werden selbstverständlich an der GV die Gelegenheit haben, Michael Zraggen persönlich kennenzulernen und ihm ihre Fragen zu stellen.

Ebenfalls an der letztjährigen GV in Aussicht gestellt, zeitlich damals aber noch nicht klar definiert waren die Rücktritte von Markus Schwingruber und Edith Mertens. Aufgrund ihrer

grossen beruflichen und privaten Belastungen entschloss sich Anfang Jahr nun auch die Präsidentin, bereits an dieser GV nicht mehr anzutreten. Dieser Entscheid fiel ihr nach 9 spannenden, lehrreichen und teilweise herausfordernden Jahren und angesichts der nach wie vor tollen Teamarbeit des Vorstands und der Geschäftsleitung nicht leicht. Da Markus Schwingruber sich aber trotz ebenfalls langer Amtsdauer (10 Jahre) bereit erklärte, nochmals ein Jahr zu bleiben, interimistisch das Präsidium zu übernehmen und damit für die notwendige Kontinuität zu sorgen, kam der Vorstand zum Schluss, dass zwei Rücktritte dieses Jahr (statt erst im nächsten) für die WOGENO Luzern verkraftbar seien. Markus wird demnach erst im nächsten Jahr zurücktreten.

Auch Edith Mertens gebührt an dieser Stelle ein grosses Dankeschön! Sie hat sich über viele Jahre sehr engagiert als Präsidentin für die WOGENO Luzern eingesetzt, immer klar das Gesamtwohl der Genossenschaft in den Vordergrund gestellt und trotzdem die Anliegen der einzelnen GenossenschaftlerInnen sehr ernst genommen. Sie hat in all den Jahren unzählige Vorstandssitzungen kompetent und effizient geleitet und ihr juristisches Fachwissen ist uns sehr von Nutzen gewesen wie z.B. anlässlich der grossen Statutenrevision oder bei der Einführung der Verwaltungsverträge. Wir werden Dich, Edith, als Fachperson wie auch als Kollegin im Vorstand sehr vermissen und wünschen Dir für Deine weitere Zukunft nur das Beste!

Obwohl sich trotz der genossenschaftsweiten Anfrage im letzten Jahr keine weiteren InteressentInnen aus den Liegenschaften meldeten, war die Suche nach einer Nachfolgerin im entscheidenden Moment erfolgreich. Tamara Sigrist, seit zwei Jahren im Unter-Grundhof 20 wohnhaft, von Beruf Baubiologin und kurz vor Start einer Weiterbildung als Liegenschaftsverwalterin, konnte für die Vorstandsarbeit gewonnen werden. Tamara erscheint uns für den Vorstand der WOGENO Luzern ein weiterer Glücksfall, passt sie doch mit ihrem Fachwissen, ihrem breiten Interesse an der Thematik Bauen und Wohnen, ihrer offenen, kommunikativen Art und beeindruckenden Sozialkompetenz perfekt ins heutige Team. Wir freuen uns sehr über Tamaras Interesse an der Vorstandsarbeit und sind überzeugt, dass es den GenossenschaftlerInnen bei der Wahl an der GV ebenso gehen wird.

An der kommenden Generalversammlung werden sich demnach die amtierenden Vorstandsmitglieder (Markus Schwingruber, Matthias Burkart und Roland Heller) sowie zwei neue (Michael Zraggen und Tamara Sigrist) zur Wahl stellen.

Gleiches gilt für die beiden Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, Ute Kunze und Lukas Berger. Sie haben sich bereits in den beiden vergangenen Jahren engagiert, jeweils die Unterlagen des Vorstandes geprüft und teilweise persönlich an Vorstandssitzungen teilgenommen. Dabei haben sie dem Vorstand immer wieder wertvolle Anregungen geben können.

Nun danken wir Ihnen für Ihr Interesse an der WOGENO Luzern. Wir würden uns freuen, Sie alle an der kommenden Generalversammlung am 14. Juni 2010, um 19.30 Uhr im Romero Haus (neue S-Bahnhaltestelle gleich nebenan), begrüßen zu dürfen und wünschen Ihnen bis dahin schöne und hoffentlich noch ein paar warme Frühlingstage.

Mit herzlichen Grüssen  
Der Vorstand der WOGENO Luzern

*Beat Bachmann, Matthias Burkart, Roland Heller, Edith Mertens, Markus Schwingruber*