

Geschäftsbericht 2010

Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genossenschafter

Auch 2010 war für die WOGENO Luzern ein sehr erfolgreiches Jahr. Die ausgezeichnete Vermietungssituation hielt weiterhin an und die Kapitalzinsen blieben auf historisch tiefem Niveau. Die sehr gute Finanzsituation ermöglichte auch dieses Jahr wieder viele dringend nötige Sanierungs- und Renovationsarbeiten.

Allgemeine Vorstandstätigkeiten

Der Vorstand hat sich 2010 zu 8 Sitzungen und einer ganztägigen Retraite getroffen. Die beiden an der letzten Generalversammlung neu gewählten Vorstandsmitglieder Tamara Sigrist und Michael Zraggen haben sich sehr gut ins bestehende Team mit Matthias Burkart, Roland Heller und Markus Schwingruber integriert.

Der Vorstand trifft die strategischen Entscheide für die Genossenschaft und ist für das Controlling der Genossenschaftsgeschäfte verantwortlich. So wurden an der Vorstands-Retraite Möglichkeiten für eine Aufstockung der Liegenschaft an der Lindenhausstrasse, der strategischen Optionen für die Vonmattstrasse 24 und die allgemeine strategische Ausrichtung der Genossenschaft diskutiert. Ebenso wurden die bereits bestehende Risikoanalyse und das damit zusammenhängende interne Kontrollsystem überarbeitet.

Weiter hat sich der Vorstand auch im 2010 nach möglichen Kaufobjekten umgesehen. Der Vorstand will mit dem Erwerb neuer Liegenschaften kein Wagnis eingehen. Deshalb werden insbesondere Lage und Preis, aber auch Bausubstanz, Zusammensetzung der bestehenden Mieterschaft, etc. genau geprüft. Es wurden mehrere Liegenschaften nach diesen Kriterien untersucht und auch entsprechende Angebote eingereicht. Leider haben wir bei keiner Liegenschaft den Zuschlag erhalten. Wir werden aber weiterhin die Augen und Ohren nach geeigneten Objekten offen halten und versuchen, die WOGENO Luzern gezielt und massvoll zu erweitern.

Ausgewählte Sanierungs- und Renovationsarbeiten

Das in den letzten 10 Jahren grösste Sanierungsprojekt der WOGENO im Bireggring konnte abgeschlossen werden. Dabei wurden die Balkone vergrössert, sämtliche Fenster ersetzt sowie die Gesamtfassade gedämmt und saniert. Obwohl von der externen Bauleitung in der Koordination und Kommunikation leider einiges nicht so lief, wie wir uns das vorgestellt hatten, konnte das Projekt baulich erfolgreich abgeschlossen werden. Als letzter offener Punkt wird jetzt noch die Umgebungsgestaltung fertiggestellt. Über dieses Projekt informierten wir an der letzten Generalversammlung bereits ausführlich.

Weitere Sanierungsprojekte umfassten die Erneuerung zweier Bäder an der Rhynauerstrasse 5, der Ersatz der Schaufenster im Verkaufslokal an der Luzernerstrasse, die Sanierung der Aussentreppe sowie eines Bades an der Horwerstrasse sowie eine Badsanierung an der Bruchstrasse.

Finanzen – Kommentar zur Jahresrechnung 2010

Beim Jahresabschluss setzt sich der erfolgreiche Trend der WOGENO Luzern fort. Die **Erfolgsrechnung 2010** schliesst erneut mit einem Gewinn ab. Dieser beträgt Fr. 34'903. Obwohl dies rund Fr. 36'300 weniger als budgetiert ist, kann von einem äusserst erfolgreichen Geschäftsjahr gesprochen werden. Die Abschreibungen konnten auf dem hohen Niveau belassen und es konnten zusätzliche Unterhaltsarbeiten ausgeführt und in die Erfolgsrechnung gebucht werden.

Hauptgrund für dieses gute Ergebnis sind die historisch günstigen Zinskonditionen. Der Kapitalaufwand beträgt zurzeit noch 27 % der Bruttomieten! Im Geschäftsjahr 2000 war er mit 63%! nicht nur relativ, sondern mit Fr. 1'366'820 auch absolut mehr als doppelt so hoch wie heute.

Gerne erläutern wir nachfolgend die grössten Abweichungen zum Budget:

- **Rückzahlung Grundverbilligungen:** Der Bund hat die Rückzahlung der Grundverbilligungen im Bireggring 6a infolge der energetischen Sanierung der Liegenschaft sistiert.
- **Mietzinsausfall und Reduktionen:** Wohnungsknappheit, relativ günstige Mietzinsen und eine effiziente Abwicklung der (trotzdem) zahlreichen Wohnungswechsel führten praktisch zu einer konstanten Vollvermietung.
- **Reparaturen/Unterhalt Liegenschaften:** Die Sanierung der Küche und der Bäder im Sunnehüsli und die Sanierung der Fenster in der Rhynauerstrasse 5 wurden ins Geschäftsjahr 2011 verschoben. Im Gegenzug waren verschiedene nicht budgetierte Unterhaltsarbeiten auszuführen.
- **a.o. Aufwand Liegenschaften:** Geplant war die Belastung der Erfolgsrechnung mit einem Anteil von Fr. 312'000 an der energetischen Sanierung der Liegenschaft Bireggring. Darüber hinaus erlaubte das gute Ergebnis, zusätzliche Aufwendungen der Erfolgsrechnung zu belasten.
- **Sonstiger Liegenschaftsaufwand:** Dank der sehr guten Vermietungssituation deutlich weniger Insertionskosten als angenommen.
- **Genossenschaftsaufwand:** Generell tiefere Kosten als geplant, insbesondere bei den Aussenaufträgen, dem allgemeinen Verwaltungsaufwand und den Steuern 2010.

Die **Bilanz per 31.12.2010** schliesst mit Aktiven und Passiven von Fr. 34'705'726 ab. Alle AKTIV-Positionen bewegen sich – bis auf kleine Abweichungen – im Rahmen des Vorjahres. Auch der Buchwert der Liegenschaften veränderte sich trotz der verbuchten Abschreibungen von Fr. 500'000 kaum, weil ein erheblicher Teil der Bireggring-Sanierung (Fr. 450'000) aktiviert wurde.

Bei den PASSIVEN führten die vielen Wohnungswechsel zu einer Erhöhung des "gekündigten PAK-/AS-Kapitals". Die Hälfte der Abnahme der freien Darlehen (Fr. 100'000) ist die Folge einer Umfinanzierung in ein Grundpfandgesichertes Darlehen. Die weiteren Fr. 100'000 dieser freien Darlehen sind leider abgeflossen.

Erfreulicherweise zahlten aber mehr NeumieterInnen ihr Pflichtanteilscheinkapital ein, weshalb dieses um rund Fr. 275'000 auf den Höchststand von knapp Fr. 3'900'000 anstieg. Auch dank dem erneuten Gewinn konnte die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt werden. Das gesamte Eigenkapital mit Reserven und Gewinnvortrag beträgt per Ende 2010 nun Fr. 4'073'140 oder 12 % des Gesamtkapitals.

Genossenschaftsnetz (G-Net)

Im 2010 hat sich ein loser Zusammenschluss in Form eines Netzes von Genossenschaften im Bereich gemeinnütziger Wohnungsbau etabliert (G-Net). Im G-Net sind folgende Genossenschaften vertreten: Allgemeine Baugenossenschaft Luzern abl, Baugenossenschaft Matt, LBG Sternmatt-Tribschen, Ökumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern oewl, WOGENO Luzern und Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG (Eisenbahner). Zweck des G-Net sind die gemeinsame Interessensvertretung in der Öffentlichkeit und die Realisierung gemeinsamer Projekte. Im Frühjahr 2011 hat ein erster gemeinsamer Auftritt zur Sensibilisierung der Politiker der Stadt Luzern zum Thema des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgreich stattgefunden.

Zukünftige Zusammensetzung Vorstand und Geschäftsprüfungskommission

Wie bereits in den Vorjahren angekündigt, wird Markus Schwingruber nach 11 Jahren WOGENO-Vorstand an der kommenden Generalversammlung nicht mehr als Vorstandsmitglied antreten. Als Nachfolger im Vorstand konnte Lukas Berger gewonnen werden. Als Mitglied der Geschäftsprüfungskommission und Bewohner der Eichmattstrasse 12 kennt er die Belange der WOGENO Luzern bereits bestens.

An der kommenden Generalversammlung werden sich demnach die amtierenden Vorstandsmitglieder Matthias Burkart, Roland Heller, Tamara Sigrist und Michael Zraggen und neu Lukas Berger zur Wahl stellen. Neu wird Lukas Berger das Präsidium der WOGENO Luzern übernehmen.

Mit dem Wechsel von Lukas Berger in den Vorstand zeichnet sich auch eine Veränderung in der Geschäftsprüfungskommission (GPK) ab. Ute Kunze und Lukas Berger haben sich auch im 2010 wieder stark für die GPK engagiert, jeweils die Unterlagen des Vorstandes geprüft und teilweise persönlich an Vorstandssitzungen teilgenommen. Dabei haben sie dem Vorstand immer wieder wertvolle Anregungen geben können. Ute Kunze wird weiter für die GPK tätig sein. Für Lukas Berger suchen wir nach seinem Wechsel in den Vorstand eine/n Nachfolger/in. Wir ermuntern Interessenten sehr, welche einen etwas vertiefteren Einblick in die Geschäfte der WOGENO Luzern haben möchten und sich in diesem Amt engagieren möchten, sich bei uns zu melden.

Nun danken wir Ihnen für Ihr Interesse an der WOGENO Luzern. Wir würden uns freuen, Sie alle an der kommenden Generalversammlung am 14. Juni 2011, um 19.30 Uhr im Romero Haus (neue S-Bahnhaltestelle gleich nebenan), begrüßen zu dürfen und wünschen Ihnen bis dahin schöne und hoffentlich warme Frühlingstage.

Mit herzlichen Grüßen
Der Vorstand der WOGENO Luzern

Matthias Burkart, Roland Heller, Tamara Sigrist, Markus Schwingruber, Michael Zraggen