

Geschäftsbericht 2011

Für die WOGENO Luzern war auch das Jahr 2011 ein erfolgreiches Jahr. Die hervorragende Vermietungssituation, verbunden mit den andauernd tiefen Hypothekarzinsen bewirkten, dass die WOGENO Luzern auch dieses Jahr wieder einige der anstehenden Sanierungs- und Renovationsarbeiten durchführen konnte und am Ende des Jahres immer noch ein kleiner Gewinn übrig blieb.

Finanzen – Kommentar zur Jahresrechnung 2011

2011 schliesst die WOGENO-Jahresrechnung mit einem Gewinn von Fr. 50'335.91 ab. Obwohl dies deutlich weniger ist als budgetiert (-Fr. 60'000), kann von einem äusserst erfolgreichen Geschäftsjahr gesprochen werden. Für insgesamt Fr. 993'703 wurden Unterhalts- und Sanierungsarbeiten ausgeführt. Die Abschreibungen wurden wie in den Vorjahren auf hohem Niveau belassen. Die Budget-Abweichung beim Gewinn ist auf zusätzlichen, ausserordentlichen Aufwand beim Liegenschaftsunterhalt (+Fr. 80'000) zurück zu führen.

Der Kapitalaufwand ist erneut gesunken und beträgt zurzeit noch 23% (Vorjahr 27 %) der Bruttomieten!

Gerne erläutern wir nachfolgend die grössten Abweichungen zum Budget:

- **Kapitalaufwand:** Dieser ist nochmals Fr. 28'000 tiefer ausgefallen als geplant und sogar Fr. 80'000 tiefer als im Vorjahr! Gründe dafür sind nochmals tiefere Zinsen, insbesondere bei den Libor-Hypotheken sowie die Umwandlung von privaten Darlehen mit tieferen Zinsen und/ oder deren Rückzahlung.
- **Reparaturen/Unterhalt Liegenschaften:** Die Sanierung der Küche und der Bäder im Sunnehüsli und die Sanierung der Fenster in der Rhynauerstrasse 5 wurden von 2010 ins Geschäftsjahr 2011 verschoben. Im Gegenzug waren verschiedene nicht budgetierte Unterhaltsarbeiten auszuführen.
- **a.o. Aufwand Liegenschaften:** Nebst den geplanten und ausgeführten Arbeiten wurden Rückstellungen für Planungsarbeiten im 2012 gebildet. 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:** Leicht gestiegen ist der Genossenschaftsaufwand. Zu erwähnen ist der allgemeine Verwaltungsaufwand. Die Abweichung ist zu begründen mit dem bereits erwähnten, im Budget nicht vorgesehenen Investorenanlass, sowie mit Geschenken von 2010 und 2011 ausgetretenen Vorstandsmitgliedern.

Die **Bilanz per 31.12.2011** schliesst mit Aktiven und Passiven von Fr. 34'475'357 ab.

AKTIVEN. Für den Rückgang der Aktiven sind nebst den Abschreibungen (-Fr. 500'000) die tieferen aktiven Rechnungsabgrenzungen (-Fr. 37'000) verantwortlich. Dem gegenüber stehen die Zunahme bei den flüssigen Mitteln (+Fr. 129'000), die Gewährung eines Darlehens an die WOGENO Sursee (+Fr. 70'000) und die Aktivierung von Sanierungsarbeiten bei den Liegenschaften (+ Fr. 124'000).

PASSIVEN. Beim langfristigen Fremdkapital ist der Rückgang der privaten Darlehen (-Fr. 548'500) zu erwähnen. Dieser wird mit Rückzahlungen (-Fr. 112'500) sowie der Umwandlung in ein grundpfandgesichertes Darlehen begründet. Der Rückgang bei den Hypothekendarlehen der Banken ist auf die vertragsgemässen Amortisationen zurück zu führen.

Aufgrund der verschärften Situation auf dem Wohnungsmarkt und den wiederum erfreulichen Vermietungen zeichneten zahlreiche Personen Anteilscheine und es zahlten erneut mehr NeumieterInnen ihr Pflichtanteilscheinkapital ein, weshalb dieses nochmals anstieg (+Fr. 104'800) und nun Fr. 4'002'423 beträgt. Auch dank dem erneuten Gewinn wurde die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt. Das gesamte Eigenkapital mit Reserven und Gewinnvortrag beträgt per Ende 2011 nun Fr. 4'228'311 oder 12 % des Gesamtkapitals. Mittel- bis langfristig strebt der Vorstand eine Eigenkapitalbasis von 15% – 20% an.

Vorstandstätigkeit

Der Vorstand hat wie jedes Jahr auch 2012 aufgrund der vorliegenden Grobdiagnosen zu den einzelnen Liegenschaften und anhand der langfristigen Unterhaltsplanung der anfallenden Arbeiten zur Substanzerhaltung der Gebäude, sowie aufgrund von sich abzeichnenden Mieterwechseln eine Jahresplanung erstellt. Einzelne Sanierungen waren schon im Vorjahr geplant worden und konnten zügig in Angriff genommen werden, so z.B. der Ersatz der Fenster an der Rhynauerstrasse 5. Andere Unterhaltsarbeiten wie die Sanierung von Küchen an der Eichmattstrasse 12 und an der Wesemlinstrasse 25, die Sanierung der Fenster der Südfassade im Untergrundhof 20 oder die Dämmung einiger Kellerdecken wurden im Laufe des Jahres genauer geplant und anschliessend ausgeführt. Insbesondere bei selbstverwalteten Liegenschaften wurden auch die Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung mit einbezogen. An der GV werden Ihnen einige beispielhafte Bilder dieser Arbeiten vorgestellt.

Leider gingen in diesem Jahr nicht ganz alle Arbeiten reibungslos über die Bühne. So hat die Einsprache eines Nachbarn den Ersatz des Velounterstandes an der Unterlachenstrasse 30 vorerst einmal verhindert. Nachdem die Situation nun geklärt ist, können nach längerem Stillstand der Arbeiten diese nun unverzüglich wieder aufgenommen werden, damit die Fahrräder unserer GenossenschafterInnen nicht länger im Regen stehen müssen. Auch die WOGENO Luzern hat bei einzelnen Bauvorhaben auf benachbarten Grundstücken Einsprache erhoben, um einen sorgfältigen Umgang mit der Umgebung unserer Liegenschaften sicherzustellen.

Während die hervorragende Vermietungssituation für die WOGENO Luzern durchaus ein Vorteil darstellt, lernen Wohnungssuchende natürlich auch die Schattenseite der Situation kennen. Wohnraum in Luzern zu finden ist nicht einfach, und sollte er noch einigermaßen zahlbar sein, erst recht nicht. In einer solchen Situation machen sich die Vorteile einer Genossenschaft bemerkbar. Die Wohnungspreise bleiben längerfristig auf einem bestimmten Niveau mehr oder weniger konstant und steigen nicht kontinuierlich bei jedem Mieterwechsel wieder etwas an. Unsere Genossenschaft muss nicht Gewinn aus der Vermietung der Wohnungen für andere Zwecke abziehen, sondern sie bietet den GenossenschafterInnen Wohnraum sozusagen zum Selbstkostenpreis an (Kostenmiete). Ein allfälliger Gewinn wird zur Stärkung des Eigenkapitals verwendet, um beispielsweise den Handlungsspielraum in schwierigeren Zeiten zu erweitern.

Aus diesem Gesichtspunkt ist die Förderung von gemeinnützigem Wohnraum wünschenswert. Die WOGENO Luzern hat in zweierlei Hinsicht versucht, genau dies zu tun.

Einerseits haben wir auch dieses Jahr wieder versucht, Liegenschaften zu erwerben. Allerdings ist es erneut beim Versuch geblieben. Obwohl es die gesunde finanzielle Situation der WOGENO Luzern erlauben würde Objekte zu kaufen, sind die Preise - nicht sehr überraschend - recht hoch angesetzt, sodass am Ende doch wieder ein Risiko bleibt. Aus diesem Grund agiert der Vorstand, wie schon mehrfach erläutert, eher vorsichtig und lässt den Kauf von Liegenschaften, insbesondere von solchen, die nicht genau unserem Profil entsprechen, lieber bleiben.

Auf der andern Seite haben wir auch versucht, im Rahmen des städtischen Netzwerkes von sechs Wohnbaugenossenschaften, dem „G-Net“, die Politik zu beeinflussen. Für die Debatte im Grossen Stadtrat um die „Initiative für zahlbaren Wohnraum“ des Mieterinnen- und Mieterverbandes hat das G-Net einen Kompromissvorschlag ausgearbeitet, der weiter ging als der Gegenvorschlag des Stadtrates. In der Abstimmung im Parlament wurden schlussendlich sowohl die Initiative als auch der angepasste Gegenvorschlag abgelehnt, sodass nun nur die Initiative zur Volksabstimmung kommt. Für die WOGENO Luzern ist ebenso wie für die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern klar, dass bei dieser Ausgangslage nun die Initiative unterstützt werden muss (ergänzende Erläuterungen finden Sie auf den Seiten 15 und 16 "Was bleibt ist die Initiative").

Eine wichtige Voraussetzung für das finanzielle Wohlergehen der WOGENO Luzern sind auch die Darlehen unserer privaten Investoren. Um Diesen einerseits unser Dank auszudrücken, ihnen aber auch aufzuzeigen, was mit ihrem Geld geschieht, haben wir einen weiteren Investorenanlass organisiert. Dem Publikum wurden Beispiele von Renovationen aus der jüngeren Vergangenheit von unseren beiden Architekten im Vorstand fachkundig erläutert. Nach einem Apéro riche wurde der Abend dann im Kleintheater fortgeführt, wo Pedro Lenz uns erklärte, warum er der Goalie ist.

Leider ist trotz diesen Bemühungen bei den privaten Darlehen ein Rückgang zu vermerken. Dies liegt zu einem guten Teil daran, dass ein grösseres Darlehen in eine Hypothek umgewandelt wurde. Die WOGENO Luzern ist weiterhin sehr daran interessiert, neue Darlehen von privaten InvestorInnen zu gewinnen. Falls Sie Interesse daran haben, der WOGENO Luzern ein Darlehen zu gewähren und dabei von einem besseren Zinssatz als auf einem Sparkonto zu profitieren, melden Sie sich bitte bei unserer Geschäftsstelle. Die Zinssätze sind attraktiv und liegen über denjenigen der Bankinstitute.

Die Mietzinse der WOGENO Luzern basieren, wie auch bei anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern, wie oben erläutert auf dem Prinzip der Kostenmiete. Da ein grosser Teil unserer Liegenschaften über Festhypotheken finanziert ist, bedeutet eine Senkung des Referenzzinssatzes deshalb nicht automatisch eine Reduktion der Mietzinse. Der Vorstand überprüft konsequent die Auswirkungen der Referenzzinssatz-Veränderungen auf unsere Mietzinse. Wenn es die finanzielle Situation erlaubt, werden die Mietzinse gesenkt (was bei drei Liegenschaften erfolgte). Voraussetzung dazu ist, dass die Mietzinse der betroffenen Liegenschaften nicht durch WEG-Bestimmungen festgesetzt sind. Da nach wie vor in vielen Liegenschaften ein grosser Unterhaltsbedarf besteht (bis 2014 rund Fr. 3 Mio.), ist der Vorstand eher vorsichtig mit Mietzinsreduktionen.

Ein Anliegen der GenossenschaftlerInnen an der letzten Generalversammlung war die Verbesserung der Kommunikation zwischen Geschäftsstelle und Vorstand einerseits und GenossenschaftlerInnen andererseits. Der Vorstand hat schon vor der GV ein Reglement zur Kommunikation erarbeitet und dies dann an der GV vorgestellt. In diesem Jahr wurde viel Wert darauf gelegt, dass Informationen aus dem Vorstand rechtzeitig an die betroffenen GenossenschaftlerInnen weitergeleitet, oder dass Anfragen der GenossenschaftlerInnen zügig beantwortet wurden. Leider ist dies nicht in allen Fällen gelungen, wie der Eingang eines Antrages von GenossenschaftlerInnen der Vonmattstrasse 26 zeigt. Sicher gibt es in dieser Hinsicht also noch weiteres Verbesserungspotential, das Anliegen wird deshalb auch nächstes Jahr im Fokus des Vorstandes sein.

Nach dem Rücktritt von Lukas Berger aus der Geschäftsprüfungskommission und seinem Wechsel in den Vorstand auf die letztjährige GV, war ein Sitz in der GPK vorerst vakant. Im Vorfeld der letztjährigen GV war es leider nicht gelungen, eine Nachfolge zu finden, und auch ein Aufruf für eine spontane Bewerbung an der GV blieb erfolglos. Glücklicherweise hat sich im Laufe des Sommers Markus Kappeler, Genossenschaftler und Bewohner im Untergrundhof, bereit erklärt, sich für das Amt zur Verfügung zu stellen. Wie auch Ute Kunze hat er die Unterlagen des Vorstandes erhalten, geprüft und an Sitzungen teilgenommen. Dabei

hat er dem Vorstand wertvolle Impulse geben können. Ute Kunze und Markus Kappeler werden sich an der kommenden GV zur Wahl bzw. Wiederwahl zur Verfügung stellen.

Gleiches gilt für die amtierenden Vorstandsmitglieder Tamara Sigrist, Matthias Burkart, Roland Heller, Michael Zraggen und Lukas Berger.

Nun bleibt uns zu danken für Ihr Vertrauen in und Ihr Interesse an der WOGENO Luzern. Wir würden uns freuen, Sie an der kommenden Generalversammlung am 4. Juni 2012 um 19.30 im RomeroHaus begrüßen zu dürfen und wünschen Ihnen bis dahin hoffentlich schöne und warme Frühlingstage.

Mit herzlichen Grüßen
Der Vorstand der WOGENO Luzern

Tamara Sigrist, Matthias Burkart, Roland Heller, Michael Zraggen und Lukas Berger