



Das Jahr 2013 im Überblick

		Vorjahr	31.12.2013
Liegenschaftsverwaltung			
Mietertrag	Franken	2'316'037	3'305'719
Mietzinsausfall	Franken	-3'757	-11'708
Investitionsvolumen	Franken	1'028'935	2'107'742
Davon Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	Franken	319'741	643'574
Abschreibungen auf Liegenschaften	Franken	500'000	760'000
Abschreibungssatz	%	1.3	1.3
Anzahl Wohnungen	Anzahl	141	181
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anzahl	178	296
Wohnungswechsel	Anzahl	11	16
Genossenschaft			
Mitgliederzahl	Personen	553	659
Genossenschaftskapital	Franken	4'010'213	4'383'830
Darlehenskasse (private Darlehen)			
Darlehenskonti	Anzahl	99	96
Darlehensbetrag kurzfristig	Franken	684'279	659'597
Darlehensbetrag langfristig	Franken	880'948	849'748
Kapital in % des gesamten Fremdkapitals	%	5.14	3.32
Verwendung des Mietfrankens			
Zinsaufwand	%	22.18	
Unterhalt/Reparatur	%	41.66	
Verwaltung	%	9.60	
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	2.39	
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	21.65	

... und schon ist wieder ein Jahr um, inzwischen schon das 30. seit Bestehen der WOGENO Luzern, und das Erste seit die Schauburg in Hünenberg zur WOGENO Luzern gestossen ist. Auch dieses Jahr kann von einem finanziell erfolgreichen Jahr berichtet werden. Das Jahresergebnis schliesst wiederum mit einem Gewinn. Das liegt einerseits daran, dass alle unsere Wohnungen fast ständig vermietet waren, andererseits natürlich auch an den nach wie vor sehr günstigen Bedingungen auf dem Kreditmarkt. Dies hat uns erlaubt, einige, zum Teil aufwendige Sanierungen an unseren Häusern erfolgreich über die Bühne zu bringen. Darüber haben wir in den vier Mitgliederbriefen im vergangenen Jahr laufend berichtet. Als weiterer Höhepunkt kann das Forum der WOGENO Luzern im Herbst erwähnt werden, an dem sich Genossenschafterinnen und Genossenschafter austauschten und über die Zukunft der WOGENO Luzern Gedanken machten.

Eingliederung Schauburg

Seit dem 1. Januar 2013 ist auch die Schauburg in Hünenberg ein Teil der WOGENO Luzern. Die Integration verlief in Stufen. Die bisherigen Mietverträge mit der ProMiet AG wurden übernommen. Lediglich in Fällen von Wohnungswechseln wurden neue WOGENO-Mietverträge erstellt. Mit relativ viel Aufwand verbunden – aber auch mit viel Wohlwollen seitens der Schauburg-Mieterinnen und Mieter - waren die Umwandlung der bisherigen Mietzinsdepots in Anteilscheine der WOGENO Luzern. Dieser Prozess konnte in den letzten Tagen vollumfänglich abgeschlossen werden.

Der Mieterverein der Schauburg (der einem Hausverein der WOGENO in den bisherigen Häusern entspricht) entschied sich, die Selbstverwaltung der Schauburg erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten 2016 zu übernehmen. Im Laufe des Sommers wurde dann das Pflichtanteilkapital für jede einzelne Wohnung berechnet und die Genossenschafterinnen und Genossenschafter entsprechend informiert. Inzwischen haben schon einige das PAK einbezahlt und profitieren nun von einem entsprechend reduzierten Mietzins. Auch bei Neuvermietungen wurden die Wohnungen mit PAK vermietet, wie es dem Finanzierungsmodell der WOGENO Luzern entspricht.

Renovationen, Sanierungen

Auch in diesem Berichtsjahr hat die WOGENO Luzern wieder an einer ganzen Reihe ihrer Häusern Renovationsarbeiten durchgeführt:

- An der Rhynauerstrasse 3 wurden die Fenster und Fensterläden erneuert. Ausserdem wurde der Vorgarten neu angelegt, nachdem er wegen der Sanierung der Kanalisationsleitungen und dem Einbau einer Sickerleitung sowieso aufgerissen werden musste.
- In der Rhynauerstrasse 5 wurden das Dach und die Fensterläden erneuert. Ausserdem wurden die letzten fünf Badezimmer, die noch im ursprünglichen Zustand waren, renoviert. Wie am Nachbarhaus Rhynauerstrasse 3 wurde auch hier der Vorgarten erneuert. Die Sanierung der beiden Häuser wurde eng von der städtischen Denkmalpflege begleitet.
- An der Wesemlinstrasse 23 wurden drei Küchen und die Warmwasseraufbereitung erneuert. Damit sind die Warmwasser- und die Küchen-Sanierungen in beiden Häusern (23 + 25) abgeschlossen.
- Im Hinter-Bramberg 9 wurde eine Küche erneuert.
- An der Horwerstrasse 85 wurde das Dach erneuert, gleichzeitig wurde auch das Bad der Dachwohnung renoviert.
- Ausserdem wurden Vorbereitungsarbeiten für die bevorstehenden Sanierungen an der Vommatstrasse 26 und an der Schauburg getätigt. Dabei bildeten Informationsveranstaltungen mit Mieterinnen und Mietern einen grossen Anteil der Arbeiten von Vorstand und Geschäftsstelle.

In Ergänzung zu den verschiedenen Berichten, die Sie in den Mitgliederbriefen im Laufe des Jahres lesen konnten, werden Ihnen unsere Architekten an der GV wie jedes Jahr einen Eindruck von den Arbeiten präsentieren. Im Weiteren werden Sie auch einen Ausblick auf die im laufenden und im nächsten Jahr bevorstehenden Arbeiten geben. Beachten Sie dazu bitte auch die Angaben im letzten Mitgliederbrief.

Wohnpolitik Stadt Luzern und G-Net

Auch im letzten Jahr war die Vermietungssituation in der Stadt Luzern, aber auch in der Umgebung, ziemlich angespannt. Günstiger Wohnraum war äusserst rar, was all jene zu spüren bekommen, die auf der Suche danach waren, weil beispielsweise ihre bisherige Wohnung wegen Familienzuwachs aus allen Nähten platzte. Dadurch sind viele Familien gezwungen, aus der Stadt wegzuziehen. In einer Schweiz weiten Studie hat es Luzern in dieser Hinsicht sogar auf den letzten Platz gebracht: In keiner andern Stadt gibt es so wenig Haushalte mit Kindern. Umgekehrt ist die Situation für Haushalte, bei denen die Kinder ausgezogen sind, auch nicht besser; kleinere, den neuen Lebensverhältnissen angepasste, attraktive Wohnungen, die noch im Budget liegen, sind ebenfalls nicht einfach zu finden.

Nach der Abstimmung im Juni 2012 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt von 13 auf 16 Prozent steigen, dies entspricht ungefähr 2500 Wohnungen. Nach einer Umfrage des G-Net, des losen Verbundes der Luzerner Wohnbaugenossenschaften, wollen die Genossenschaften in den nächsten 5 Jahren rund 400 Millionen Franken in neue Wohnungen investieren, das entspricht ungefähr 700 bis 1'000 Wohnungen. Auch der Vorstand der WOGENO Luzern kann sich vorstellen, in den nächsten Jahren 5 bis 10 Millionen Franken in Neubauten zu investieren. In erster Linie ist hier eine Beteiligung an der Überbauung des Areals Industriestrasse angedacht. Das Volumen des ganzen Projektes ist für die WOGENO Luzern zu gross, aber ein Gemeinschaftsprojekt mit andern Genossenschaften inklusive der in der Industriestrasse angesiedelten GWI (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern) wäre sicherlich sehr interessant. Weitere interessierte Genossenschaften sind die Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen (LBG) sowie möglicherweise die Wohngenossenschaft Geissenstein (EBG). Beispiele von Siedlungen als Gemeinschaftswerk verschiedener Genossenschaften gibt es, und die WOGENO Luzern verfügt mit dem Untergrundhof sogar über etwas Erfahrung mit solchen Projekten.

Sicherlich wichtig an einem solchen Projekt wird die Durchmischung des Wohnungsangebotes sein: Grosswohnungen für Familien, attraktive Wohnungen für Paare, aber auch an künftige Grosseltern und auf dem Areal heute ansässiger Künstler und Kleingewerbler soll gedacht werden, um nur einige Anspruchsgruppen zu nennen.

Kommunikation

An der GV 2012 hat der Vorstand von der Versammlung den Auftrag erhalten, innerhalb der Genossenschaft die Kommunikation zu verbessern. Die Vorstandsarbeit im Jahre 2013 fing gleich mit einem Workshop zum Thema Kommunikation an, der von Marlise Egger Andermatt, Kommunikationsberaterin für NPO's und Vorstandsmitglied für Kommunikation der abl, begleitet wurde. Neben Verbesserung der alltäglichen Kommunikation zwischen Geschäftsstelle und Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, an der laufend gearbeitet werden kann, erscheint seither auch der Mitgliederbrief in erfrischtem Layout vier Mal jährlich, mit aktuellen und interessanten Informationen zu den laufenden Projekten. Auch der Internetauftritt wurde neu gestaltet.

An einem Forum im Herbst, ebenfalls unter der Leitung von Marlis Egger Andermatt, an dem von fast jedem Haus ein oder zwei Vertreter teilnahmen, wurde über die Erwartungen der einzelnen Hausgemeinschaften gegenüber der Genossenschaft diskutiert. Es zeigte sich, dass das Thema und das Bedürfnis nach Selbstverwaltung der einzelnen Häuser (das ja das „Markenzeichen“ der WOGENO ist nach wie vor aktuell sind. Der Vorstand hat sich diesem Thema an seiner jährlichen

Retraite angenommen und wird die Selbstverwaltung weiter fördern. Mittelfristig wird das einfache Mietermodell, wie es in einzelnen Häusern noch besteht, durch ein Selbstverwaltungsmodell ersetzt. Der Vorstand erarbeitet momentan einen Vorschlag, der dann, bevor er eingeführt wird, in einem weiteren Forum mit den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn diskutiert wird. Gleichzeitig sollen auch Richtlinien zur Wohnungsvergabe erarbeitet werden.

Vermietungssituation

Die Kehrseite der Wohnungsnot für wohnungssuchende Mieterinnen und Mieter sind gut vermietete Wohnungen für Liegenschaftsbesitzer. Auch die WOGENO Luzern profitiert von dieser Situation, wir hatten im vergangenen Jahr kaum Leerstände zu verzeichnen.

Bei sämtlichen Wohnungswechseln kamen teilweise schon langjährige Mitglieder der WOGENO als Neumieter zum Zuge. Die Anzahl Mitglieder der WOGENO Luzern stieg im Laufe des Jahres von 553 auf 659 an, wobei 45 davon auf das Konto der Schauburg gingen. Die grosse Zunahme an Mitgliedern bedeutet auch, dass das Bedürfnis nach Wohnraum der Mitglieder nicht in allen Fällen befriedigt werden kann; umso wichtiger werden im Hinblick auf die Zukunft, neben Erwerb oder Errichten von neuem Wohnraum, auch Richtlinien für eine faire Wohnungszuweisung sein.

Finanzielle Situation

Auch das Jahr 2013 war für die WOGENO Luzern ein erfolgreiches Jahr. Dank der wiederum sehr günstigen Hypothekarzinsen und der guten Vermietungssituation resultiert auch in diesem Jahr ein Gewinn, der dazu verwendet werden soll, die Eigenkapitalbasis der WOGENO Luzern zu stärken. Ein gewisses Eigenkapital erhöht unseren finanziellen Spielraum, insbesondere auch für Zeiten, in denen der Marktwert und damit auch die Belastbarkeit mit Hypotheken unserer Liegenschaften wieder sinken. Das Ziel des Vorstandes ist es weiterhin, mittelfristig die Eigenkapitalbasis von heute 9 % auf 15 - 20 % zu erhöhen.

Noch immer haben einige unserer Häuser einen hohen aufgestauten Sanierungsbedarf, der in den nächsten Jahren angegangen werden muss. Dies ist der Hauptgrund, weshalb die Mietzinse der WOGENO Luzern nicht einfach dem Trend des Referenzzinssatzes des Bundes folgen und sinken. Nach dem Prinzip der Kostenmiete, das auch für die WOGENO Luzern die Grundlage zur Berechnung ihrer Mieten dient, ist die Gesamtbetrachtung der finanziellen Situation notwendig. Alle Kosten der Genossenschaft müssen langfristig gedeckt werden können. Für die Mieterinnen und Mieter ist es wichtig zu wissen, dass keine Gewinne aus der WOGENO Luzern abfliessen und ihr Mietzins somit einzig und allein dem längerfristigen Erhalt aller Wohnungen der WOGENO Luzern dient.

Die Sanierung einer Wohnung bewirkt immer einen gewissen Mehrwert, weil heute der Einbau beispielsweise einer Küche mehr kostet als vor 25 Jahren. Allerdings bietet sie auch mehr und ist komfortabler. Der Mehrwert muss abgegolten werden, was letztlich eine Mietzinserhöhung bedeutet. Obwohl daran sicherlich niemand Freude hat, ist der Vorstand darauf bedacht, diese Mietzinserhöhungen auch durchzuführen, um langfristig den Unterhalt der Liegenschaften zu sichern. Entsprechend unserem Leitbild bemühen wir uns aber, durch sanfte Renovationen eine möglichst moderate Mietzinserhöhung zu ermöglichen.

Weitere Details zur Jahresrechnung finden Sie bei den Kommentaren im Abschnitt Jahresrechnung dieses Mitgliederbriefes.

Vorstand, Geschäftsprüfungskommission, Geschäftsstelle

Wie an der letzten Generalversammlung angekündigt, treten auf diese GV hin Tamara Sigrist, zuständig für das Ressort Kommunikation, sowie Matthias Burkart, Ressort Bau und Unterhalt, von ihren Ämtern zurück. Lesen Sie dazu die Portraits am Ende des Mitgliederbriefes.

Auch Ute Kunze von der GPK tritt auf diese GV hin zurück. Sie stand in manchen Fragen, in denen der Vorstand sich unsicher war, zur Verfügung und hat mit wohlüberlegten Beurteilungen den Weg aus scheinbaren Sackgassen gezeigt.

Wir sind froh, für alle drei Stellen jeweils eine Nachfolgerin oder einen Nachfolger gefunden zu haben.

Reto Stocker wird sich an der nächsten GV zur Wahl in den Vorstand für das Ressort Bau und Unterhalt zur Verfügung stellen. Er dürfte einigen Bewohnerinnen und Bewohnern unserer Häuser bekannt sein, leitete er doch früher die Farbwerkstatt und hat in mancher Wohnung Malerarbeiten erledigt. In seiner Freizeit studierte er Jurisprudenz und arbeitet heute beim Handelsregisteramt Nidwalden. Er kennt somit schon viele unserer Häuser und bringt gute Voraussetzungen aus der Praxis mit, um die Nachfolge von Matthias Burkart anzutreten.

Romana Lanfranconi stellt sich für das Ressort Kommunikation zur Verfügung. Sie wohnt mit ihrer Familie im Untergrundhof und arbeitet als Filmemacherin bei Voltafilm. Als Bewohnerin einer selbstverwalteten Liegenschaft kann sie die Aspekte der Selbstverwaltung, wie schon Tamara Sigrist, in die Vorstandsarbeit im Bereich Kommunikation mit einfließen lassen.

Barbara Fas stellt sich zur Wahl als Mitglied der GPK. Sie wohnt mit ihrer Familie an der Sedelstrasse 21. Sie ist seit einigen Jahren im Einwohnerrat der Gemeinde Emmenbrücke und ist ausserdem Mitglied der GPK der Gemeinde Emmen.

Beide Kandidatinnen und der Kandidat werden sich an der GV persönlich vorstellen und zur Wahl stellen. Ebenfalls zur Wahl stellen sich die nicht zurücktretenden Mitglieder des Vorstandes (Roland Heller, Michael Zraggen, Peter Frommenwiler und Lukas Berger) sowie der GPK (Markus Kappeler).

Da die atb Bachmann Treuhand AG, an welche die WOGENO Luzern ihre Geschäftsstelle mandatiert hat, neben der WOGENO Luzern auch die ProMiet AG, die vormalige Besitzerin der Schauburg betreut hat, ging die Integration der Schauburg in die Geschäftsstelle der WOGENO Luzern relativ einfach über die Bühne. Das Mandat der WOGENO Luzern wurde entsprechend erweitert, und die Personen der atb, die vorher für die ProMiet AG arbeiteten, arbeiten heute für die WOGENO Luzern. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle wurden Ihnen in einem Mitgliederbrief im letzten Jahr vorgestellt.

Dank

Als Präsident möchte ich mich an dieser Stelle ganz herzlich bei allen Mitgliedern des Vorstandes, der GPK und bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle der WOGENO Luzern für Ihren Einsatz im vergangenen Jahr bedanken. Ein ganz besonderes Dankeschön haben sich die zurücktretenden Mitglieder des Vorstandes und der GPK, Tamara Sigrist, Ute Kunze und Matthias Burkart, redlich verdient. Aber auch an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter geht ein Dank, sei es dafür, dass sie sich um den von ihnen bewohnten Wohnraum kümmern, sei es weil sie die Genossenschaft mit Darlehen oder auch einfach ideell unterstützen.

Wir würden uns freuen, Sie an der kommenden Generalversammlung am 17. Juni 2014 im Romero-Haus begrüßen zu dürfen und mit Ihnen bei dieser Gelegenheit im Rahmen eines Apéro vor der Versammlung auf den 30. Geburtstag der WOGENO Luzern anzustossen.

Im Namen des Vorstandes:

Lukas Berger, Präsident WOGENO Luzern.

Jahresbericht 2013 / 2014 der Geschäftsprüfungskommission der WOGENO

Gemäss Statuten kontrolliert die Geschäftsprüfungskommission die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten und der Reglemente sowie der Beschlüsse der Generalversammlung. Wir, Ute Kunze und Markus Kappeler haben jeweils Einladungen, Protokolle, Pendenzenliste, Controlling und Liquiditätsplan für die Vorstandssitzungen erhalten. Zudem haben wir als Beisitzer/In an einigen Vorstandssitzungen teilgenommen. Der Vorstand hat weitere Schritte zur Verbesserung der Kommunikation mit den Mitgliedern gemacht: mit der neuen Website, mit der frischen Gestaltung Mitgliederbrief und besonders mit dem WOGENO-Forum, wo eine aktive Mitsprache der Mitglieder initiiert wurde. Das ernste Bemühen des Vorstandes, Ansprüchen der einzelnen Mieter und Hausgemeinschaften wie der WOGENO als Ganzes gerecht zu werden, ist aus den Protokollen ersichtlich und konnten die GPK Mitglieder an Sitzungen direkt beobachten.

Die GPK darf feststellen, dass der Vorstand seine Aufgaben im Sinne der Statuten und nach den Vorgaben von Reglementen und Beschlüssen erfüllt.

Luzern, 8. Mai 2014

Ute Kunze Markus Kappeler

Jahresrechnung 2013 mit Kommentar

Wie bereits erwähnt, kann auch 2013 von einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr gesprochen werden. Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von Fr. 86'702.43 ab. Durch die Integration der Schauburg haben sich die relativen Zahlen in Bilanz und Erfolgsrechnung zwar stark erhöht, im Verhältnis wie beispielsweise Eigenkapital/Fremdkapital oder Kapitalaufwand/Mietertrag haben sich die Zahlen nur minim verändert. Die Bilanz, die Erfolgsrechnung und der Anhang sind nachstehend abgedruckt. Daraus können alle relevanten Zahlen entnommen werden. Hier erhalten Sie einen schnellen Überblick über das finanzielle Geschäftsjahr:

- **Mietertrag:** Die Mietzinseinnahmen haben sich um rund 43.8% oder Fr. 1'014'952 auf neu Fr. 3'305'719 erhöht.
- **Reparaturen/Unterhalt Liegenschaften:** Die geplanten Unterhalts- und Sanierungsarbeiten konnten durchgeführt werden. Für insgesamt Fr. 2'107'742 wurden Arbeiten ausgeführt. Davon wurden Fr. 711'000 aktiviert, Fr. 711'642 betreffen den ordentlichen (geplanten) Unterhalt und Fr. 675'100 beträgt der ausserordentliche Liegenschaftsunterhalt. 2013 wurden, wie im Jahresbericht erwähnt, nebst vielen kleineren Unterhaltsarbeiten folgen Arbeiten durchgeführt:
 - Hinter-Bramberg 9. Sanierung Küche EG Nord Fr. 32'000

- Horwerstrasse 85. Sanierung Dach und Unterhalt Fenster für Fr. 240'000
 - Rhynauerstrasse 3 + 5. Sanierung Dach, 5 Bäder, Ersatz Fenster, Isolation Kellerdecke, Malerarbeiten für insgesamt Fr. 760'000
 - Sunnehüsli. Rückstellung für Ersatz Solaranlage und Unterhalt Stützmauer Fr. 40'000
 - Schauburg. Rückstellung für Planung Sanierung
 - Unter-Grundhof. Reparatur Abdichtungen und Abdeckungen Solaranlage nach Hagelschaden Fr. 30'000
 - Wesemlinstrasse 23. Warmwasserzuleitungen und 3 Küchen saniert für Fr. 185'000
- **Abschreibungen:** Die Abschreibungen haben sich mit der Schauburg auf Fr. 760'000 erhöht.
 - **Kapitalaufwand:** Der Kapitalaufwand betrug Fr. 668'475 oder 20.1 % (Vorjahr 22.1 %) der Bruttomieten.
 - **a.o. Aufwand Liegenschaften:** Nebst den geplanten und ausgeführten Arbeiten wurden Rückstellungen für Planungsarbeiten im 2014 gebildet. Darüber hinaus erlaubte das gute Ergebnis, wie im Vorjahr zusätzliche Aufwendungen von Fr. 675'000 direkt der Erfolgsrechnung zu belasten.
 - **Genossenschaftsaufwand:** Auch beim Genossenschaftsaufwand ist vom Kauf der Schauburg betroffen. Das Honorar sämtliche Arbeiten (Liegenschaftsverwaltung, Genossenschaftsverwaltung, Darlehenskasse, Führen der Genossenschaft) wurde Anfang letzten Jahres neu ausgehandelt und beträgt Fr. 254'944. Die Umsetzung der Verbesserung der Kommunikation mit dem Workshop, der professionellen Begleitung und dem Forum im Herbst hat um Fr. 12'500 höhere Kosten verursacht als ursprünglich geplant und ist im Konto Werbung enthalten. In diesem Konto ebenfalls enthalten sind die Kosten für die neue Website von rund Fr. 7'500. Neu werden die Kosten für den Mitgliederbrief (Fr. 14'339), die Kosten der Liegenschaftskäufe (Fr. 6'963) sowie Zinsertrag Bank/Post und der Zinsertrag von Darlehen an Dritte separat ausgewiesen.

Die **Bilanz per 31.12.2013** schliesst mit Aktiven und Passiven von Fr. 50'252'735.66 ab.

AKTIVEN. Die hohe Liquidität ist in erster Linie auf die Verschiebung der Sanierungsarbeiten an der Vonmattstrasse 26 zurück zu führen. Ursprünglich war vorgesehen, die Arbeiten in 2 Etappen auszuführen. Dadurch hat sich die Liquidität auf Fr. 2'092'783 erhöht. Beim Anlagevermögen haben sich der Buchwert der Liegenschaften um den Kauf der Schauburg, die Aktivierungen der Sanierungsarbeiten abzüglich der Abschreibungen erhöht.

PASSIVEN. Beim langfristigen Fremdkapital sind die freien (privaten) Darlehen erneut zurückgegangen, und zwar um knapp Fr. 56'000. Beim Kauf der Schauburg haben sich die Hypothekendarlehen bei Banken um Fr. 5'550'000, die EGW-Anleihen um Fr. 6'000'000 und die Hypothekendarlehen Dritte um Fr. 3'211'000 erhöht. Darin enthalten sind auch das Verkäuferdarlehen der ProMiet AG über Fr. 2'850'000 welches im 2013 bereits mit Fr. 570'000 amortisiert wurde sowie 4 weitere grundpfandgesicherte Darlehen von Privaten. Die vertragsgemässen Amortisationen bei der Bank Coop wurden bis 2016 sistiert. Dafür werden die BBVM-Darlehen des Bundes bis 2017 jährlich mit Fr. 300'000 zurückgeführt. Das Verkäuferdarlehen der ProMiet AG wird bis Ende 2017 (jährlich Fr. 570'000) zurückbezahlt.

Das gesamte Anteilscheinkapital beträgt Fr. 4'383'830. Aufgrund der weiterhin verschärften Situation auf dem Wohnungsmarkt zeichneten neu 106 Personen Anteilscheine im Betrag von Fr. 212'000. Das einbezahlte Pflichtanteilkapital ist 2013 um Fr. 210'000 gestiegen.

Dank dem erneuten Gewinn wurde die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt. Das gesamte Eigenkapital mit Reserven und Gewinnvortrag beträgt per Ende 2013 nun Fr. 4'755'257 oder neu 9 % des Gesamtkapitals. Mittel- bis langfristig strebt der Vorstand eine Eigenkapitalbasis von 15 % bis 20 % an.

Cash Flow

Der Cash Flow beträgt 2013 Fr. 894'933 (VJ Fr. 600'948). Ein hoher Cash-Flow ermöglicht der WOGENO, den Liegenschaftsunterhalt, insbesondere grössere Sanierungsprojekte selber zu finanzieren und/oder zusätzliche Amortisationen (Rückzahlung Hypotheken bei Banken) zu leisten.

Der Bericht der Revisionsstelle sowie die Jahresrechnung 2013 mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sind im Anschluss an die Gewinnverwendung abgedruckt.

Text: Andreas Köck

Gewinnverwendung

Der Vorstand beantragt der Versammlung folgende Gewinnverwendung:

Zur Verfügung GV:

Gewinnvortrag Vorjahr	Fr. 229'724.51
Gewinn 2013	<u>Fr. 86'702.43</u>
Total zur Verfügung GV	Fr. 316'426.94
Einlage allg. Reserven	<u>Fr. - 10'000.00</u>
Gewinnvortrag neues GJ	<u>Fr. 306'426.94</u>

Bericht der Revisionsstelle

zur Eingeschränkten Revision
für das Geschäftsjahr 2013
an die Generalversammlung der

WOGENO Luzern Genossenschaft, Margrethenhof 6, 6275 Ballwil

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der WOGENO Luzern Genossenschaft für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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. Danach 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 sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Luzern, 14. Mai 2014

Beat Achermann Treuhand GmbH



Beat Achermann
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Jahresrechnung 2013

Rechnungswesen · Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung · Steuerberatung · Vermögensberatung · Vorsorgeberatung

Beat Achermann Treuhand GmbH
Pilatusstrasse 24
6003 Luzern

Telefon 041 220 02 02
Telefax 041 220 02 03
E-Mail achermann@swissonline.ch

Jahresrechnung 2013

Bilanz

WOGENO Luzern

Seite - 01

Bilanz per 31.12.2013

	IST 31.12.2012	IST 31.12.2013	
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	1'199'905.02	1'856'712.01	4%
Forderungen, Vorräte	18'542.17	11'407.70	0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	105'098.50	224'664.15	0%
<i>Umlaufvermögen</i>	<i>1'323'545.69</i>	<i>2'092'783.86</i>	<i>4%</i>
Beteiligungen, Darlehen	68'002.00	61'502.00	0%
Mobilien, Einrichtungen Geschäftsstelle	1'601.00	1'201.00	0%
Liegenschaften	33'317'000.00	48'068'000.00	96%
Aktivierter Aufwand	34'123.60	29'248.80	0%
<i>Anlagevermögen</i>	<i>33'420'726.60</i>	<i>48'159'951.80</i>	<i>96%</i>
Total AKTIVEN	34'744'272.29	50'252'735.66	100%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	392'242.15	415'879.04	1%
gekündigtes PAK-/AS-Kapital	416'886.75	439'260.00	1%
Passive Rechnungsabgrenzungen	786'601.80	1'344'111.65	3%
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>1'595'730.70</i>	<i>2'199'250.69</i>	<i>4%</i>
Freie Darlehen	1'565'227.25	1'509'345.45	3%
Hypothekendarlehen Banken	18'350'000.00	23'900'000.00	48%
Hypothekendarlehen Dritte	1'728'947.70	4'370'399.45	9%
Obligationen EGW/Hypothekendarlehen Bund	6'690'000.00	12'390'002.00	25%
Unterhaltskonti Hausvereine	199'516.70	205'612.65	0%
Rückstellung Unterhalt	319'912.43	922'868.28	2%
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>	<i>28'853'604.08</i>	<i>43'298'227.83</i>	<i>86%</i>
Total Fremdkapital	30'449'334.78	45'497'478.52	91%
Anteilscheinkapital	4'010'213.00	4'383'830.20	9%
Allgemeine Reserven	45'000.00	55'000.00	0%
Vortrag Vorjahr	180'888.91	229'724.51	0%
Ergebnis laufendes Jahr	58'835.60	86'702.43	0%
Total Eigenkapital	4'294'937.51	4'755'257.14	9%
Total PASSIVEN	34'744'272.29	50'252'735.66	100%

Jahresrechnung 2013

Erfolgsrechnung

WOGENO Luzern

Seite - 02

Erfolgsrechnung vom 01.01.2013 - 31.12.2013

	IST 2012	SOLL 2013	IST 2013	
Mietertrag brutto	2'316'037.40	3'308'946.00	3'330'988.65	100%
Mietzinsausfall und Reduktionen	-3'757.10	-30'828.00	-11'707.75	0%
<i>Mietertrag netto</i>	<i>2'312'280.30</i>	<i>3'278'118.00</i>	<i>3'319'280.90</i>	<i>100%</i>
Kapitalaufwand	508'720.45	689'185.00	668'474.71	20%
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	66'794.00	173'431.00	68'068.80	2%
Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	359'741.30	547'351.00	643'573.68	19%
Entnahme Erneuerungs-/Unterhaltsfonds	-	-	-	0%
Einlage Erneuerungs-/Unterhaltsfonds	36'737.20	41'547.00	42'955.85	1%
Abschreibungen Liegenschaften	500'000.00	760'000.00	760'000.00	23%
Abschreibung Disagio EGW	4'874.80	4'875.00	4'874.80	0%
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	1'967.70	16'000.00	2'277.70	0%
<i>Total Liegenschaftsaufwand</i>	<i>1'478'835.45</i>	<i>2'232'389.00</i>	<i>2'190'225.54</i>	<i>66%</i>
<i>ord. Liegenschaftserfolg</i>	<i>833'444.85</i>	<i>1'045'729.00</i>	<i>1'129'055.36</i>	<i>34%</i>
a.o. Aufwand Liegenschaften	-498'000.00	-380'000.00	-675'100.00	-20%
Liegenschaftserfolg	335'444.85	665'729.00	453'955.36	14%
Honorar Geschäftsführung	165'962.30	254'000.00	254'944.05	8%
Entschädigung Vorstand	15'711.55	20'000.00	24'750.00	1%
allgem. Verwaltungsaufwand	39'776.75	41'300.00	61'165.33	2%
Abschreibungen	500.00	500.00	400.00	0%
Zinsertrag Bank/Post	-676.00	-	-486.80	0%
Zinsertrag Darlehen an Dritte	-	-	-4'347.60	0%
<i>Total Genossenschaftsaufwand</i>	<i>221'274.60</i>	<i>315'800.00</i>	<i>336'424.98</i>	<i>10%</i>
Ordentlicher Erfolg vor Steuern	114'170.25	349'929.00	117'530.38	4%
ordentliche Steuern	-24'452.95	-20'700.00	-30'827.95	-1%
Ausserordentlicher Erfolg	-30'881.70	-250'000.00	-	
JAHRESGEWINN	58'835.60	79'229.00	86'702.43	3%

Anhang zur Jahresrechnung 2013

Vorjahr

Laufjahr

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändete Aktiven

Immobilien	Buchwerte	33'317'000.00	48'068'000.00
	Grundpfandtitel	38'525'300.00	55'979'300.00
	Dafür beanspruchte Kredite	26'768'947.70	40'660'401.45
	Katasterschätzungswerte ohne Schauburg, Hünenberg	33'520'400.00	33'520'400.00

Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Gebäudeversicherungswerte	31'876'000.00	44'729'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen	150'000.00	150'000.00

Beteiligung an Obligationenanleihen

Die WOGENO Luzern hat über die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) folgende Obligationenanleihensquoten bezogen:

EGW-Anleihe Serie 24, Laufzeit 01.05.2005 - 30.04.2020, Zinssatz 2.75% Schauburg I	-	1'000'000.00
EGW-Anleihe Serie 36, Laufzeit 28.11.2009 - 27.11.2019, Zinssatz 2.5%		
Rhynauerstrasse 3, Luzern	800'000.00	800'000.00
Dammstrasse 14a, Luzern	700'000.00	700'000.00
Unterlandstrasse 28 + 30, Luzern	1'300'000.00	1'300'000.00
Schauburg II	-	2'500'000.00
EGW-Anleihe Serie 37, Laufzeit 28.11.2009 - 27.11.2014, Zinssatz 1.625% Schauburg III	-	2'500'000.00
Total	2'800'000.00	8'800'000.00

Guthaben Anteilschein- und Pflichtanteilscheinkapital

Per 31. Dezember 2013 bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahltem

- Anteilscheinkapital (Mitgliedschaften)	13'250.00	17'731.40
- Pflichtanteilscheinkapital ("PAK" für Wohnungen)	611'537.00	1'874'293.40
Total	624'787.00	1'892'024.80

Das vorstehende Guthaben Anteilschein- und Pflichtanteilscheinkapital ist nicht bilanziert.

Gekündigte Anteilscheine

Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine

- Anteilscheinkapital (Mitgliedschaften)	63'146.75	78'000.00
- Pflichtanteilscheinkapital ("PAK" für Wohnungen)	353'740.00	361'260.00
Total	416'886.75	439'260.00

Diese werden im Anschluss an die Generalversammlungen 2014 und 2015 zu 100% zur Rückzahlung fällig. Alle gekündigten Anteilscheine werden im Fremdkapital bilanziert.

Durchführung Risikobeurteilung

Der Vorstand hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

Rückblick auf Vorstands-Retraite und Vororientierung Forum 2014

Jedes Jahr trifft sich der Vorstand zur einer Klausurtagung. Das ganze Jahr hindurch, werden Themen gesammelt, die eine intensivere Vorbereitung und -längere Besprechungen benötigen als dies an einer normalen Vorstandssitzung möglich ist.

Hauptthema der Retraite 2014 war wiederum das Thema "Kommunikation" sowie die Themen und Aussagen der Mitglieder aus dem Forum 2013 zu analysieren und zu bearbeiten.

Auszug aus unserer Traktandenliste:

- Rückblick Forum. Wurden Ziele erreicht?
- Das WOGENO-Selbstverständnis-Leitbild aktuell?
- Mitsprache in baulichen Angelegenheiten
- Mitsprache bei neuen Mieterinnen im Haus/Siedlung
- WOGENO-Verständnis fördern bei den Neuen
- Durchmischung und Hausgemeinschaften
- WOGENO-Strategie im Umfeld der aktuellen Wohnraumpolitik

Die wichtigsten Erkenntnisse waren, dass die Modelle der Selbstverwaltung vereinheitlicht und vereinfacht werden müssen und dass jedes Haus einem Modell der Selbstverwaltung unterstehen sollte.

Daraus ergab sich automatisch das neue Thema für das Forum 2014:

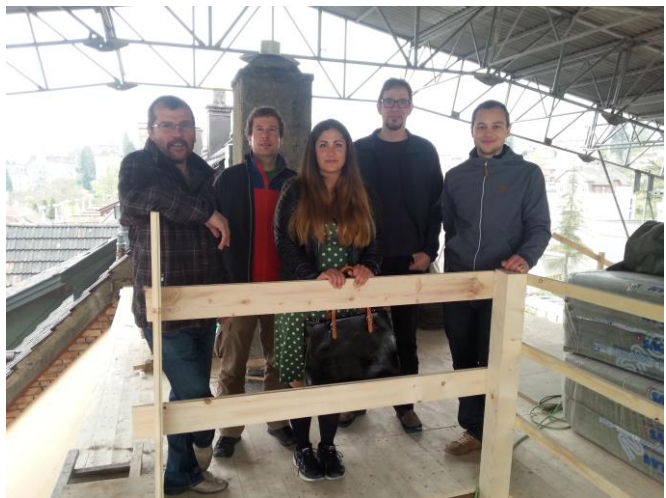
„Modelle der Selbstverwaltung“.

Damit das Modell der Selbstverwaltung auch in Zukunft seine Berechtigung hat, ist es unabdingbar, dass die Hausmodelle der WOGENO Luzern klar definiert sind, damit klare und verlässliche Aussagen zu Rechten und Pflichten bestehen sowie die Grenzen der persönlichen Mitsprache klar geregelt sind.

Diese Grundlagen sowie weitere Themen möchten wir gerne mit Ihnen zusammen am nächsten Forum im Herbst/Winter 2014 erarbeiten. Die Einladung erfolgt Anfang September.

Ich persönlich empfand es als einen sehr produktiven und erfolgreichen Tag. Wir konnten an nur einem Tag bereits viele Eckpfeiler für eine erfolgreiche Kommunikation im nächsten Jahr erarbeiten.

Text: Tamara Sigrist



Besichtigung der Baustelle Vonmattstrasse 26 durch den Vorstand

Besichtigung Eichmattstrasse 12 durch G-Net/Besuch aus Potsdam

Nachdem vor eineinhalb Jahren eine Delegation von Luzerner Genossenschaften in Potsdam weilte, fand vom 1. – 4. Mai ein Gegenbesuch statt. Der Einladung des G-Net und im Besonderen der abl folgten acht Wohnbauexpertinnen und –experten, die in Potsdam – einer Partnerstadt von Luzern – Wohnbaugenossenschaften leiten.

Der Besuch fand während der Luga statt, da am Stand der abl am 2. Mai der Genossenschaftstag stattfand. An diesem Anlass trafen sich Genossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauträger aus Luzern und Umgebung mit Gästen aus Politik und Gesellschaft zu einem ungezwungenen Erfahrungsaustausch über Fragen zur Wohnraumentwicklung in Luzern und anderswo, unter anderem eben auch in Potsdam.

Daneben sollten die Potsdamer Besucher einige Beispiele genossenschaftlichen Bauens in Luzern besichtigen und einen Einblick in Strategien und Projekte ihrer Partner erhalten. Während der Besichtigungstour am 2. Mai besuchte die Potsdamer Delegation neben der Siedlung Gütschalde der GEFA, der Biregghalde der OeWL und des „Dörfli“ der EBG auch die WOGENO-Häuser an der Rhynauerstrasse und an der Eichmattstrasse. Die Delegation zeigte sich sehr beeindruckt vom Modell der Selbstverwaltung der Häuser, wie es die WOGENO Luzern anbietet. Auch die schönen Gärten und der blühende Innenhof der Rhynauerstrasse – der Buddelehof – wurden bewundert. Schliesslich wurden auch noch Email-Adressen ausgetauscht, damit bald der Duft von Svens Schoggikuchen und urschweizerischer Apfelwähe die genossenschaftlichen Küchen in Potsdam durchwehen kann, wie er dies an der Eichmattstrasse während der Wohnungsbesichtigung tat.

Text: Lukas Berger

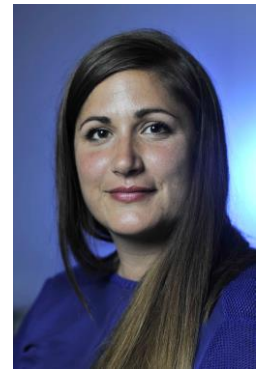


Rücktritte aus dem Vorstand. Matthias Burkart und Tamara Sigrist



Matthias Burkart wurde an der GV 2008 in den Vorstand der WOGENO Luzern gewählt. Zusammen mit Roli Heller ist er für das Ressort Bau und Unterhalt zuständig. Durch seine sehr strukturierte Denkweise und seine pointierten Äusserungen hat er manche Vorstandssitzung geprägt und einen wesentlichen Beitrag an die Weiterentwicklung der WOGENO Luzern geleistet. Sein Einsatz für den baulichen Bereich der Häuser in seinem Verantwortungsbereich hat stets zu genossenschaftstauglichen Lösungen geführt, beispielhaft hierfür die kürzlich vollendeten Projekte unter seiner Verantwortung an der Horwerstrasse 85, im Untergrundhof, an der Wesemlinstrasse 23 und 25 und zuletzt an der Vonmattstrasse 26. Matthias tritt nach 6 intensiven Vorstandsjahren auf die nächste GV hin aus dem Vorstand zurück.

Tamara Sigrist ist seit 2010 Mitglied des WOGENO-Vorstands, ihr Zuständigkeitsbereich ist das Ressort Kommunikation und Geschäftsstelle. Tamara hat mit Ausdauer daran gearbeitet, die Kommunikationssituation in der WOGENO Luzern zu verbessern. Ihrem Einsatz ist es zu verdanken, dass der Mitgliederbrief sich von einem ein- bis maximal zweimal jährlich erscheinenden, etwas verstaubt und trocken wirkenden Mitteilungsblatt zum vorliegenden Magazin mit aktuellen und interessanten Inhalten wandelte. Nebst dem war sie federführend bei der Vorbereitung und Durchführung des ersten Kommunikations-Forums im Herbst 2013, welches auf grossen Anklang gestossen ist und zukünftig wiederholt werden wird. Tamara beginnt im Sommer eine Weiterbildung und tritt aus Kapazitätsgründen auf die nächste GV hin aus dem Vorstand zurück.



Text: Michael Zgraggen