

## ■ DAS JAHR IM ÜBERBLICK

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG		VORJAHR	31.12.2014
Mietertrag	CHF	3'305'719	3'342'286
Mietzinsausfall	CHF	- 11'708	- 31'144
Investitionsvolumen	CHF	2'107'742	2'080'149
Davon Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	CHF	643'574	568'441
Abschreibungen auf Liegenschaften	CHF	760'000	660'000
Abschreibungssatz	%	1.3	1.5
Anzahl Wohnungen	CHF	181	182
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	CHF	296	297
Wohnungswechsel	CHF	16	31

  

GENOSSENSCHAFT		VORJAHR	31.12.2014
Mitgliederzahl	Personen	659	685
Genossenschaftskapital	CHF	4'383'830	4'665'849

  

DARLEHENSKASSE (private Darlehen)		VORJAHR	31.12.2014
Darlehenskonti	Anzahl	96	78
Darlehensbetrag kurzfristig	CHF	659'597	614'686
Darlehensbetrag langfristig	CHF	849'748	779'848
Kapital in % des gesamten Fremdkapitals	%	3.32	3.13
Private Investoren (grundpfandgesicherte Darlehen)	CHF	4'370'399	4'255'658

  

VERWENDUNG DES MIETFRANKENS		VORJAHR	31.12.2014
Zinsaufwand	%	20.28	20.61
Unterhalt/Reparatur	%	41.85	49.30
Verwaltung	%	10.27	9.75
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	0.93	0.47
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	24.19	19.55

## ■ JAHRESBERICHT 2014 DES VORSTANDES

Auch das Jahr 2014 war für die WOGENO Luzern ein erfolgreiches Jahr. Dank der guten Vermietungssituation und den günstigen Zinsen auf dem Hypothekemarkt resultiert in der Jahresrechnung wiederum ein kleiner Gewinn, durch welchen die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft gestärkt werden kann. Neben einigen Kleineren, konnte auch eine grosse Sanierung, jene der Vommatstrasse 26, erfolgreich abgeschlossen werden. Als einer der Höhepunkte im Jahr kann das Forum bezeichnet werden, das dieses Jahr ganz im Zeichen der Förderung der Selbstverwaltung stand. Ein weiterer Höhepunkt bildet sicherlich das Ausarbeiten eines Konzeptes zur Überbauung des Areals an der Industriestrasse in Luzern, welches die Kooperation Industriestrasse, eine Vereinigung bestehend aus fünf Genossenschaften, bei der Stadt eingereicht hat.

### ■ INDUSTRIESTRASSE

Mitte Januar 2015 hat die Kooperation Industriestrasse, ein Zusammenschluss von fünf Luzerner Wohnbaugenossenschaften, bei der Stadt ein Konzept zur Überbauung des Areals der Industriestrasse eingereicht. Wie schon in den letzten Mitgliederbriefen berichtet, besteht die Kooperation aus der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern abl, der Liberale Baugenossenschaft Luzern LBG, dem Wohnwerk Luzern, der Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern GWI und der WOGENO Luzern. In zahlreichen Sitzungen haben sich die Genossenschaften auf ein gemeinsames Konzept verständigt, welches von den beiden Architekten Cla Büchi und Amelie Mayer dann weiter ausgearbeitet und zu Papier gebracht wurde.

Das Beurteilungsgremium der Stadt wird nun aus den eingereichten Konzepten einen Sieger erküren. Falls es sich dabei, wie wir hoffen, um jenes der Kooperation Industriestrasse handelt, würde dieses an der Generalversammlung Ende März den anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern genauer vorgestellt. Die Generalversammlung wird dann über die weitere Teilnahme der WOGENO Luzern an diesem Bauvorhaben abstimmen können.

Da es sich um ein laufendes Verfahren handelt, kann an dieser Stelle das Konzept noch nicht beschrieben werden. Soviel sei aber schon verraten, die fünf beteiligten Genossenschaften werden eine Dachorganisation, wiederum in Form einer Genossenschaft gründen. Diese Dachgenossenschaft wird dann Ansprechpartner für die Stadt sein. Gleichzeitig ist sie für die Aussenräume der Überbauung sowie den vorgesehenen Gemeinschaftsraum zuständig. Die einzelnen Genossenschaften werden je ein (oder mehrere) Gebäude errichten, wobei Planung und Bau natürlich gemeinsam koordiniert werden.

Wir würden uns freuen, wenn die WOGENO Luzern nach längerem Unterbruch auch selber wieder ein interessantes Bauprojekt durchführen könnte. Beim Investitionsvolumen gehen wir von einer Grössenordnung von fünf bis zehn Millionen Franken aus, was 15 bis 20 Wohnungen entspricht. Angedacht ist, dass diese Wohnungen das Portfolio der WOGENO Luzern ergänzen sollen. In unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Drei- und Vierzimmerwohnungen an der Unterlachenstrasse, ideal für Einzelpersonen, kinderlose Wohnformen sowie Familien mit kleinen Kindern, soll eine Mischung aus grossen Familienwohnungen, aber auch einigen kleineren Wohnungen entstehen. Wichtig erscheint uns, dass der Wohnraum möglichst flexibel genutzt werden kann, zum Beispiel mit dazu mietbaren Räumen sowie einem kleinen Gemeinschaftsraum. In Hinblick auf die von der Stadt geforderten und künftig geltenden Belegungsvorschriften erscheint es uns wichtig, dass Eltern, deren Kinder ausgezogen sind, im selben Haus oder zumindest im selben Quartier (zum Beispiel an der Unterlachenstrasse) eine dem geänderten Bedarf entsprechende Wohnung finden. Daneben werden auch Gewerbe- und Atelierräume entstehen.

Für das weitere Vorgehen an der Industriestrasse braucht der Vorstand das Einverständnis der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, einerseits, um überhaupt ein Bauprojekt verwirklichen zu können, andererseits aber auch um einer Dachgenossenschaft beizutreten, wie sie für die Überbauung des Areals vorgesehen ist. Im Weiteren ist auch die Zustimmung zu den Belegungsvorschriften erforderlich.

### ■ ALLGEMEINE MIETBESTIMMUNGEN UND BELEGUNGSVORSCHRIFTEN

Auch im letzten Jahr ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in der Stadt und Agglomeration Luzern sehr hoch geblieben. Diese Situation widerspiegelt sich einerseits dadurch, dass keine länger andauernden Leerstände im Wohnungsbestand der WOGENO Luzern auftreten. Andererseits steigt die Zahl der Mitglieder und damit der potentiellen Wohnungsmieter weiterhin stetig an. Umso wichtiger ist es, mit dem vorhandenen, beschränkten Wohnraum haushälterisch umzugehen und ihn an diejenigen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zu vermieten, die ihn in der freistehenden Grösse am dringendsten benötigen.

Bekanntlich hat auch die Stadt Luzern die Abgabe des Areals Industriestrasse an einen gemeinnützigen Wohnbauträger mit der Auflage verbunden, dass dieser Belegungsvorschriften besitzt und diese auch durchsetzt, einerseits zwingend bei der Vermietung einer Wohnung, wünschenswert aus Sicht der Stadt aber auch während der Mietdauer. Diese Auflage ist zumindest nachvollziehbar, gibt die Stadt das Land doch zu günstigeren Konditionen ab als wenn

sie es an einem Investor verkauft hätte. Die Stadt möchte damit erreichen, dass wegen des dadurch entstehenden günstigen Wohnraumes die Mieterinnen und Mieter für einen bestimmten Mietzins nicht eine grössere Wohnung belegen.

Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Vorstand Belegungsvorschriften erarbeitet. Wie bei anderen Reglementen üblich welche für alle GenossenschaftlerInnen verbindlich sein sollen, möchte der Vorstand die Kompetenz zum Erlass der Belegungsvorschriften durch eine entsprechende Regelung in den Statuten verankern. Die Statutenänderungen sowie die Belegungsvorschriften im Wortlaut mit Erläuterungen dazu sind auf Seite 20–25 in diesem Mitgliederbrief abgedruckt.

#### ■ RENOVATIONEN, SANIERUNGEN

Einen Schwerpunkt im vergangenen Jahr aus Sicht der Bautätigkeiten bildete die Sanierung der Vonmattstrasse 26, über die schon im Mitgliederbrief 104 ausführlich berichtet wurde. Erstmals in der Geschichte der WOGENO Luzern wurde das Haus in nicht bewohntem Zustand saniert, was sich trotz der damit verbundenen Umtriebe bewährt hat. Dadurch konnten die Arbeiten um einiges schneller erledigt werden.

Neben dieser Grosssanierung konnten weitere Arbeiten durchgeführt werden, beispielsweise wurde die Ölheizung im Bireggring 6a durch eine Wärmepumpenheizung mit Erdsonden ersetzt, nachdem ja Fassade und Dach dieses Hauses vor einigen Jahren wärmetechnisch aufgerüstet worden sind. Am Sunnehüsli wurden die Stützmauer und die Solaranlage erneuert, an den drei Häusern an der Unterlachenstrasse wurden die Fenster neu gestrichen und damit für weitere mindestens 10 Jahre fit gemacht, und an der Schauburg wurde die Autoeinstellhalle saniert. Auf die vorgesehenen Arbeiten an der Wesemlinstrasse 23 (Ersatz Fenster, Umgebungsgestaltung) musste aus Kapazitätsgründen leider verzichtet werden, diese sollen nun im laufenden Jahr nachgeholt werden. Aufwändiger als vorgesehen erwiesen sich die Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für die Sanierung der Schauburg, über die an anderer Stelle in diesem Mitgliederbrief berichtet wird.

Wie jedes Jahr werden Ihnen unsere Bauverantwortlichen im Vorstand an der GV einen Rückblick auf die getätigten Renovationen und Sanierungen präsentieren. Im Weiteren werden sie auch einen Ausblick auf die im laufenden und nächsten Jahr bevorstehenden Arbeiten geben. Beachten Sie dazu bitte auch den Bericht über die Planung ebenfalls in diesem Mitgliederbrief.

#### ■ KOMMUNIKATION

Ein Höhepunkt für die WOGENO Luzern im vergangenen Jahr war sicherlich das Forum Anfang November. Es stand ganz im Zeichen der Förderung der Selbstverwaltung, ein Thema, welches sich aus dem Forum im Vorjahr ergab. Ziel des Vorstandes und der Geschäftsleitung ist es, mehr Häuser zur Gründung eines eigenen Hausvereines und zur selbständigen Verwaltung ihres Hauses zu bewegen, wie dies die Statuten vorsehen. Schliesslich ist genau dies einer der wesentlichen Unterschiede zwischen der WOGENO und anderen Genossenschaften.

Das Forum wurde wiederum von Marlise Egger Andermatt moderiert. Im Vorfeld hatte der Vorstand die bestehenden Selbstverwaltungsmodelle überprüft und daraus drei, auf die je nach Haus unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmte Modelle entwickelt. Die Modelle «Midi» und «Maxi» entsprechen schon bestehenden Modellen, das neue Modell «Mini» wurde so ausgelegt, dass es sich als eine einfache und praktikable Struktur zur Selbstverwaltung für Häuser eignet, die bisher nach «Mietrecht» funktionierten. Inzwischen sind schon in einigen Häusern erste Schritte zur Gründung eines Hausvereines unternommen worden. Allerdings hat sich auch gezeigt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von mindestens einem Haus auch weiterhin keine Selbstverwaltung wünschen. Der Vorstand wird wie bisher auf einen Zwang zur Selbstverwaltung verzichten; umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass die betroffenen Häuser auch kein Mitspracherecht bei der Mieterauswahl und bei Sanierungen, Aus- und Umbauten erhalten, wie dies bei den Selbstverwaltungsmodellen vorgesehen ist.

Einen ausführlicheren Bericht über das Forum 2014 finden Sie im Mitgliederbrief 105; dort sind auch die drei Modelle der Selbstverwaltung detaillierter vorgestellt.

#### ■ VERMIETUNGSSITUATION

Die Vermietungssituation war aus der Sicht der WOGENO Luzern auch im letzten Jahr hervorragend. Leerstände gab es nur wenige. Etwas Sorge bereitete dem Vorstand die etwas schwierige Suche nach Mietern für Wohnungen in der Schauburg-Mitte. In der Zwischenzeit konnten aber alle Wohnungen wieder vermietet werden.

#### ■ FINANZIELLE SITUATION

Auch das vergangene Jahr ist für die WOGENO Luzern in finanzieller Hinsicht ein erfolgreiches Jahr. Dank den günstigen Hypothekarzinsen und der guten Vermietungssituation resultierte auch am Ende des letzten Jahres wiederum ein Gewinn, der als Eigenkapital auf die Seite gelegt werden soll, um den Handlungsspielraum in schwierigeren Zeiten zu erweitern.

Dank der guten Vermietungssituation ist das Pflichtanteilkapital der WOGENO Luzern auch im letzten Jahr wieder leicht gewachsen. Hingegen ist die Höhe der privaten Darlehen leicht gesunken. Im Hinblick auf das Neubauprojekt an der Industriestrasse ist die WOGENO Luzern sehr daran interessiert, neue Darlehen von privaten Investoren 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.

Detailliertere Angaben zur Rechnung und Bilanz finden Sie in den Kommentaren zur Jahresrechnung.

#### ■ DANK

Zum Schluss möchte ich Danke sagen. Dieses Jahr an erster Stelle Petra Hug, Fabian Kunz und Andreas Köck, die auf der Geschäftsstelle die ganze Knochenarbeit im Interesse unserer Genossenschaft erledigen. Allen Darlehensgeberinnen und -gebern herzlichen Dank, dass sie unsere Genossenschaft finanziell und ideell mittragen. Ein grosses Dankeschön an die Hausvereine und allen Bewohnerinnen und Bewohnern unserer Häuser und Liegenschaften, dass sie die Liegenschaften teilweise selber verwalten, sich um sie kümmern und mit Leben füllen.

Auch meinen Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand und der Geschäftsprüfungskommission möchte ich meinen Dank aussprechen. Durch ihren Einsatz ermöglichen sie, dass wir Genossenschafterinnen und Genossenschafter preisgünstigen, ökologisch wertvollen Wohnraum in einer WOGENO-Wohnung geniessen können. An dieser Stelle möchte ich Michael Zraggen für das Mittragen vor allem der finanziellen Verantwortung ganz besonders danken. Er wird auf die kommende GV hin aus dem Vorstand austreten. Die andern Mitglieder des Vorstandes (Romana Lanfranconi, Reto Stocker, Roland Heller, Peter Frommenwiler und Lukas Berger) und der Geschäftsprüfungskommission (Barbara Fas und Markus Kappeler) stellen sich an der kommenden GV zur Wiederwahl.

Wir freuen uns, dass wir mit Thomas Reber einen würdigen Nachfolger für Michael Zraggen gefunden haben. Thomas Reber ist 34 Jahre alt, wohnt mit seiner Familie in Emmenbrücke, hat einen MBA Abschluss der Fernfachhochschule Schweiz (FFHS) im Bereich Controlling und Riskmanagement und arbeitet als Marketing Controller bei Sekisui Alveo in Luzern. Er wird sich Ihnen bei Gelegenheit gerne selber vorstellen

Wir würden uns freuen, Sie an der kommenden Generalversammlung am DIENSTAG, 31. MÄRZ 2015 UM 19.00 UHR IM ROMEROHAUS begrüessen zu dürfen.

Im Namen des Vorstandes  
Lukas Berger, Präsident

## ■ JAHRESBERICHT 2014 DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION DER WOGENO

Gemäss Statuten kontrolliert die Geschäftsprüfungskommission die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten, der Reglemente sowie der Beschlüsse der Generalversammlung.

Wir, Barbara Fas und Markus Kappeler, haben alle Einladungen mit den entsprechenden Unterlagen, die Protokolle mit Pendenzenliste, die Controlling- und Liquiditätspläne der Vorstandssitzungen erhalten und teils in Stichproben, einzelne Themen besonders im Bereich Mitbestimmung der Mitglieder, auch detailliert kontrolliert. Zudem haben wir als Beisitzerin/Beisitzer an einigen Vorstandssitzungen persönlich teilgenommen.

Neben der normalen Geschäftstätigkeit als exekutives Organ und den vielen Renovationen, speziell der Planung der umfassenden Sanierung der Schauburg, hat sich der Vorstand mit zwei Schwerpunkten beschäftigt: Der Kooperation mit anderen Genossenschaften, speziell der Planung Überbauung Industriestrasse Luzern, an welcher sich die WOGENO beteiligen will und der Durchführung des WOGENO-Forums 2014 zu den Selbstverwaltungsmodellen.

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

Luzern, 19. Februar 2015  
Markus Kappeler, Barbara Fas

## JAHRESRECHNUNG 2014 MIT KOMMENTAR

Wie bereits erwähnt, kann auch 2014 wieder von einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr gesprochen werden. Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 15'368.57 ab. 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 infolge Mietzinserhöhungen bei Sanierungen auf neu CHF 3'342'286 erhöht.

### ■ REPARATUREN/UNTERHALT LIEGENSCHAFTEN

Die geplanten Unterhalts- und Sanierungsarbeiten konnten bis auf die Arbeiten an der Wesemlinstrasse 23/25 durchgeführt werden. Für insgesamt CHF 2'080'149 wurden Arbeiten ausgeführt. Davon wurden CHF 447'718 aktiviert, CHF 636'510 betreffen den ordentlichen (geplanten) Unterhalt und CHF 989'742 beträgt der ausserordentliche Liegenschaftsunterhalt.

2014 wurden, wie im Jahresbericht erwähnt, nebst vielen kleineren Unterhaltsarbeiten folgen Arbeiten durchgeführt:

- Vonmattstrasse 26. Umfassende Sanierung mit Dach, Küchen, Bäder, etc.  
Kosten insgesamt CHF 1'692'000
- Sunnehüsli. Ersatz Solaranlage, Sanierung Stützmauer, Ersatz Waschtische in Schlafzimmern, Ersatz Tischtennis-Tisch.  
Kosten insgesamt CHF 40'000.
- Schauburg. Rückstellung für Planung und Sanierung  
Kosten insgesamt CHF 150'000
- Schauburg. Sanierung Böden Autoeinstellhalle und Parkdeck Schauburg-Mitte  
Kosten insgesamt CHF 80'000
- Wesemlinstrasse. Rückstellung für geplante Arbeiten im 2015  
Kosten insgesamt CHF 140'000
- Bireggring 6a. Ersatz Ölheizung durch Erdsondenheizung  
Kosten insgesamt CHF 131'000
- Unterlachenstrasse 24. Ersatz Gasheizung  
Kosten insgesamt CHF 14'000
- Unterlachenstrasse 24, 28, 30. Fenstersanierungen aussen  
Kosten insgesamt CHF 38'000
- Rathausenstrasse 3. Ersatz Dachfenster  
Kosten insgesamt CHF 33'000

→ Rhynauerstrasse 3. Rückbau Schaltzimmer EG/1. OG  
Kosten insgesamt CHF 17'500

→ Unter-Grundhof. Reparatur Solaranlage nach Hagelschaden  
Kosten insgesamt CHF 21'500

### ■ ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben aufgrund der neuen Berechnungsart (von den Gebäuden und nicht mehr von den Anlagekosten) auf CHF 660'000 abgenommen.

### ■ KAPITALAUFWAND

Der Kapitalaufwand betrug CHF 677'832 oder 20.61% (Vorjahr 20.28%) des Nettoertrages.

### ■ A.O. AUFWAND LIEGENSCHAFTEN

Nebst den geplanten und ausgeführten Arbeiten wurden Rückstellungen für Planungsarbeiten im 2015 gebildet. Darüber hinaus erlaubte das gute Ergebnis, wie im Vorjahr zusätzliche Aufwendungen von CHF 989'700 direkt der Erfolgsrechnung zu belasten.

### ■ GENOSSENSCHAFTSAUFWAND

Erfreulicherweise konnte der Genossenschaftsaufwand im Berichtsjahr wieder gesenkt werden. Nachdem der neue Mitgliederbrief und die neue Website eingeführt wurden, beträgt der Genossenschaftsaufwand CHF 323'139 (VJ CHF 341'259).

### ■ BILANZ

Die Bilanz per 31.12.2014 schliesst mit Aktiven und Passiven von CHF 49'614'156.05 ab.

### ■ AKTIVEN

Noch immer verfügen wir über eine sehr gute Liquidität. Dadurch können wir auch in Zukunft einen grossen Teil der Unterhalts- und Sanierungsarbeiten selber finanzieren.

### ■ PASSIVEN

Sämtliche Unterhalts- und Sanierungsarbeiten konnten 2014 ohne Unterstützung der Bank finanziert werden. Beim langfristigen Fremdkapital sind die freien (privaten) Darlehen erneut zurückgegangen, und zwar um rund CHF 115'000. Ein grosser Teil davon konnte aber in grundpfandgesicherte Darlehen umgewandelt werden. Diese haben sich, neben Amortisationen von insgesamt CHF 640'000, um CHF 525'000 erhöht. 2014 konnte die EGW-Anleihe der Serie 37 für wiederum 10 Jahre neu angelegt werden. Weiter wurden BBVM-Darlehen des Bundes wiederum mit CHF 300'000 zurückgeführt.

Das gesamte Anteilscheinkapital beträgt CHF 4'665'849. Aufgrund der weiterhin verschärften Situation auf dem Wohnungsmarkt zeichneten neu 97 Personen Anteilscheine im Betrag von CHF 194'000. Das einbezahlte Pflichtanteilkapital ist 2014 um CHF 419'460 gestiegen.

Dank dem erneuten Gewinn wurde die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt. Das gesamte Eigenkapital mit Reserven und Gewinnvortrag beträgt per Ende 2014 nun CHF 5'052'644 oder neu 10.18 % des Gesamtkapitals. Mittel- bis langfristig strebt der Vorstand noch immer eine Eigenkapitalbasis von 15 % bis 20 % an.

#### ■ CASH FLOW

Der Cash Flow beträgt 2014 CHF 667'748 (VJ CHF 894'933). 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 2014 mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sind im Anschluss an die Gewinnverwendung abgedruckt.

#### ■ GEWINNVERWENDUNG

Der Vorstand beantragt der Versammlung folgende Gewinnverwendung:

ZUR VERFÜGUNG GV	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	306'426.94
Gewinn 2013	15'368.57
<b>Total zur Verfügung GV</b>	<b>321'795.51</b>
Einlage allg. Reserven	- 5'000.00
<b>GEWINNVORTRAG NEUES GJ</b>	<b>316'795.51</b>

Text: Andreas Köck

## REVISIONSBERICHT

**Beat Achermann**

Treuhand

### Bericht der Revisionsstelle

zur Eingeschränkten Revision  
für das Geschäftsjahr 2014  
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 2014 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, 5. März 2015

Beat Achermann Treuhand GmbH



Beat Achermann  
dipi. Wirtschaftsprüfer  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

Jahresrechnung 2014

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](mailto:achermann@swissonline.ch)

## JAHRESRECHNUNG 2014

### BILANZ

PER 31.12.2014	IST 31.12.2013 CHF	IST 31.12.2014 CHF	%
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel	1'856'712.01	1'454'830.26	3
Forderungen, Vorräte	13'783.70	19'877.29	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	222'937.50	203'953.50	0
Umlaufvermögen	2'093'433.21	1'678'661.05	3
Beteiligungen, Darlehen	61'502.00	54'502.00	0
Mobilien, Einrichtungen Geschäftsstelle	1'201.00	901.00	0
Liegenschaften	48'068'000.00	47'855'718.00	96
Aktivierter Aufwand	29'248.80	24'374.00	0
Anlagevermögen	48'159'951.80	47'935'495.00	97
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>50'253'385.01</b>	<b>49'614'156.05</b>	<b>100</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	415'879.04	320'038.25	1
gekündigtes PAK-/AS-Kapital	439'260.00	532'960.00	1
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'344'111.65	592'814.35	1
Kurzfristiges Fremdkapital	2'199'250.69	1'445'812.60	3
Freie Darlehen	1'509'345.45	1'394'534.95	3
Hypothekendarlehen Banken	23'900'000.00	23'900'000.00	48
Hypothekendarlehen Dritte	4'370'399.45	4'255'658.45	9
Obligationen EGW/ Hypothekendarlehen Bund	12'390'002.00	12'090'004.00	24
Unterhaltskonti Hausvereine	206'262.00	215'428.35	0
Rückstellung Unterhalt	922'868.28	1'260'073.64	3
Langfristiges Fremdkapital	43'298'877.18	43'115'699.39	87
Total Fremdkapital	45'498'127.87	44'561'511.99	90
Anteilscheinkapital	4'383'830.20	4'665'848.55	9
Allgemeine Reserven	55'000.00	65'000.00	0
Vortrag Vorjahr	229'724.51	306'426.94	1
Ergebnis laufendes Jahr	86'702.43	15'368.57	0
Total Eigenkapital	4'755'257.14	5'052'644.06	10
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>50'253'385.01</b>	<b>49'614'156.05</b>	<b>100</b>

### ERFOLGSRECHNUNG

VOM 01.01.2014 – 31.12.2014	IST 2013 CHF	SOLL 2014 CHF	IST 2014 CHF	%
Mietertrag brutto	3'330'988.65	3'329'747.00	3'342'285.70	101
Mietzinsausfall und Reduktionen	- 11'707.75	- 27'828.00	- 31'143.50	- 1
Mietertrag netto	3'319'280.90	3'301'919.00	3'311'142.20	100
Kapitалаufwand	668'474.71	665'857.00	677'831.79	20
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	68'068.80	68'484.00	68'068.80	2
Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	643'573.68	638'248.00	568'441.37	17
Entnahme Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	-	- 46'550.00	- 12'794.64	0
Einlage Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	42'955.85	-	-	0
Abschreibungen Liegenschaften	760'000.00	660'000.00	660'000.00	20
Abschreibung Disagio EGW	4'874.80	4'875.00	4'874.80	0
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	2'277.70	16'000.00	6'178.25	0
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>2'190'225.54</b>	<b>2'006'914.00</b>	<b>1'972'600.37</b>	<b>60</b>
<b>ord. Liegenschaftserfolg</b>	<b>1'129'055.36</b>	<b>1'295'005.00</b>	<b>1'338'541.83</b>	<b>40</b>
a.o. Aufwand Liegenschaften	- 675'100.00	- 920'000.00	- 989'741.55	- 30
<b>LIEGENSCHAFTSERFOLG</b>	<b>453'955.36</b>	<b>375'005.00</b>	<b>348'800.28</b>	<b>11</b>
Honorar Geschäftsführung / Aussenaufträge	254'944.05	264'000.00	248'343.10	8
Entschädigung Vorstand	24'750.00	25'000.00	32'595.70	1
allgem. Verwaltungsaufwand	61'165.33	49'900.00	41'900.31	1
Abschreibungen	400.00	600.00	300.00	0
Zinsertrag Bank / Post	- 486.80	-	- 355.05	0
Zinsertrag Darlehen an Dritte	- 4'347.60	-	- 1'013.55	0
<b>Total Genossenschaftsaufwand</b>	<b>336'424.98</b>	<b>339'500.00</b>	<b>321'770.51</b>	<b>10</b>

ORDENTLICHER ERFOLG VOR STEUERN	117'530.38	35'505.00	27'029.77	1
ordentliche Steuern	- 30'827.95	- 19'100.00	- 15'614.20	0
Ausserordentlicher Erfolg	-	-	3'953.00	
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>86'702.43</b>	<b>16'405.00</b>	<b>15'368.57</b>	<b>0</b>

#### ■ ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2014

##### ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERPFÄNDETE AKTIVEN

IMMOBILIEN	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
Buchwerte	48'068'000.00	47'855'718.00
Grundpfandtitel	55'979'300.00	55'979'300.00
Dafür beanspruchte Kredite	40'660'401.45	40'245'662.45
Katasterschätzungswerte ohne Schauburg, Hünenberg	33'520'400.00	33'520'400.00

##### BRANDVERSICHERUNGSWERTE DER SACHANLAGEN

	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
Gebäudeversicherungswerte	44'729'000.00	45'316'000.00
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%	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
Schauburg I	1'000'000.00	1'000'000.00
EGW-ANLEIHE SERIE 36, LAUFZEIT 28.11.2009 – 27.11.2019, ZINSSATZ 2.5%	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
Rhynauerstrasse 3, Luzern	800'000.00	800'000.00
Dammstrasse 14a, Luzern	700'000.00	700'000.00
Unterlachenstrasse 28 + 30, Luzern	1'300'000.00	1'300'000.00
Schauburg II	2'500'000.00	2'500'000.00

EGW-ANLEIHE SERIE 49.1, LAUFZEIT 28.11.2014 – 27.11.2024, ZINSSATZ 0.75%	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
Schauburg III	2'500'000.00	2'500'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>8'800'000.00</b>	<b>8'800'000.00</b>

##### GUTHABEN ANTEILSCHEIN- UND PFLICHTANTEILSCHEINKAPITAL

Per 31. Dezember 2014 bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahlem

	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
- Anteilscheinkapital (Mitgliedschaften)	17'731.40	15'731.40
- Pflichtanteilscheinkapital (Wohnungsanteile)	1'874'293.40	1'800'720.05
<b>TOTAL</b>	<b>1'892'024.80</b>	<b>1'816'451.45</b>

##### GEKÜNDIGTE ANTEILSCHEINE

Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine

	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
Anteilscheinkapital (Mitgliedschaften)	78'000.00	78'000.00
Pflichtanteilscheinkapital («PAK» für Wohnungen)	361'260.00	454'960.00
<b>TOTAL</b>	<b>439'260.00</b>	<b>532'960.00</b>

Diese werden im Anschluss an die Generalversammlungen 2015 und 2016 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.

Ballwil, 4. März 2015/ak