



















## WESEMLINSTRASSE 23 UND 25: RESPEKTIERUNG DER ARCHITEKTUR

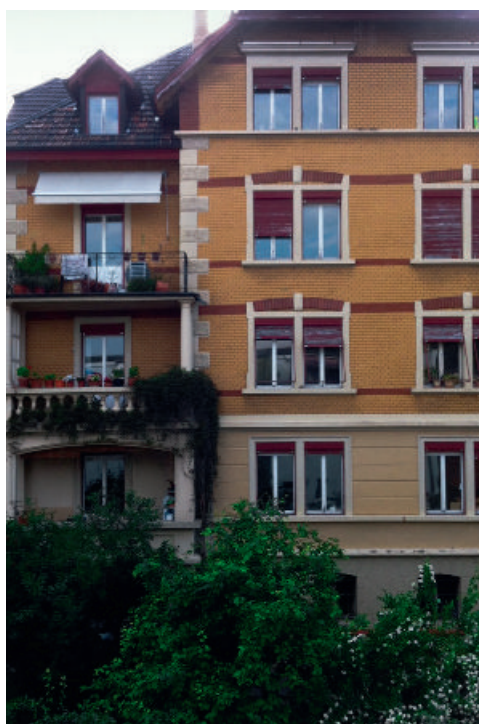
Häuser, die vor über 100 Jahren erstellt wurden, sind in der Regel durch diverse Umbauten und Renovationen stark verändert worden. Das Doppelhaus Wesemlinstrasse 23/25, das im provisorischen Bauinventar der Stadt Luzern als erhaltenswert eingestuft ist, bildet diesbezüglich eine Ausnahme. Das Gebäude mit Baujahr 1902 wurde durch die WOGENO 1987 erworben. Obwohl die Wohnungen im Laufe der Zeit immer unterhalten wurden, gab es kaum grössere Eingriffe in die Architektur. Folgende Bauteile sind grösstenteils noch im Originalzustand erhalten:

- Terrazzoböden und Holzböden
- Holzwerk (Türen, Fensterfutter, Lambris, etc.)
- Radiatoren
- Decken mit Stuckaturen
- Fassade (Backstein)
- Holzrolläden

Der einzige grössere Eingriff in das architektonische Erscheinungsbild erfolgte durch den Ersatz der Fenster in den 70er-Jahren. Bei diesem Eingriff wurden Fenster ohne Oblichter und somit mit grösseren Fensterflügeln montiert. Dies veränderte die Fassade massgeblich. Da diese Fenster den heutigen Anforderungen an die Wärmedämmung nicht mehr entsprechen, beschlossen wir, die Fenster ersetzen zu lassen. Das war die Gelegenheit, das Gebäude wieder mit Fenstern auszustatten, welche sich in das Gesamtbild der original erhaltenen Architekturelemente eingliedern. Zusätzlich müssen die Fenster den höchsten Anforderungen an die Wärmedämmung genügen und einfach zu bedienen sein. Bei der Fensterbauunternehmung Haupt AG Ruswil konnten wir gegen einen vertretbaren Aufpreis Fenster bestellen, welche diesen Anforderungen entsprachen. Parallel dazu wurden weitere notwendige Renovationsarbeiten ausgeführt.



Fassade neu



Fassade alt

Die Arbeiten wurden von Oktober bis Dezember 2015 ausgeführt und konnten grösstenteils termingerecht abgeschlossen werden. Kleinere Arbeiten im Aussenbereich, welche wegen den tiefen Temperaturen im Dezember nicht mehr beendet werden konnten, sind im Frühling noch auszuführen.

Renovationsarbeiten in bewohnten Häusern durchzuführen ist immer eine grosse Herausforderung für die Planer und Handwerker. Es braucht in erster Linie eine gute Organisation und Verständnis von den Bewohnerinnen und Bewohnern. Die bestehenden Fenster wurden Wohnung für Wohnung entfernt und am gleichen Tag durch die neuen Fenster ersetzt. Dadurch konnte die Belastung für die Betroffenen so tief wie möglich gehalten werden. Zusätzlich wurden diverse Arbeiten in den Wohnungen und im Aussenbereich ausgeführt:

- Ersatz der Fenster
- Isolation der Aussenwand im Bereich der Fensterbrüstungen und der Erker
- Renovation der Holzrolläden
- Neue Wäschehänge und Metallgeländer im Aussenbereich (Absturzschutz)
- Renovation der bestehenden Metallgeländer
- Reparatur der Gartenmauern und der Treppenanlage (Verbindung zur Zürichstrasse)
- Erstellen eines Veloabstellplatzes
- Diverse kleinere Arbeiten



Durch die ausgeführten Arbeiten konnte der Originalzustand der Fassade nahezu wieder erreicht werden. Im Innern wurde die Profilierung der Holzelemente der Fenster so gewählt, dass diese den Profilierungen der original erhaltenen Türen und Fensterfuttern entspricht.

Die Rückmeldungen der Bewohnerinnen und Bewohner sind sehr positiv. Die Fassade und die Innenräume erscheinen wieder als architektonische Einheit. Zudem kann dank den qualitativ hochwertigen Fenstern viel Energie gespart werden. Die Absturzgefahr im Aussenbereich ist mit den neuen Geländern beseitigt und die Mauern sind für die nächsten Jahre saniert.

Wir freuen uns, dass wir mit dem Doppelhaus an der Wesemlinstrasse ein architektonisches Vorzeigeobjekt im Eigentum der WOGENO haben. Wir danken allen, die zur erfolgreichen Ausführung der Renovation beigetragen haben. Insbesondere danken wir dem Architekten Pius Müller, allen beteiligten Handwerkerinnen und Handwerkern sowie Andreas Köck und seinem Team von der Geschäftsstelle. Den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses danken wir für das Verständnis und die kooperative Zusammenarbeit.

Reto Stocker, Mitglied des Vorstandes  
Ressort Bau und Unterhalt



## INDUSTRIESTRASSE

Im Frühling 2015 entschied sich der Stadtrat, die Überbauung des Areals Industriestrasse der Kooperation Industriestrasse, bestehend aus den fünf Genossenschaften GWI (Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse), Wohnwerk Luzern, LBG (Liberale Baugenossenschaft Geissenstein), abl (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern) und WOGENO Luzern, zu überlassen. Unmittelbar anschliessend haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der WOGENO Luzern an der GV grünes Licht für den Beitritt zum Genossenschaftsverband und zur weiteren Planung der Überbauung gegeben. In mehreren Sitzungen mit der Baudirektion der Stadt Luzern wurden die Details zum Baurechtsvertrag ausgearbeitet. Schlussendlich konnte eine Einigung erzielt werden, in der als einer der wesentlichen Eckpunkte die Modalitäten der Bezahlung des Baurechtszinses festgelegt wurden. Dieser soll nicht durch jährliche Beiträge während der 80-jährigen Dauer des Baurechtes beglichen werden, sondern durch eine Einmalzahlung in der Höhe von gut 11 Mio. Fr. zu Anfang der Vertragsdauer. Für die Stadt hat dies den Vorteil, dass ein grösserer Betrag in die leere Stadtkasse fliesst, für die Genossenschaften bedeutet es, dass Anpassungen des Baurechtszinses an die Teuerung und den Referenzzinssatz entfallen und der Betrag mit den momentan günstigen Hypothekarzinsen finanziert werden kann. In seiner Sitzung vom 21. April muss noch der Grosstadtrat Ja zu diesem Vorgehen und zur Vergabe des Areals im Baurecht an den Genossenschaftsverband Industriestrasse sagen. Die Vorlage untersteht dem fakultativen Referendum, sodass die entsprechende Frist von 60 Tagen abzuwarten bleibt.

Anschliessend, das heisst dann also hoffentlich im Juli, kann die weitere Planung der Überbauung in Angriff genommen werden. Dies wird über einen Architekturwettbewerb geschehen. Das Konzept sieht vor, das Käselager an der Unterlachenstrasse zu sanieren und dort neben Wohnraum im oberen Stockwerk eine Kulturbeiz sowie einen Gemeinschaftsraum zu verwirklichen. Ein Teil der Häuser am Geissensteinring (die Porzellanfabrik an der Industriestrasse 17) soll in der ersten Bauphase erhalten bleiben. Erst, wenn die erste Phase abgeschlossen ist und die bisherigen Mieterinnen und Mieter in die neuen Räumlichkeiten umziehen können, werden auch diese Häuser abgerissen und Neubauten erstellt. Baubeginn der ersten Etappe ist für 2019 oder 2020 vorgesehen, der Bezug wird knapp zwei Jahre später erfolgen.



## SÄLISTRASSE 18: EIN SCHÖNES HAUS WURDE AUFGEFRISCHT

Das Gebäude an der Sälistrasse 18 in Luzern wurde im Jahr 1927 erstellt. 1985 wurde es durch die WOGENO erworben. Seit das Haus im Eigentum der WOGENO ist, wurden immer wieder Renovationen und Umbauten durchgeführt. Die Liegenschaft wurde zudem durch einen Anbau und vorgehängte Balkone ergänzt. Eine umfassende Fassadenrenovation erfolgte hingegen bisher nie.

Über den Sommer 2015 wurde das Haus einer sanften Aussenrenovation unterzogen. Der Baustart war im August. Unser Ziel war es, dem Gebäude jene Frische zu verpassen, welche es vermutlich nach seiner Fertigstellung 1927 ausstrahlte. Folgende Arbeiten wurden im Rahmen dieser Renovation ausgeführt:

- Reparaturen am Verputz der Fassade und der Gartenmauer
- Kontrolle und kleinere Reparaturen am Dach und an den Dachrinnen
- Malerarbeiten an der Fassade und an der Dachuntersicht
- Renovation der Jalousieläden
- Diverse kleinere Arbeiten

Die Renovation konnte wie geplant im November abgeschlossen werden. Das Haus steht an exponierter Lage mit grossem Umschwung und kann aus grosser Distanz betrachtet werden. Dies gibt dem Gebäude viel Raum. Dieser wird nun durch die Strahlkraft und die Frische der Fassade wieder besser ausgefüllt.

Am 30. November lud der Hausverein den Planer sowie Vertreter der beteiligten Unternehmen und des Vorstandes der WOGENO zu einer kleinen Einweihungsfeier ein. Die Rückmeldungen und die sehr gute Stimmung an diesem Anlass zeigten, dass die Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Ablauf und dem Ergebnis der Arbeiten zufrieden sind, was uns ganz besonders freut.

Dass eine Gebäuderenovation dieses Umfangs ohne nennenswerte Zwischenfälle und Unstimmigkeiten unter den Beteiligten durchgeführt werden kann, ist nicht selbstverständlich. Ich möchte mich deshalb bei allen für ihren grossen Einsatz und ihre Flexibilität bedanken. Insbesondere danke ich dem Architekten Roland Engel, allen beteiligten Handwerkerinnen und Handwerkern, Andreas Köck und seinem Team von der Geschäftsstelle und den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses, die sehr kooperativ mitgearbeitet und durch ihr unkompliziertes Verhalten die Arbeiten vereinfacht haben.

Reto Stocker, Mitglied des Vorstandes  
Ressort Bau und Unterhalt



## ■ KOMMUNIKATION

Kurz vor der letzten Generalversammlung lud der Vorstand zu einem Diskussionsabend über die Belegungsvorschriften ein. Der Einladung folgten zahlreiche Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler. In der Diskussion zeigte sich rasch, dass insbesondere der Umstand, dass die Belegungsvorschriften auch für bestehende Mieterinnen und Mieter gelten sollten, an der GV grossen Widerstand auslösen würde. In der Folge hat der Vorstand beschlossen, die Belegungsvorschriften nur für neue Mietverträge einzuführen. Allerdings wurde dem Vorstand an der GV leider selbst unter dieser Vorgabe und trotz des Versprechens, keine strengerer als die vorliegenden Belegungsvorschriften einzuführen, die Kompetenz zum Erlass derselben verwehrt. Zwar stand eine Mehrheit der Stimmen dem Anliegen positiv gegenüber, doch wurde die erforderliche Zwei-Drittel-Mehrheit für die Änderung der Statuten knapp verpasst. Rechtzeitig vor der Fertigstellung der Neubauten an der Industriestrasse, für welche die Stadt Belegungsvorschriften zwingend verlangt, muss das Thema deshalb erneut auf den Tisch gebracht werden.

Am 4. Juli fand auf dem Gelände des Himmelrich 3 der abl bei schönstem, heissestem Sommerwetter der Genossenschaftstag 2015 der Luzerner Wohnbaugenossenschaften statt. Der Anlass brachte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler der verschiedenen Genossenschaften zusammen. Gefeierr wurde bis tief in die Nacht mit vielen verschiedenen musikalischen Beiträgen. Dazu floss entsprechend der Witterung viel Bier, Weisswein und Mineralwasser, und auch einige Essensstände erfreuten sich grosser Nachfrage.

Am Forum 2015 diskutierten Vertreterinnen und Vertreter aus fast allen Häusern der WOGENO Luzern wiederum unter der Leitung von Marlise Egger Andermatt zum Thema Durchmischung. Zusammenfassend zeigte sich, dass die soziale Durchmischung ein Aspekt unter vielen andern für das Gesamtziel der Lebens- und Wohnqualität bei der WOGENO ist. Lebendige Häuser, guter Wohnraum, sichere Finanzierung, Nachhaltigkeit und Nachbarschaften sind wesentliche Faktoren dafür. Als Input für den Vorstand wurde angeregt, neue Wohnformen zu ermöglichen, wobei als Hürde dafür das PAK-Modell angesehen wird. Um die Häuser der WOGENO Luzern vermehrt auch für Junge und Einkommenschwache zugänglich zu machen, wäre eine Flexibilisierung innerhalb des PAK-Modells erstrebenswert. Dies könnte beispielsweise durch Anreize an Investoren erreicht werden, die Anteilscheinkapital für Fonds für bestimmte Zielgruppen zur besseren Durchmischung zeichnen würden. Ein ausführlicher Bericht über das Forum 2015 findet sich im Mitgliederbrief 109.

Bekanntlich waren die privaten freien und grundpfandgesicherten Darlehen in den vergangenen Jahren rückläufig. Da solche Darlehen für die WOGENO Luzern ein wichtiger Pfeiler der Finanzierung darstellen, beschlossen wir, dem Rückgang durch zeitlich limitierte Angebote zu Vorzugskonditionen zu begegnen. Diese Angebote wurden den bestehenden Darlehensgebern am Investorenanlass vorgestellt. Zuvor aber bedankten wir uns bei ihnen für ihr Engagement mit einem historischen Stadtrundgang durch die Luzerner Altstadt. Anschliessend wurde das Angebot auch im Mitgliederbrief veröffentlicht. Die Rückmeldungen waren durchwegs positiv, und bis Ende Jahr flossen neue Darlehen in der Höhe von gut 2.25 Mio. Franken in die Darlehenskasse der WOGENO Luzern.

## GRÜNDUNG HAUSVEREINE

Erfreulicherweise wurden auch im Berichtsjahr wieder einige Hausvereine gegründet. Es handelt sich dabei um die Häuser an der Rathausenstrasse 3, an der Rhynauerstrasse 3 und 5 sowie der Unterlachenstrasse 24. Der Hausvereins Hinter-Bramberg 9 konnte in der Zwischenzeit ebenfalls gegründet werden. Alle Häuser haben das Modell «Mini» gewählt. Zwischen der WOGENO Luzern und den neu gegründeten Hausvereinen wurden Verwaltungsverträge abgeschlossen, welche die Selbstverwaltung der entsprechenden Häuser regelt. Somit geniessen per Ende 2015 14 von 21 Häusern das Recht zur Selbstverwaltung ihres Hauses. Der Prozess ist noch nicht abgeschlossen. Weitere Häuser planen den Schritt in die Selbstverwaltung ihrer Liegenschaft.

## ÜBERSICHT HAUSVEREINE

LIEGENSCHAFT	MODELL	LIEGENSCHAFT	MODELL
Bireggiring 6a	MIDI	Schauburg	MIDI
Bruchstrasse 63	in Planung	Sedelstrasse 21	noch offen
Dammstrasse 14a	MINI	Unter-Grundhof 20	MIDI
Eichmattstrasse 12	MAXI	Unter-Grundhof 22	MIDI
Hinter-Bramberg 9	MINI	Unter-Grundhof 24	MIDI
Horwerstrasse 85	MAXI	Unterlachenstrasse 24	MINI
Lindenstrasse 6	MAXI	Unterlachenstrasse 28	in Planung
Luzernerstrasse 18	—	Unterlachenstrasse 30	—
Rathausenstrasse 3	MINI	Vonmattstrasse 24a	—
Rhynauerstrasse 3	MINI	Vonmattstrasse 26	—
Rhynauerstrasse 5	MINI	Wesemlinstrasse 23	LIGHT/MINI
Sälistrasse 18	MIDI	Wesemlinstrasse 25	LIGHT/MINI



## ■ BERICHT ZUR FINANZLAGE

Die Jahresrechnung 2015 wurde erstmals nach den neuen Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt. Bei der Bilanz erfolgen kleinere Anpassungen bei den Begriffen sowie eine teilweise detailliertere Berichterstattung. Grössere Anpassungen waren bei der Erfolgsrechnung nötig. Die bisherige Gliederung nach Ertrag, Liegenschaftsaufwand und Genossenschaftsaufwand musste leider aufgegeben werden. Neu weist die Erfolgsrechnung den Ertrag, die Unterhaltskosten der Liegenschaften, den Verwaltungs- und den Kapitalaufwand aus. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst.

Das **Ergebnis** ist wie in den Vorjahren sehr erfreulich mit einem Gewinn von Fr. 54'278. Es ist geprägt durch die Verschiebung der Sanierung Schauburg. Dadurch sind geplante Kosten nicht angefallen. Anstelle der Sanierungskosten wurden für Fr. 720'000 Reserven für die Sanierung der Schauburg gebildet. Die Sanierungsarbeiten in der Wesemlinstrasse 23/25, der Eichmattstrasse 12, an der Dammstrasse 14a, und in der Schauburg-Mitte wurden direkt über den ausserordentlichen Aufwand abgeschrieben.

Bei der **Bilanz** ist die hohe Liquidität augenfällig. Diese ist auf die Verschiebung der Sanierung der Schauburg und den grossen Zugang bei den grundpfandgesicherten Darlehen zurück zu führen. Die Liquidität wird in den kommenden Jahren fortlaufend wieder abgebaut. Das Kapital wird in die Sanierung der Schauburg sowie in den Neubau auf dem Areal Industriestrasse investiert. Im letzten Berichtsjahr konnten 56 neue Mitglieder aufgenommen werden, 21 Mitglieder verliessen die WOGENO.

Der **Zinsaufwand** ist infolge von Amortisationen und der Neufinanzierung von EGW-Anleihen erneut gesunken. Die neuen grundpfandgesicherten Darlehen wurden erst im letzten Quartal 2015 einbezahlt, sodass diese noch keine grösseren Auswirkungen auf den Zinsaufwand haben.

Der **Liegenschaftsaufwand** entspricht in etwa den Vorjahres- und Budget-Zahlen. Grössere Unterhaltsarbeiten können geplant und terminiert werden. Aussteigende Backöfen oder Kühlschränke und verstopfte Abläufe lassen sich dagegen weniger gut planen. 2015 sind die Liegenschaftssteuern bei den Nicht-WEG-Liegenschaften weggefallen, was sich positiv auf unser Ergebnis auswirkte. Bei den WEG-Liegenschaften sind die Nebenkosten entsprechend tiefer.

Der **übrige Aufwand (früher Genossenschaftsaufwand)** hat sich um rund Fr. 18'600 erhöht. Dieser Kostenanstieg widerspiegelt das grosse Engagement von Vorstand und Geschäftsstelle im vergangenen Jahr mit zusätzlichem Aufwand für «Belegungsvorschriften/Vermietungsrichtlinien», Investorenanlass, dem 3. WOGENO-Forum sowie der «Gründung der Hausvereine».

Erfreulich ist der Rückgang bei den Leerständen um rund Fr. 8'500. In dieser Position sind auch die geplanten Leerstände im Zusammenhang mit der Sanierung der Schauburg enthalten (Fr. 20'669).

Im Namen des Vorstandes  
Lukas Berger, Präsident

## JAHRESRECHNUNG 2015

BILANZ PER 31.12.2015

IST 31.12.2014

IST 31.12.2015

AKTIVEN	CHF	CHF	%
Flüssige Mittel	1'454'830.26	3'923'986.46	8%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10'826.70	3'223.75	0%
Übrige kurzfristige Forderungen	5'030.59	30'437.98	0%
Vorräte	4'020.00	8'350.00	0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	203'953.50	259'951.95	1%
Umlaufvermögen	1'678'661.05	4'225'950.14	8%
Finanzanlagen	54'502.00	59'002.00	0%
Mobile Sachanlagen	901.00	651.00	0%
Liegenschaften	47'855'718.00	47'418'149.33	92%
Aktivierter Aufwand	24'374.00	19'499.20	0%
Anlagevermögen	47'935'495.00	47'497'301.53	92%
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>49'614'156.05</b>	<b>51'723'251.67</b>	<b>100%</b>
PASSIVEN	CHF	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen, Leistungen	62'537.55	40'211.95	0%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'667.15	5'077.30	
gekündigtes AS-/PAK-Kapital	532'960.00	775'000.00	1%
Passive Rechnungsabgrenzungen	842'647.90	862'243.57	2%
kurzfristiges Fremdkapital	1'445'812.60	1'682'532.82	3%
Freie Darlehen	1'394'534.95	1'244'923.75	2%
Hypothekardarlehen Banken	23'900'000.00	23'900'000.00	46%
Hypothekardarlehen Dritte	4'255'658.45	5'615'517.15	11%
Obligationenanleihen EGW	8'800'000.00	8'800'000.00	17%
Hypothekardarlehen Bund	3'290'004.00	2'990'006.00	6%
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	41'640'197.40	42'550'446.90	82%
übrige langfristige Verbindlichkeiten	215'428.35	218'174.15	0%
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	630'000.00	1'350'000.00	3%
Unterhalts- und Erneuerungsfonds	630'073.64	630'435.68	1%
Rückstellungen	1'260'073.64	1'980'435.68	4%
Total Fremdkapital	44'561'511.99	46'431'589.55	90%
Anteilscheinkapital	4'665'848.55	4'850'588.65	9%
Gesetzliche Gewinnreserve	65'000.00	70'000.00	0%
Freiwillige Gewinnreserven	306'426.94	316'795.51	1%
Jahresgewinn	15'368.57	54'277.96	0%
Total Eigenkapital	5'052'644.06	5'291'662.12	10%
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>49'614'156.05</b>	<b>51'723'251.67</b>	<b>100%</b>



**ERFOLGSRECHNUNG VOM 01.01.2015 – 31.12.2015**

	IST 2014 CHF	SOLL 2015 CHF	IST 2015 CHF	%
Mietertrag brutto	3'342'285.70	3'342'775.00	3'347'250.66	101%
Mietzinsausfall und Reduktionen	-31'143.50	-26'028.00	-22'574.05	-1%
Bruttoertrag	3'311'142.20	3'316'747.00	3'324'676.61	100%
Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	568'441.37	879'748.00	565'260.51	17%
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	68'068.80	69'159.00	69'373.80	2%
Entnahme Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	-12'794.64	-271'033.00	-	0%
Einlage Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	-	-	362.04	0%
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	6'178.25	10'000.00	2'678.49	0%
Total Aufwand Liegenschaften	629'893.78	687'874.00	637'674.84	19%
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	2'681'248.42	2'628'873.00	2'687'001.77	81%
Verwaltungsaufwand	41'900.31	54'950.00	59'168.90	2%
Honorar Geschäftsführung / Aussenaufträge	248'343.10	266'500.00	250'630.00	8%
Entschädigung Vorstand	32'595.70	30'000.00	31'697.25	1%
Abschreibungen Sachanlagen	300.00	250.00	250.00	0%
Abschreibungen Liegenschaften	660'000.00	660'000.00	660'000.00	20%
Total übriger Aufwand	983'139.11	1'011'700.00	1'001'746.15	30%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'698'109.31	1'617'173.00	1'685'255.62	51%
Kapitalaufwand	677'831.79	642'341.00	633'932.01	19%
Abschreibung Disagio EGW	4'874.80	4'875.00	4'874.80	0%
Zinsertrag Bank/Post	-355.05	-	-37.70	0%
Zinsertrag Darlehen an Dritte	-1'013.55	-	-764.20	0%
Ausserordentlicher Aufwand	989'741.55	900'000.00	976'902.05	29%
Ausserordentlicher Ertrag	-3'953.00	-	-9'393.20	0%
Total Finanz- und betrieblicher Nebenerfolg	1'667'126.54	1'547'216.00	1'605'513.76	48%
Jahresergebnis vor Steuern	30'982.77	69'957.00	79'741.86	2%
Steuern	-15'614.20	-21'500.00	-25'463.90	-1%
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>15'368.57</b>	<b>48'457.00</b>	<b>54'277.96</b>	<b>2%</b>

## VERWENDUNG GEWINNRESERVEN

Der Vorstand beantragt der Versammlung folgende Verwendung der Gewinnreserven:

ZUR VERFÜGUNG GV:	CHF
Freiwillige Gewinnreserven zu Beginn der Periode	316'795.51
Jahresgewinn	54'277.96
Freiwillige Gewinnreserven zur Verfügung der Generalversammlung	371'073.47
Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	- 10'000.00
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>361'073.47</b>



## ■ ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

### 1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung (bisher Vorstand) Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Verwaltung (bisher Vorstand) entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die Jahresrechnung 2015 wurde erstmals nach den neuen Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und der Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst.

### 2. WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

ANZAHL VOLLZEITSTELLEN	31.12.2014 CHF	31.12.2015 CHF
Die WOGENO Luzern Genossenschaft beschäftigt kein Personal.	-	-

IMMOBILIEN		
Buchwerte	47'855'718	47'418'149
Grundpfandtitel (Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven)	55'979'300	55'979'300
dafür beanspruchte Kredite	41'640'197	42'550'447

GUTHABEN ANTEILSCHEIN- UND PFLICHTANTEILSCHEINKAPITAL		
Per 31.12. bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahltem		
- Anteilscheinkapital (Mitgliedschaften)	15'731.40	14'881.40
- Pflichtanteilscheinkapital (Wohnungsanteile «PAK»)	1'800'720.05	1'649'729.95
<b>TOTAL</b>	<b>1'816'451.45</b>	<b>1'664'611.35</b>

Das vorstehende «Guthaben Anteilschein- und Pflichtanteilscheinkapital» ist nicht bilanziert.

GEKÜNDIGTE ANTEILSCHEINE	31.12.2014 CHF	31.12.2015 CHF
Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine		
- Anteilscheinkapital (Mitgliedschaften)	78'000.00	91'550.00
- Pflichtanteilscheinkapital (Wohnungsanteile "PAK")	454'960.00	683'450.00
<b>TOTAL</b>	<b>532'960.00</b>	<b>775'000.00</b>

Diese werden im Anschluss an die Generalversammlungen 2016 und 2017 zu 100% zur Rückzahlung fällig. Alle gekündigten Anteilscheine werden im Fremdkapital bilanziert.

BETEILIGUNG AN OBLIGATIONENANLEIHEN	31.12.2014 CHF	31.12.2015 CHF
Die WOGENO Luzern Genossenschaft 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, Hünenberg	1'000'000.00	1'000'000.00
EGW-Anleihe Serie 36, Laufzeit 28.11.2009 – 27.11.2019, Zinssatz 2.50%		
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, Hünenberg	2'500'000.00	2'500'000.00
EGW-Anleihe Serie 49.1, Laufzeit 28.11.2014 – 27.11.2024, Zinssatz 0.75%		
Schauburg III, Hünenberg	2'500'000.00	2'500'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>8'800'000.00</b>	<b>8'800'000.00</b>

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSERORDENTLICHEN, EINMALIGEN UND PERIODEN-FREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

Im ausserordentlichen Aufwand wurden der Erfolgsrechnung direkt belastete Kosten für die «Fassadensanierung Sälistrasse 21», die «Fenster- und Umgebungssanierung Wesemlinstrasse 23/25», die «Dachsanierung Unter-Grundhof 22/24» sowie Planungskosten für die «Sanierung Schauburg», verbucht. Weiter beinhaltet diese Position Rückstellungen für die Sanierung der Siedlung Schauburg.

Im ausserordentlichen Ertrag wurden bereits abgeschriebene Mietzinsforderungen, welche im Jahr 2015 nachträglich bezahlt wurden, verbucht.

### 4. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Verwaltung (bisher Vorstand) sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2015 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Luzern, 14. März 2016

## Bericht der Revisionsstelle

zur Eingeschränkten Revision  
für das Geschäftsjahr 2015  
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 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

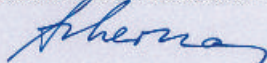
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlurteile 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, 16. März 2016

Beat Achermann Treuhand GmbH



Beat Achermann  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
zugelassener Revisionsexperte  
leitender Revisor

Jahresrechnung 2015

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)

## ■ JAHRESBERICHT 2015

### 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, Markus Kappeler und Barbara Fas, haben alle Einladungen mit den entsprechenden Unterlagen, die Protokolle mit Pendenzenliste sowie die Controlling- und Liquiditätspläne der Vorstandssitzungen erhalten. Diese wurden teils in Stichproben und teils detailliert kontrolliert. Zudem haben wir als Beisitzer/Beisitzerin an mehreren Vorstandssitzungen persönlich teilgenommen.

Neben der normalen Geschäftstätigkeit als exekutives Organ, zahlreichen Renovationen und der unterdessen in Angriff genommenen Sanierung der Schauburg hat sich der Vorstand mit folgenden Schwerpunktthemen beschäftigt: Intensive Verhandlungen bezüglich Überbauung Industriestrasse Luzern, Gründung der Hausvereine, Überarbeitung der Belegungsvorschriften sowie Durchführung des dritten WOGENO-Forums zum Thema «Durchmischung».

Die GPK stellt fest, dass der Vorstand seine Aufgaben ausnahmslos im Sinne der Statuten und gemäss den Vorgaben von Reglementen und Beschlüssen erfüllt.

Luzern, 23. März 2016

Barbara Fas, Markus Kappeler



## LIEGENSCHAFTENBESTAND PER 31. DEZEMBER 2015

WOHNHÄUSER	BAU-/ ERWERBSJAHR	WOHNUNGEN	LOKALE *	BUCHWERT 31.12.2015
<b>LUZERN</b>				CHF
Bireggring 6a (Horw)	1953 / 1990	9	1	2'184'000
Bruchstrasse 63	1944 / 1993	14		1'800'000
Dammstrasse 14a	1900 / 1988	5		1'183'000
Eichmattstrasse 12	1929 / 1987	3		797'000
Hinter-Bramberg 9	1949 / 1995	6		1'165'000
Industriestrasse				13'781
Lindenhausstrasse 6	1895 / 1991	6		787'000
Rhynauerstrasse 3	1929 / 1991	10		1'922'000
Rhynauerstrasse 5	1927 / 1995	10		1'972'000
Sälistrasse 18	1927 / 1985	3	1	1'075'000
Unterlandstrasse 24	1906 / 1992	5		1'379'000
Unterlandstrasse 28/30	1906 / 1993/94	11	1	2'666'000
Vonmattstrasse 24a	1910 / 1994		4	360'000
Vonmattstrasse 26	1910 / 1992	13		2'648'000
Wesemlinstrasse 23/25	1908 / 1987	8		1'807'000
<b>EMMEN</b>				
Unter-Grundhof 20	1995 / 1993	16		4'569'000
Unter-Grundhof 22/24	1995 / 1993	3	11	1'811'000
Rathausenstrasse 3	1996 / 1993	5	7	1'467'000
<b>EMMENBRÜCKE</b>				
Sedelstrasse 21	1925 / 1985	5		1'004'000
<b>KRIENS</b>				
Horwerstrasse 85	1890 / 1985	5		518'000
Luzernerstrasse 18	1890 / 1995	3	5	1'346'000
<b>HÜNENBERG</b>				
Schauburg 2-10	1986 / 2013	20		6'451'000
Schauburg 5	1987 / 2013	7		2'043'000
Schauburg 7	1987 / 2013	7		2'056'000
Schauburg 1	1997 / 2013	8	4	2'526'000
Einstellhalle	1986 / 2013		51	1'104'000
Sanierungskonto				216'368
<b>VITZNAU</b>				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	1931 / 1986		1	548'000
<b>TOTAL</b>		<b>245</b>	<b>86</b>	<b>47'418'149</b>

\* Lokale = Gemeinschaftsräume, Ateliers, Gewerberäume, Ladenlokale, PP, Mansarden, Kellerzimmer, etc.

## ■ GEBÄUDEWERTE PER 31. DEZEMBER 2015

WOHNHÄUSER	ANLAGEWERT	KATASTER-SCHATZUNG	GEBÄUDEVER-SICHERUNGSWERT
<b>LUZERN</b>	CHF	CHF	CHF
Bireggring 6a (Horw)	3'161'000	1'873'400	2'071'000
Bruchstrasse 63	2'246'909	1'944'500	2'228'000
Dammstrasse 14a	1'468'408	951'600	1'109'000
Eichmattstrasse 12	999'542	826'800	950'000
Hinter-Bramberg 9	1'403'022	1'255'800	879'000
Industriestrasse	13'781	–	–
Lindenhausstrasse 6	1'056'262	1'036'700	1'276'000
Rhynauerstrasse 3	2'429'777	1'726'200	1'635'000
Rhynauerstrasse 5	2'418'214	1'656'200	1'685'000
Sälistrasse 18	1'313'230	774'000	1'011'000
Unterlachenstrasse 24	1'689'060	997'500	937'000
Unterlachenstrasse 28/30	3'334'510	2'122'500	1'980'000
Vonmattstrasse 24a	449'264	346'300	181'000
Vonmattstrasse 26	3'231'346	2'127'200	2'322'000
Wesemlinstrasse 23/25	2'208'875	1'852'800	1'770'000
<b>EMMEN</b>			
Unter-Grundhof 20	5'837'603	5'609'800	4'503'000
Unter-Grundhof 22/24	2'185'355	1'837'000	1'828'000
Rathausenstrasse 3	1'798'524	1'910'500	1'916'000
<b>EMMENBRÜCKE</b>			
Sedelstrasse 21	1'294'871	1'167'700	1'354'000
<b>KRIENS</b>			
Horwerstrasse 85	672'503	583'000	925'000
Luzernerstrasse 18	1'614'405	1'213'100	1'539'000
<b>HÜNENBERG</b>			
Schauburg 2 - 10	6'708'043	–	4'757'000
Schauburg 5	2'141'627	–	2'153'000
Schauburg 7	2'156'239	–	2'171'000
Schauburg 1	2'662'154	–	3'145'000
Einstellhalle	1'131'937	–	436'000
Sanierungskonto	216'368	–	–
<b>VITZNAU</b>			
Sunnehüsli, Romiti Rigi	677'575	394'700	881'000
<b>TOTAL</b>	<b>56'520'404</b>	<b>32'207'300</b>	<b>45'642'000</b>



## ■ ORGANISATION PER 31. DEZEMBER 2015

### VORSTAND

Lukas Berger	Präsident
Pesche Frommenwiler	Beisitzer
Roland Heller	Bau und Unterhalt
Romana Lanfranconi	Kommunikation, Geschäftsstelle und Öffentlichkeitsarbeit
Thomas Reber	Finanzen
Reto Stocker	Bau und Unterhalt

### GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Barbara Fas  
Markus Kappeler

### REVISIONSSTELLE

Beat Achermann Treuhand GmbH, Pilatusstrasse 24, 6003 Luzern

### GESCHÄFTSSTELLE

Andreas Köck	Geschäftsführer
Petra Hug	Immobilienbewirtschafterin
Claudia Budmiger	Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung
Thea Stöckli	Vermietung Sunnehüsli

### KONTAKT

Adresse	Margrethenhof 6, 6275 Ballwil
Telefon	041 210 16 46
E-Mail	info@wogeno-luzern.ch
Internet	www.wogeno-luzern.ch
Bankverbindung	Bank Coop AG, 4002 Basel IBAN CH68 0844 0805 4032 9005 0





