

GESCHÄFTSBERICHT 2016



■ INHALT

DAS JAHR IM ÜBERBLICK	3
EDITORIAL	4
<hr/> <u>GESCHÄFTSBERICHT DER VERWALTUNG</u> <hr/>	
BAU UND UNTERHALT	6
KOMMUNIKATION	10
<hr/> <u>JAHRESRECHNUNG 2016</u> <hr/>	
BERICHT ZUR FINANZLAGE	13
BILANZ PER 31.12.2016	14
ERFOLGSRECHNUNG 01.01.2016 – 31.12.2016	15
GELDFLUSSRECHNUNG	16
ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG	16
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	17
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	19
BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION	20
<hr/> <u>LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN</u> <hr/>	
LIEGENSCHAFTSBESTAND	21
GEBÄUDEWERTE	22
<hr/> <u>ORGANISATION</u> <hr/>	

■ DAS JAHR 2016 IM ÜBERBLICK

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG		31.12.2015	31.12.2016
Mietertrag	CHF	3'347'251	3'329'767
Mietzinsausfall	CHF	-22'574	-15'448
Investitionsvolumen	CHF	1'833'967	3'751'949
Davon Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	CHF	565'261	680'885
Abschreibungen auf Liegenschaften	CHF	660'000	660'000
Abschreibungssatz vom Gebäudeversicherungswert	%	1.5	1.5
Anzahl Wohnungen	Anzahl	182	183
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anzahl	297	297
Wohnungswechsel (2016 ohne Schauburg 5a+5b)	Anzahl	31	20

GENOSSENSCHAFT

Mitgliederzahl	Personen	725	753
Genossenschaftskapital	CHF	4'850'589	4'843'255

DARLEHENSKASSE (PRIVATE DARLEHEN)

Darlehenskonti	Anzahl	70	67
Darlehensbetrag kurzfristig	CHF	497'944	500'299
Darlehensbetrag langfristig	CHF	746'980	661'180
Darlehen in % des gesamten Fremdkapitals	%	2.68	2.51
Private Investoren (grundpfandgesicherte Darlehen)	CHF	5'615'517	5'682'983

VERWENDUNG DES MIETERFRANKENS

Zinsaufwand	%	19.21	16.27
Unterhalt/Reparatur	%	48.28	50.98
Verwaltung	%	10.28	10.08
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	0.77	0.80
Abschreibungen	%	19.86	20.54

■ EDITORIAL



Kürzlich las ich in der Luzerner Zeitung einen Artikel über Wohnbaugenossenschaften. Der Autor des Artikels schrieb, dass ursprüngliche genossenschaftliche Werte wie Selbstverantwortung, Gleichberechtigung, Solidarität oder Selbsthilfe heutzutage durch die Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr so stark gelebt werden. Der Grund dafür sei, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Vergangenheit immer mehr zu Mieterinnen und Mietern gemacht wurden. Da sie immer weniger selber mitbestimmen könnten, nehme auch die Bereitschaft Verantwortung zu übernehmen ab. Diese Erkenntnisse hatte der Autor einer Studie der Hochschule Luzern, soziale Arbeit, entnommen. Ein Indiz für diese Entwicklung wird darin gesehen, dass die Generalversammlungen, an denen die Genossenschafter direkt Einfluss auf die Entwicklung und das Geschehen der Genossenschaft nehmen können, oft kaum mehr besucht werden.

Die Studie hält hingegen fest, dass trotz des Trends zur Individualisierung das Bedürfnis nach Mitbestimmung und nachbarschaftlichem Engagement weiterhin einen wichtigen Stellenwert einnimmt. Formen davon sind, nur um ein paar Beispiele zu erwähnen, Mittagstische, die abwechselnd bei verschiedenen Familien in einem Haus oder einer Siedlung stattfinden, das Leeren von Briefkästen während Abwesenheiten, das Auffüllen des Kühlschranks vor der Rückkehr aus den Ferien oder Einkäufen für den kranken Nachbarn. Genossenschafterinnen und Genossenschafter identifizierten sich, so wird in besagtem Artikel gefolgert, eher mit ihrem direkten Wohnumfeld als mit der Genossenschaft als Ganzem.

Können diese Erkenntnisse auch bei der WOGENO Luzern beobachtet werden? Ich denke ja, aber ich finde das auch natürlich so. Auch bei uns platzt der Saal an der Generalversammlung nicht aus allen Nähten. Hingegen ist das Interesse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter an Angelegenheiten, die sie direkter betreffen, gross. Dies zeigt uns die grosse Teilnahme an Veranstaltungen, die wir im Vorfeld von Sanierungen organisieren. Diese Anlässe wurden in der Schauburg, an der Rhynauerstrasse und an der Vonmattstrasse sehr gut besucht. Zwar können nicht immer alle Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner eines Hauses umgesetzt werden, aber ein Projekt gewinnt sicherlich an Qualität, wenn sich die direkt Betroffenen auch dazu äussern können. Somit übernehmen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter auch Verantwortung für die Genossenschaft, indem sie dafür sorgen, dass die Wohnungen auch langfristig vermietet werden können. Und genau aus dem Grund, weil einem das eigene Haus letztendlich näher und wahrscheinlich auch wichtiger ist als die Genossenschaft, ist die WOGENO ja auch nicht nur als Genossenschaft organisiert, sondern ermöglicht und fördert die einzelnen Hausvereine. Aus meiner Sicht und meiner Erfahrung erleichtert dies das Zusammenleben und steigert dessen Qualität.

Trotzdem ist aber auch die Generalversammlung der WOGENO Luzern eine wichtige Angelegenheit, und verdient die Teilnahme möglichst vieler Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Gerne laden wir Sie herzlich zur diesjährigen GV am 2. Mai ein.

Neben dem jährlichen Rückblick auf die laufenden Sanierungen und die Finanzen steht dieses Jahr eine Statutenrevision an. Einerseits geht es um eine begriffliche Änderung – Ersetzen von Vorstand durch Verwaltung, wie dies im Gesetz (OR) vorgesehen ist – andererseits um die Ermächtigung der Verwaltung zur Einführung von zwei Reglementen. Das eine Reglement braucht es als Grundlage für die Depositenkasse. Das andere soll die Verwaltung ermächtigen, Belegungsvorschriften zu erlassen. Solche sollen für alle

künftigen Mietverträge gelten. Die zurzeit bereits bestehenden Mietverhältnisse sind davon nicht betroffen. Detaillierte Informationen zu den Statutenänderungen sind in den separaten „Erläuterungen zu den Traktanden“ zu finden. Die Einführung von Belegungsvorschriften ist eine Bedingung der Stadt Luzern für alle Genossenschaften, die auf dem städtischen Areal der Industriestrasse bauen möchten. Letztendlich sind Belegungsvorschriften aber auch ein Bekenntnis zum haushälterischen Umgang mit dem heutzutage knappen Gut des günstigen Wohnraumes und damit ein Akt der Solidarität der Genossenschafterinnen und Genossenschafter untereinander. Genau dies ist ja einer der ursprünglichen Werte der Genossenschaften, die laut dem eingangs erwähnten Artikel heutzutage weniger gelebt werden.

Romana Lanfranconi, zuständig im Vorstand (neu Verwaltung) für Kommunikation, wird auf die diesjährige Generalversammlung zurücktreten. Wegen der guten Entwicklung ihres eigenen Unternehmens ist die zeitliche Belastung durch Familie und Beruf so stark angewachsen, dass sie für ihre Tätigkeit in der Verwaltung der WOGENO Luzern nicht mehr so viel Zeit einsetzen kann, wie sie dies gerne möchte. Ich danke ihr an dieser Stelle ganz herzlich für den grossen Einsatz in den vergangenen 3 Jahren. Wir sind froh, dass wir mit Nathalie Kirchhoffer eine Nachfolgerin aus dem Kreise der Genossenschaft gefunden haben, die bereit ist, Verantwortung für die Gesamtgenossenschaft zu übernehmen. Sie wird sich an der GV zur Wahl stellen, ebenso wie auch alle andern Mitglieder der Verwaltung und der GPK.

Ich freue mich, Sie an der diesjährigen Generalversammlung begrüessen zu dürfen. Bis es soweit ist, wünsche ich Ihnen sonnige Frühlingstage.

Lukas Berger, Präsident

■ BAU UND UNTERHALT

SANIERUNG SCHAUBURG

2016 war bei der Verwaltung und auf der Geschäftsstelle geprägt von der Schauburg-Sanierung.

Anfang Jahr galt es das neue Team für die Bauleitung – die Planergemeinschaft HKK Architekten Partner AG, Baar und aardeplan ag Architekten ETH SIA – kennen zu lernen und mit der Sanierung vertraut zu machen. Dank der örtlichen Nähe und der guten Zusammenarbeit der beiden Büros begannen, nach einer Vorlaufzeit von gerade mal vier Monaten, Anfang Mai die Arbeiten für die erste Etappe, dem Mehrfamilienhaus 5a (siehe Fotos). Da für die Arbeiten die Wohnungen komplett geräumt sein mussten, musste für alle fünf Mietparteien eine neue Unterkunft gefunden werden. Dies war glücklicherweise innerhalb der Schauburg möglich.

Die Bauarbeiten dauerten nicht ganz vier Monate und Mitte/Ende August konnten die Wohnungen bereits wieder bezogen werden. Parallel dazu erfolgten wiederum die Wohnungszuweisungen für die MieterInnen der zweiten Etappe. Nach Übergabe der neuen alten Wohnungen, nach Abnahme und Reinigung der Zwischenlösungen und nach erneuter Übergabe an die MieterInnen vom MFH 5b startete die zweite Etappe Anfang September. Nun wiederholten sich die Arbeiten mit der Planung für die nächsten beiden Etappen in den MFH 7a + 7b. Innerhalb der Siedlung verfügten wir nicht über genügend freie Wohnungen. Für zwei Mieterinnen konnte deshalb eine externe Lösung gefunden werden. Uns freut es ganz besonders, dass für eine Mieterin eine Zwischenlösung im Unter-Grundhof in Emmen gefunden werden konnte.

Kurz vor Weihnachten konnten die neuen alten Wohnungen den MieterInnen wiederum übergeben werden.

Die Pause dauerte aber nur kurz. Bereits Mitte Januar war Baubeginn der dritten und vierten Etappe. Diese erfolgen aufgrund der Erfahrungen der ersten beiden Etappen gemeinsam und dauern voraussichtlich bis Mitte/Ende Juni 2017.



Luftaufnahmen Noah Theiler

Leider klappte die Arbeit mit den Planern nicht wie gewünscht. Die Verwaltung hat deshalb Anfang Jahr entschieden, den Vertrag für die Planerleistungen aufzulösen. Der Abschluss der Arbeiten und die Übergabe der Unterlagen und Daten klappten vorbildlich, sodass die Zusammenarbeit versöhnlich beendet werden konnte.

Neu ist die Planergemeinschaft HKK Architekten und Partner AG und aardeplan ag Architekten ETH SIA auch für die Ausführungsplanung zuständig. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit diesen Büros, insbesondere mit Felix Koch und Begoña del Rio, sind alle Beteiligten zuversichtlich, dass die Arbeiten speditiv und planungsgemäss ausgeführt werden können.

Noch offen ist der Baubeginn bei den Reihenhäusern. Der Umfang der Arbeiten ist bekannt. Die Schwierigkeit hier betrifft die Eingriffstiefe, insbesondere bei den Umgebungsarbeiten und damit verbunden der logistischen Abwicklung der Baustelle und der Sicherheit aller Personen (Handwerker und MieterInnen). Gemäss heutigem Wissensstand sollte der Baustart Mitte August erfolgen können.



WEITERE UNTERHALTSARBEITEN, RENOVATIONEN UND SANIERUNGEN

Nebst der Schauburg-Sanierung standen diverse «kleinere» Sanierungen an. Die Grösste der Kleinen erfolgte an der Rhynauerstrasse 5 mit der Küchensanierung. Dank der Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter konnte eine für alle sehr stimmige Lösung mit Gasherden, Elektrobacköfen und Massivholz-Fronten gefunden werden. Gleichzeitig wurden die Elektroinstallationen auf den heutigen Stand gebracht. Aufgrund der umfangreichen Arbeiten und den bewohnten Wohnungen, waren die Sanierungsarbeiten für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung. Die Kosten für die Küchensanierung betragen insgesamt rund Fr. 360'000 und für die Elektroinstallationen rund Fr. 75'000.

Bei diversen Wohnungswechseln wurde die Möglichkeit genutzt und kleinere Unterhalts- und Sanierungsarbeiten ausgeführt:

- Rhynauerstrasse 3. Maler- und diverse Arbeiten (Fr. 12'500)
- Vonmattstrasse 26 (zwei Wohnungen). Malerarbeiten und Ersatz Täferdecke in beiden Wohnungen, neue Bodenbeläge in einer Wohnung, diverse weitere Arbeiten (total Fr. 52'000)
- Rathausenstrasse 3. Ersatz Bodenbeläge, Malerarbeiten, diverse Arbeiten (Fr. 28'000)
- Unterlachenstrasse 30. Malerarbeiten und Sanierung der Bodenbeläge (Fr. 15'000)

An der Rathausenstrasse 3 mussten altershalber zwei der drei Gasthermen ersetzt werden. In Absprache mit den Verantwortlichen der Nachbarliegenschaften wurden alle drei Thermen zurückgebaut und durch eine neue Therme ersetzt. Dadurch können Synergien genutzt werden. Mit nur einer Therme kann eine höhere Effizienz erreicht werden und die Folgekosten (Serviceverträge und Unterhalt) können tiefer gehalten werden. Die Kosten betragen insgesamt Fr. 28'000, der Anteil der WOGENO Fr. 11'000.

In diversen Liegenschaften erfolgte 2016 die periodisch vorgeschriebene Kontrolle der Elektroinstallationen gemäss Niederspannungs-Installationsverordnung (NIV). Nach Erhalt der Prüfberichte durch die ewl wurden die gerügten Mängel umgehend durch eine konzessionierte Elektroinstallationsfirma behoben. Die Kosten betragen insgesamt Fr. 10'000.

An der Luzernerstrasse 18 in Kriens erfolgte eine Fassaden- und Kanalisationssanierung. Gleichzeitig wurden die Schäden an der nördlichen Dachgaube repariert. Die Kosten betragen insgesamt Fr. 50'000.

Bei den vorerwähnten Arbeiten handelt es sich um grössere, mehr oder weniger geplante Arbeiten. Insgesamt wurden rund 250 durch die Mieterinnen und Mieter gemeldete Vorfälle behandelt.



Andreas Köck, Geschäftsführer Text & Bild



INDUSTRIESTRASSE

An seiner Sitzung vom 21. April 2016 hat der Grossstadtrat, zum zuvor zwischen Stadtrat und den fünf Genossenschaften ausgehandelten Baurechtsvertrag, einstimmig ja gesagt. Nach Ablauf der Referendumsfrist erfolgte die Eintragung auf dem Grundbuchamt. Die Zahlung des Baurechtszinses in einer Einmalzahlung erfolgte per Ende Jahr. Somit ist der Baurechtsvertrag zwischen dem Genossenschaftsverband «Kooperation Industriestrasse Luzern Genossenschaftsverband» und der Stadt Luzern rechtsgültig. Mitglieder des Genossenschaftsverbandes sind neben der WOGENO die Genossenschaften abl, LBG, GWI und wohnwerk. Das Areal Industriestrasse steht damit für die nächsten 80 Jahre diesen fünf Genossenschaften zur Verfügung. Mit dem Areal übernahm der Genossenschaftsverband auch die bestehenden Mietverhältnisse mit den auf dem Areal ansässigen Mietern.

Gleich nach dem Ablauf der Referendumsfrist starteten die Verwaltung und die Geschäftsstelle des Genossenschaftsverbandes mit den Vorbereitungsarbeiten zur Ausschreibung des Wettbewerbsverfahrens. Dieses soll noch im Frühjahr 2017 ausgeschrieben werden, die Jurierung wird im Herbst stattfinden.

In der dereinst erstellten Siedlung sollen ca. 160 Wohnungen und die Infrastruktur für ca. 200 Arbeitsplätze entstehen. Neben traditionellen Familienwohnungen sollen auch andere innovative Wohnformen und Alterswohnungen ermöglicht werden. Ein Gastrobetrieb mit Veranstaltungsraum, diversen Ateliers für Künstlerinnen und Künstler sowie Raum für Gewerbe und Dienstleistungen bilden den Arbeits- und Kulturanteil, der ca. 20% der Hauptnutzfläche beinhaltet.

Verschiedene Platz- und Hofsituationen, Gassen und Strassenräume sollen attraktive Aufenthaltsorte schaffen. Diese sollen das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Siedlung und die Verbundenheit mit dem umgebenden Quartier stärken. Dies darzustellen, wird ebenso eine Aufgabe des Wettbewerbsverfahrens sein wie die Konkretisierung der Bebauung des Areals.

Auch die Verwaltung der WOGENO Luzern hat sich immer wieder mit dem Areal an der Industriestrasse beschäftigt, um unseren Anteil an der Siedlung näher zu definieren. Wie bereits kommuniziert, möchten wir dort ungefähr 10 Millionen Franken investieren. Neben Ateliers und Gewerbenutzung soll ein Mix von 15 bis 20 Wohnungen entstehen. Dadurch soll unser bestehendes Portfolio ergänzt werden, indem grosse Familienwohnungen gebaut werden. Aber auch kleinere Wohnungen sollen gebaut werden. Damit möchten wir es ermöglichen, dass man beispielsweise dann, wenn die Kinder aus der Wohnung ausziehen, in eine kleinere Wohnung umziehen kann, um die Belegungsvorschriften einzuhalten. Im Weiteren ging es auch um die Festlegung der Anzahl Parkplätze pro Wohnung, die unserer Ansicht nach möglichst gering sein soll. Wo, wenn nicht hier inmitten des Stadtzentrums können die Bewohnerinnen und Bewohner eines Hauses auf ein eigenes Auto verzichten...

Lukas Berger, Präsident Text & Bild

■ KOMMUNIKATION

Das vergangene Jahr startete mit dem neu gestalteten Geschäftsbericht und der separaten Einladung für die Generalversammlung. Im Geschäftsbericht wurde durch die Verwaltung ausführlich über das vergangene Geschäftsjahr berichtet. Der Geschäftsbericht beinhaltet neu auch diverse Informationen zu den Liegenschaften und zur Organisation der WOGENO Luzern.

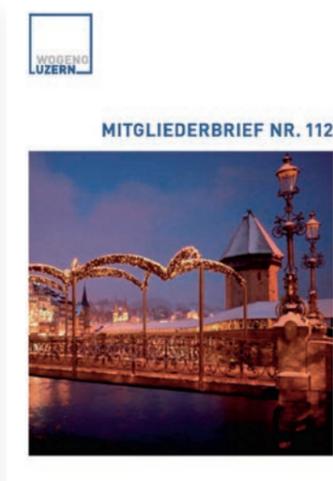
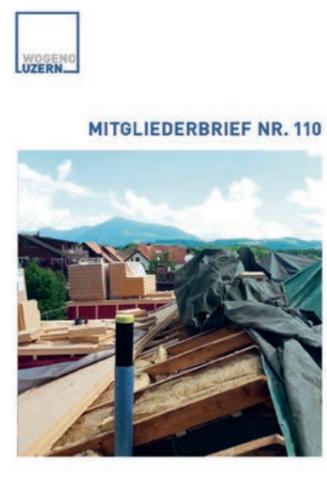
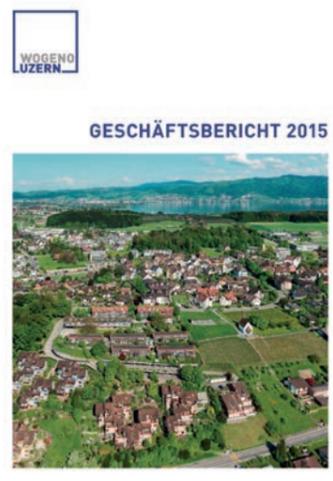
Über Aktualitäten aus der WOGENO berichteten die Mitgliederbriefe 110 im Juni, 111 im Oktober und 112 zum Abschluss des Jahres im Dezember 2016.

Freie Wohnungen oder spezielle WOGENO-Veranstaltungen wurden nebst der Publikation im Mitgliederbrief auch per E-Mail-Newsletter veröffentlicht. Die Newsletter erscheinen in loser Folge und je nach Bedarf. 2016 wurden 18 Newsletter versandt.

Anmeldungen sind direkt auf der WOGENO-Website (Newsletter abonnieren) oder per E-Mail an die Geschäftsstelle (info@wogeno-luzern.ch) möglich.

Am 3. November 2016 fand das 4. WOGENO-Forum statt. Dieses Jahr wurde das Austauschtreffen dem Thema Genossenschaftsbau gewidmet, da die WOGENO bekanntermassen an der Überbauung Industriestrasse beteiligt ist. Dazu berichtete uns Manuel Knuchel über seine Erfahrungen beim Projekt «Kalkbreite» in Zürich. Über das Forum haben wir ausführlich im Mitgliederbrief 112 berichtet.

Im Oktober wurden alle Liegenschaften der WOGENO mit einer «WOGENO-Tafel» beschriftet. Noch nicht beschriftet wurde die Schauburg. Hier erfolgen die Beschriftungen nach Abschluss der Sanierungsarbeiten. Nachstehend einige Beispiele:



Sälistrasse 18



Eichmattstrasse 12



Wesemlinstrasse 23



Rhynauerstrasse 3



Rhynauerstrasse 5



Vonmattstrasse 26



Lindenhuisstrasse 6

GRÜNDUNG HAUSVEREINE

Da im 2015 vier Hausvereine gegründet wurden, verlangsamt sich der Prozess im 2016. Im Berichtsjahr wurde der Hausverein Hinter-Bramberg 9 gegründet. Auch im Hinter-Bramberg wurde das Modell «MINI» gewählt. Der Prozess ist noch nicht abgeschlossen. Weitere Häuser planen den Schritt in die Selbstverwaltung ihrer Liegenschaft. Dabei werden Sie durch die Geschäftsstelle auf Wunsch gerne unterstützt und begleitet.

ÜBERSICHT HAUSVEREINE

LIEGENSCHAFT	MODELL	LIEGENSCHAFT	MODELL
Bireggring 6a	MIDI	Schauburg	MIDI
Bruchstrasse 63	—	Sedelstrasse 21	—
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	Unterlandstrasse 24	MINI
Lindenstrasse 6	MAXI	Unterlandstrasse 28	—
Luzernerstrasse 18	—	Unterlandstrasse 30	—
Rathausenstrasse 3	MINI	Vonmattstrasse 24a	—
Rhynauerstrasse 3	MINI	Vonmattstrasse 26	—
Rhynauerstrasse 5	MINI	Wesemlinstrasse 23	MINI (Light)
Sälistrasse 18	MIDI	Wesemlinstrasse 25	MINI (Light)

Andreas Köck, Geschäftsführer Text & Bild

JAHRESRECHNUNG 2016

BERICHT ZUR FINANZLAGE

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 ist wie die Jahre zuvor erneut sehr erfreulich. Die WOGENO kann ein Jahresgewinn nach Steuern von Fr. 56'725 ausweisen.

Der Mietertrag ist im Jahr 2016 um Fr. 117'500 bzw. um 3.5% gesunken. Dies ist insbesondere auf die geplanten Mietzinsreduktionen in der Schauburg zurückzuführen, da per Ende 2015 die von der ProMiet AG übernommene Grundverbilligung zurückbezahlt wurde. Der Mietzinsausfall – ohne die geplanten Leerstände der Schauburg – ist gegenüber dem Vorjahr um rund Fr. 7'000 auf Fr. 15'448 gesunken. Die Leerstände sind auf kurze Perioden für Reparatur- und Unterhaltsarbeiten bei Wohnungswechseln zurückzuführen. Die Mietzinsausfälle liegen somit bei erfreulich tiefen 0.5% der gesamten Mietzinseinnahmen. Dies zeigt, dass die WOGENO nicht nur gut aufgestellt ist, sondern auch attraktive Wohnungen zu bieten hat.

Der Kapitalaufwand konnte im Jahr 2016 um 18% auf Fr. 518'147 gesenkt werden. Die Verminderung des Kapitalaufwandes ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die WOGENO im derzeit günstigen Zinsumfeld auslaufende Hypotheken (rund ein Drittel der Bankfinanzierung) per Anfang 2016 verlängert hat. Während die WOGENO im Jahr 2015 pro Franken Mieteinnahmen (Mieterfranken) noch 19.21% für Kapitalzins aufgewendet hat, konnte sie den Zinsaufwand pro Mieterfranken im Jahr 2016 auf 16.27% senken. Diese Optimierung des Zinsaufwandes wird das Finanzresultat auch in den nächsten Jahren positiv beeinflussen.

Der Liegenschaftsaufwand von Fr. 1'638'744 ist leicht höher als im Vorjahr. Die einzelnen Liegenschaften werden stetig unterhalten. Grössere Unterhaltsarbeiten werden in der Unterhaltsplanung festgelegt und terminiert. Kleinere, meist dringliche Reparaturen wie defekte Geräte, Rohrbrüche, Unterhalts-, Reparatur- und Sanierungsarbeiten bei Wohnungswechseln etc. sind wenig voraussehbar und deshalb schwieriger planbar. Die getätigten Unterhaltsarbeiten haben wir Ihnen im vorstehenden Bericht «Bau und Unterhalt» aufgelistet.

Bei der Bilanz ist die im Vergleich zum Vorjahr hohe Liquiditätsabnahme von Fr. 2'838'400 auf Fr. 1'085'586 augenfällig. Der Grund dafür sind einerseits die getätigten Investitionen von Fr. 3'562'690. Darin enthalten sind die Sanierungskosten für die Schauburg 5^{a+b}, die Mitgliedschaft beim Genossenschaftsverband Kooperation Industriestrasse Luzern (Fr. 100'000, bilanziert unter «Finanzanlagen»), sowie die Einmalzahlung für den Baurechtszins an die Stadt Luzern. Andererseits wurden die BBVM-Darlehen des Bundes (BWO), die Bankdarlehen und die freien Darlehen amortisiert. Dank der auch 2016 hohen Zunahme der Darlehen von Privatinvestoren (knapp Fr. 700'000) konnten die geplanten Amortisationen des Verkäuferdarlehens der Schauburg und anderer Privatinvestoren (Fr. 630'000) kompensiert werden.

Die grossen Investitionen konnten dank den laufenden Mietzinseinnahmen und den hohen Liquiditätsreserven noch ohne Fremdkapitalaufnahme bei Banken bezahlt werden. Die Veränderung der flüssigen Mittel kann auch der Geldflussrechnung entnommen werden. Diese wird im Geschäftsbericht 2016 erstmals abgedruckt.

Neu in der Bilanz aufgeführt ist die bereits erwähnte Einmalzahlung des Baurechtszinses von Fr. 1'296'000. Der Baurechtszins wird ab 2017 über die gesamte Baurechtsdauer linear abgeschrieben und bildet später ein Teil der Mietzinskalkulation.

Zugenommen haben auch die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Kreditoren). Darin enthalten sind hauptsächlich Rechnungen im Zusammenhang mit der Schauburg-Sanierung.

Die genauen Zahlen zum Geschäftsjahr 2016 können der nachfolgenden Jahresrechnung, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang, Antrag zur Gewinnverwendung und neu der Geldflussrechnung entnommen werden.



Thomas Reber, Mitglied Verwaltung

JAHRESRECHNUNG 2016

BILANZ PER 31.12.2016	IST 31.12.2015	IST 31.12.2016	
	CHF	CHF	%
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	3'923'986.46	1'085'586.19	2.1%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3'223.75	632.25	0.0%
Übrige kurzfristige Forderungen	30'437.98	7.90	0.0%
Vorräte	8'350.00	5'692.00	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	259'951.95	194'452.21	0.4%
Umlaufvermögen	4'225'950.14	1'286'370.55	2.5%
Finanzanlagen	59'002.00	149'752.00	0.3%
Mobile Sachanlagen	651.00	401.00	0.0%
Liegenschaften	47'418'149.33	48'934'089.32	94.7%
Immaterielle Sachanlagen	0.00	1'296'000.00	2.5%
Aktivierter Aufwand	19'499.20	14'624.40	0.0%
Anlagevermögen	47'497'301.53	50'394'866.72	97.5%
TOTAL AKTIVEN	51'723'251.67	51'681'237.27	100.0%
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	40'211.95	312'173.05	0.6%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5'077.30	7'306.70	0.0%
gekündigtes AS-/PAK-Kapital	775'000.00	852'884.25	1.7%
Passive Rechnungsabgrenzungen	862'243.57	649'499.71	1.3%
kurzfristiges Fremdkapital	1'682'532.82	1'821'863.71	3.5%
Freie Darlehen	1'244'923.75	1'161'478.55	2.2%
Hypothekendarlehen Banken	23'900'000.00	23'825'000.00	46.1%
Hypothekendarlehen Dritte	5'615'517.15	5'682'982.65	11.0%
Obligationenanleihen EGW	8'800'000.00	8'800'000.00	17.0%
Hypothekendarlehen Bund	2'990'006.00	2'690'008.00	5.2%
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	42'550'446.90	42'159'469.20	81.6%
übrige langfristige Verbindlichkeiten	218'174.15	218'402.77	0.4%
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	1'350'000.00	1'450'000.00	2.8%
Unterhalts- und Erneuerungsfonds	630'435.68	690'448.15	1.3%
Rückstellungen	1'980'435.68	2'140'448.15	4.1%
Total Fremdkapital	46'431'589.55	46'340'183.83	89.7%
Anteilscheinkapital	4'850'588.65	4'843'254.55	9.4%
Gesetzliche Gewinnreserve	70'000.00	80'000.00	0.2%
Freiwillige Gewinnreserven	316'795.51	361'073.47	0.7%
Jahresgewinn	54'277.96	56'725.42	0.1%
Total Eigenkapital	5'291'662.12	5'341'053.44	10.3%
TOTAL PASSIVEN	51'723'251.67	51'681'237.27	100.0%

ERFOLGSRECHNUNG VOM 01.01.2016 – 31.12.2016

	IST 2015 ^{CHF}	SOLL 2016 ^{CHF}	IST 2016 ^{CHF}	%
Mietertrag brutto	3'347'250.66	3'226'691.00	3'229'767.01	100.5%
Mietzinsausfall und Reduktionen	-22'574.05	-27'000.00	-15'448.10	-0.5%
Bruttoertrag	3'324'676.61	3'199'691.00	3'214'318.91	100.0%
Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	565'260.51	556'612.00	601'134.32	18.7%
Sanierungen Liegenschaften	976'902.05	830'000.00	895'124.00	27.8%
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	69'373.80	80'866.00	79'750.80	2.5%
Entnahme Erneuerungs-/Unterhaltungsfonds	-	-	-	0.0%
Einlage Erneuerungs-/Unterhaltungsfonds	362.04	134'913.00	60'012.47	1.9%
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	2'678.49	3'000.00	2'722.72	0.1%
Total Aufwand Liegenschaften	1'614'576.89	1'605'391.00	1'638'744.31	51.0%
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'710'099.72	1'594'300.00	1'575'574.60	49.0%
Verwaltungsaufwand	59'168.90	53'500.00	45'738.20	1.4%
Honorar Geschäftsführung / Aussenaufträge	250'630.00	269'000.00	246'164.60	7.7%
Entschädigung Verwaltung	31'697.25	33'000.00	32'080.45	1.0%
Abschreibungen Sachanlagen	250.00	250.00	250.00	0.0%
Abschreibungen Liegenschaften	660'000.00	660'000.00	660'000.00	20.5%
Total übriger Aufwand	1'001'746.15	1'015'750.00	984'233.25	30.6%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	708'353.57	578'550.00	591'341.35	18.4%
Kapitalaufwand	633'932.01	497'618.00	518'146.98	16.1%
Abschreibung Disagio EGW	4'874.80	4'875.00	4'874.80	0.2%
Finanzertrag	-801.90	-	-686.25	0.0%
Ausserordentlicher Ertrag	-9'393.20	-	-13'557.10	-0.4%
Total Finanz- und betrieblicher Nebenerfolg	628'611.71	502'493.00	508'778.43	15.8%
Jahresergebnis vor Steuern	79'741.86	76'057.00	82'562.92	2.6%
Steuern	-25'463.90	-22'300.00	-25'837.50	-0.8%
JAHRESGEWINN	54'277.96	53'757.00	56'725.42	1.8%

GELDFLUSSRECHNUNG	2015	2016
	CHF	CHF
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)		
Reingewinn	54'278	56'725
Abschreibungen	665'125	665'125
Bildung von Rückstellungen	723'107	160'241
Erhöhung (-)/Abnahme Forderungen und Vorräte	-78'133	101'179
Erhöhung/Abnahme (-) kurzfristiges Fremdkapital	236'720	139'331
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)	1'601'097	1'122'601
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in Liegenschaften	-222'431	-2'175'940
Investitionen in mobile Sachanlagen	0	0
Investitionen in Finanzanlagen	-4'500	-90'750
Investitionen in immaterielle Werte	0	-1'296'000
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-226'931	-3'562'690
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten Banken/EGW	0	-75'000
Veränderungen BBVM-Darlehen BWO	-299'998	-299'998
Veränderung Finanzierung Privatinvestoren	1'359'859	67'466
Veränderung freie Darlehen	-149'611	-83'445
Veränderung AS-Kapital und Wohnungsanteile (PAK)	184'740	-7'334
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	1'094'990	-398'311
Veränderung der flüssigen Mittel	2'469'156	-2'838'400
Nachweis der Flüssigen Mittel		
Bestand Flüssige Mittel am 1. Januar	1'454'830	3'923'986
Bestand Flüssige Mittel am 31. Dezember	3'923'986	1'085'586
VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL	2'469'156	-2'838'400
VERWENDUNG GEWINNRESERVEN	2015	2016
	CHF	CHF
Freiwillige Gewinnreserven zu Beginn der Periode	316'795.51	361'073.47
Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	54'277.96	56'725.42
Freiwillige Gewinnreserven zur Verfügung der GV	371'073.47	417'798.89
Antrag zur Verwendung		
Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	-10'000.00	-10'000.00
Gewinnausschüttung	0.00	0.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	361'073.47	407'798.89

■ ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2016

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 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 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.

2. WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

ANZAHL VOLLZEITSTELLEN	31.12.2015 ^{CHF}	31.12.2016 ^{CHF}
Die WOGENO Luzern Genossenschaft beschäftigt kein Personal.	-	-

BETEILIGUNGEN

Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband, Luzern Stimmenanteil: 2/10	0.00	100'000.00
---	------	------------

IMMOBILIEN

Buchwerte	47'418'149.33	48'934'089.32
Grundpfandtitel (Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven)	55'979'300.00	53'760'300.00
dafür beanspruchte Kredite	42'550'446.90	42'159'469.20

GUTHABEN ANTEILSCHEIN- UND PFLICHTANTEILSCHEINKAPITAL

Per 31.12. bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahltem

Anteilscheinkapital (Mitgliedschaften)	14'881.40	15'081.40
Pflichtanteilscheinkapital (Wohnungsanteile "PAK")	1'649'729.95	1'601'864.05
TOTAL	1'664'611.35	1'616'945.45

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

GEKÜNDIGTE ANTEILSCHEINE	31.12.2015 CHF	31.12.2016 CHF
Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine		
Anteilscheinkapital (Mitgliedschaften)	91'550.00	110'884.25
Pflichtanteilscheinkapital (Wohnungsanteile "PAK")	683'450.00	742'000.00
TOTAL	775'000.00	852'884.25

Diese werden im Anschluss an die Generalversammlungen 2017 und 2018 zu 100% zur Rückzahlung fällig. Alle gekündigten Anteilscheine werden im Fremdkapital bilanziert.

BETEILIGUNG AN OBLIGATIONENANLEIHEN	31.12.2015 CHF	31.12.2016 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
TOTAL	8'800'000.00	8'800'000.00

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

Im ausserordentlichen Ertrag wurden irrtümlich geführte Anteilscheine, welche vor Jahren in ein Darlehen umgewandelt wurden, verbucht.

4. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Verwaltung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2016 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Luzern, 20. März 2017

Lukas Berger, Präsident

Thomas Reber, Mitglied Verwaltung
Ressort Finanz- und Rechnungswesen

■ BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Beat Achermann

Treuhand

Bericht der Revisionsstelle

zur Eingeschränkten Revision
für das Geschäftsjahr 2016
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 2016 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, 20. März 2017

Beat Achermann Treuhand GmbH



Beat Achermann
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Jahresrechnung 2016

Rechnungswesen · Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung · Steuerberatung · Vermögensberatung · Vorsorgeberatung

Beat Achermann Treuhand GmbH Telefon 041 220 02 02
Pilatusstrasse 24 Telefax 041 220 02 03
6003 Luzern E-Mail achermann@swissonline.ch

■ JAHRESBERICHT 2016 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, Controlling- und Liquiditätspläne sowie Grundlagenpapiere der Vorstandssitzungen erhalten. Diese wurden teils in Stichproben und teils detailliert kontrolliert. Zudem haben wir als Beisitzer/Beisitzerin an Vorstandssitzungen persönlich teilgenommen.

Immer wieder ist es für den Vorstand herausfordernd, besonders bei den zahlreichen grossen Sanierungen wie in der Schauburg oder bei Änderungen von Reglementen, die Mitbestimmung der Bewohner/-innen und die Interessen der Genossenschaft auf einen Nenner zu bringen. Da braucht es Kompromisse und eine transparente Kommunikation. Ausser in wenigen Einzelfällen ist das dem Vorstand gut gelungen.

Am Forum, welches in Zusammenhang mit der bevorstehenden Überbauung des Areals Industriestrasse durchgeführt wurde, erhielten die Mitglieder die Möglichkeit, sich über die Schritte von der Idee bis zum Bezug eines Neubaus informieren zu lassen.

Die GPK stellt fest, dass der Vorstand im Berichtsjahr 2016 seine Aufgaben in den zentralen Bereichen ausnahmslos im Sinne der Statuten und gemäss den Vorgaben von Reglementen und Beschlüssen der Organe erfüllt hat.

Luzern, 10. März 2017
Barbara Fas, Markus Kappeler



LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN

■ LIEGENSCHAFTENBESTAND PER 31. DEZEMBER 2016

WOHNHÄUSER	BAU-/ ERWERBSJAHR	WOHNUNGEN	LOKALE *	BUCHWERT 31.12.2016
LUZERN CHF				
Bireggring 6a (Horw)	1953 / 1990	9	1	2'153'000
Bruchstrasse 63	1944 / 1993	14		1'769'000
Dammstrasse 14a	1900 / 1988	5		1'169'000
Eichmattstrasse 12	1929 / 1987	3		783'000
Hinter-Bramberg 9	1949 / 1995	6		1'152'000
Industriestrasse				18'330
Lindenhausstrasse 6	1895 / 1991	6		768'000
Rhynauerstrasse 3	1929 / 1991	10		1'898'000
Rhynauerstrasse 5	1927 / 1995	10		2'119'000
Sälistrasse 18	1927 / 1985	3	1	1'061'000
Unterlandstrasse 24	1906 / 1992	5		1'365'000
Unterlandstrasse 28/30	1906 / 1993/94	11	1	2'637'000
Vonmattstrasse 24a	1910 / 1994		4	357'000
Vonmattstrasse 26	1910 / 1992	13		2'627'000
Wesemlinstrasse 23/25	1908 / 1987	8		1'820'000
EMMEN				
Unter-Grundhof 20	1995 / 1993	16		4'502'000
Unter-Grundhof 22/24	1995 / 1993	3	11	1'783'000
Rathausenstrasse 3	1996 / 1993	5	7	1'458'000
EMMENBRÜCKE				
Sedelstrasse 21	1925 / 1985	5		984'000
KRIENS				
Horwerstrasse 85	1890 / 1985	5		505'000
Luzernerstrasse 18	1890 / 1995	3	5	1'323'000
HÜNENBERG				
Schauburg 2 - 10	1986 / 2013	20		6'379'000
Schauburg 5	1987 / 2013	8	2	3'761'000
Schauburg 7	1987 / 2013	7	8	2'023'000
Schauburg 1	1997 / 2013	8	4	2'479'000
Einstellhalle	1986 / 2013		51	1'097'000
Sanierungskonto				408'759
VITZNAU				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	1931 / 1986		1	535'000
TOTAL		183	96	48'934'089

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

■ GEBÄUDEWERTE PER 31. DEZEMBER 2016

WOHNHÄUSER	ANLAGEWERT	KATASTER-SCHATZUNG	GEBÄUDEVER-SICHERUNGSWERT
LUZERN	CHF	CHF	CHF
Bireggring 6a (Horw)	3'161'000	2'427'300	2'071'000
Bruchstrasse 63	2'246'909	1'944'500	2'228'000
Dammstrasse 14a	1'468'408	1'265'900	1'109'000
Eichmattstrasse 12	999'542	826'800	950'000
Hinter-Bramberg 9	1'403'022	1'255'800	879'000
Industriestrasse	18'330	—	—
Lindenhuisstrasse 6	1'056'262	1'036'700	1'283'000
Rhynauerstrasse 3	2'429'777	1'726'200	1'635'000
Rhynauerstrasse 5	2'588'214	1'656'200	1'685'000
Sälistrasse 18	1'313'230	1'510'200	1'011'000
Unterlandstrasse 24	1'689'060	997'500	937'000
Unterlandstrasse 28/30	3'334'510	2'122'500	1'980'000
Vonmattstrasse 24a	449'264	346'300	181'000
Vonmattstrasse 26	3'241'346	2'127'200	2'322'000
Wesemlinstrasse 23/25	2'248'875	1'852'800	1'770'000
EMMEN			
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
Rathausstrasse 3	1'807'524	1'910'500	1'169'000
EMMENBRÜCKE			
Sedelstrasse 21	1'294'871	1'167'700	1'354'000
KRIENS			
Horwerstrasse 85	672'503	583'000	925'000
Luzernerstrasse 18	1'614'405	1'213'100	1'539'000
HÜNENBERG			
Schauburg 2 - 10	6'708'043	—	4'757'000
Schauburg 5	3'891'627	—	3'300'000
Schauburg 7	2'156'239	—	2'171'000
Schauburg 1	2'662'154	—	3'145'000
Einstellhalle	1'131'937	—	436'000
Sanierungskonto	192'391	—	—
VITZNAU			
Sunnehüsli, Romiti Rigi	677'575	417'700	881'000
TOTAL	58'479'976	33'834'700	46'049'000

ORGANISATION

■ ORGANISATION PER 31. DEZEMBER 2016

VERWALTUNG

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 mit eidg. FA
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

