

GESCHÄFTSBERICHT 2017



■ INHALT

DAS JAHR 2017 IM ÜBERBLICK	3
EDITORIAL	4
BAU UND UNTERHALT	6
INDUSTRIESTRASSE	6
SANIERUNG SCHAUBURG	7
WEITERE WOGENO LIEGENSCHAFTEN	11
KOMMUNIKATION	13
BERICHT ZUR FINANZLAGE	16
JAHRESRECHNUNG DER WOGENO LUZERN	16
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2017	21
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	23
BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION DER WOGENO LUZERN	24
LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2017	25
GEBÄUDEWERTE PER 31. DEZEMBER 2017	26
ORGANISATION	27
IMPRESSUM	28



■ DAS JAHR 2017 IM ÜBERBLICK

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

		31.12.2016	31.12.2017
Mietertrag	CHF	3'229'767	3'304'768
Mietzinsausfall	CHF	-15'448	-17'580
Investitionsvolumen	CHF	3'751'949	4'839'994
Davon Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	CHF	680'885	735'071
Abschreibungen auf Liegenschaften	CHF	660'000	700'000
Abschreibungssatz vom Gebäudeversicherungswert	%	1.5	1.5
Anzahl Wohnungen	Anzahl	183	184
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anzahl	285	286
Wohnungswechsel (infolge Sanierung ohne Schauburg)	Anzahl	20	22

GENOSSENSCHAFT

Mitgliederzahl	Personen	753	798
Anteilscheinkapital	CHF	1'506'919	1'580'000
Pflichtanteilkapital	CHF	3'336'336	3'505'179

DARLEHENSKASSE (PRIVATE DARLEHEN)

Darlehenskonti	Anzahl	67	73
Darlehensbetrag kurzfristig	CHF	500'299	487'828
Darlehensbetrag langfristig	CHF	661'180	824'564
Darlehen in % des gesamten Fremdkapitals	%	2.51	2.55
Private Investoren (grundpfandgesicherte Darlehen)	CHF	5'682'983	4'830'427

VERWENDUNG DES MIETERFRANKENS

Zinsaufwand	%	16.27	15.72
Unterhalt/Reparatur	%	50.54	49.93
Verwaltung	%	10.08	10.03
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	0.80	0.18
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	20.54	21.68

EDITORIAL



Kürzlich, vor einer Sitzung des Elternrates im Moosmattschulhaus, betrachtete ich die Klassenfotos der Schule. Offensichtlich besuchen deutlich mehr Kinder die 1./2. Klasse als die 5./6. Klasse. Die Schulleiterin bestätigte diesen Eindruck. Viele Familien ziehen aus dem Quartier weg, sobald das zweite oder dritte Kind geboren wird. Sie finden dann keine geeignete Wohnung mehr in der Stadt und suchen sich eine grössere in der Agglomeration oder auf dem Land, wo es eher solche gibt.

Im Luzerner Moosmatt-Quartier wird aber auch gebaut. Kürzlich errichtete die Bau- und Mietergenossenschaft Luzern im Quartier einen Ersatzneubau mit Dreieinhalb- bis Fünzimmerwohnungen, die im Nu vermietet waren. Ebenfalls im Quartier errichtet ein privater Investor einen Neubau mit 17 Einzimmerwohnungen. Ein älteres Haus mit vier Vierzimmerwohnungen wurde nach einem Handwechsel totalsaniert, es entstanden acht kleine Zweizimmerwohnungen und zwei zusätzliche Dreizimmerwohnungen im zuvor nicht ausgebauten Dachstock. Maximierung des Gewinns heisst die Devise vor allem für börsenkotierte Unternehmen, nur so kann die teure Investition refinanziert werden. Dies lässt sich mit kleineren Wohneinheiten besser erreichen als mit grossen Familienwohnungen. Unter diesem Gesichtspunkt erstaunt es kaum, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Luzern am 4. März Ja zur kantonalen Initiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gestimmt haben.

In der Agglomeration und auf dem Land hingegen ist die Situation eine andere. Viele der neu entstandenen Wohnungen stehen leer, was auch etablierte Vermieter zu spüren bekommen. Unsere Schwester-Genossenschaft, die WOGENO Sursee, hat praktisch ständig einen oder mehrere Leerstände. Unter diesen Umständen erstaunt es ebenso wenig, dass die Initiative in allen andern Gemeinden ausserhalb der Stadt mehrheitlich abgelehnt wurde.

Was können die Genossenschaften und damit auch wir, die WOGENO Luzern, in dieser Situation ausrichten? Ein Aspekt ist, dass der zur Verfügung stehende günstige Wohnraum angemessen genutzt und nicht verschwendet wird. Mit der Zustimmung zu den Belegungsvorschriften hat die Generalversammlung der WOGENO Luzern im letzten Jahr ein Zeichen der Solidarität innerhalb der Genossenschaft gesetzt, damit künftig grosse Wohnungen, die sich auch für Familien eignen, nicht nur durch eine oder zwei Personen besetzt werden. Eine weitere Möglichkeit bietet sich in der Abklärung vor Sanierungen von Häusern, ob sich mit vernünftigem Aufwand mehr Wohnraum realisieren liesse. Als Resultat solcher Abklärungen haben wir sowohl an der Vonmattstrasse in Luzern als auch in der Schauburg in Hünenberg zwar nicht grosse Familienwohnungen, aber immerhin doch zusätzlichen Wohnraum schaffen können. Bei der Bebauung des Industriestrasarenals werden jedoch Familienwohnungen eine zentrale Rolle spielen. Die Genossenschaften halten auch auf dem Immobilienmarkt Ausschau nach geeigneten Häusern, die sie erwerben könnten. Jedoch sind die Möglichkeiten bei den derzeit hohen Immobilienpreisen beschränkt, beziehungsweise die Risiken entsprechend hoch.

Mit solchen Massnahmen hoffen wir dazu beizutragen, dass unsere Innenstädte auch weiterhin belebt bleiben, dass Familien im urbanen, städtischen Umfeld bleiben können, und dass die Klassengrössen in den Schulhäusern künftig hoffentlich bis zur Sekundarstufe gleich gross bleiben.

Was erwartet Sie an der diesjährigen Generalversammlung? Wie jedes Jahr werden wir Ihnen einen Überblick über die durchgeführten und in den nächsten Jahren geplanten Sanierungsarbeiten geben. Die Sanierung der Schauburg war auch letztes Jahr ein grosses Thema, aber langsam nähert sich dieses Grossprojekt dem Ende. In diesem Jahr sollen die Arbeiten in den Innenräumen abgeschlossen werden, letzte Arbeiten in der Umgebung werden dann im Frühjahr 2019 noch folgen. Neben der Schauburg wurden aber auch verschiedene Arbeiten in und an anderen Häusern durchgeführt.

Ausserdem werden wir den finanziellen Abschluss der WOGENO Luzern erläutern, der erneut sehr positiv war. Am Ende des Jahres resultierte ein kleiner Gewinn, der es erlaubt, die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft zu stärken. Und wie jedes Jahr stehen auch wieder die Wahlen von Verwaltung, Geschäftsprüfungskommission (GPK) und externer Revisionsstelle an. Alle Mitglieder der Verwaltung und der GPK stellen sich ein weiteres Jahr für ihr Amt zur Verfügung.

Als nächstes Grossprojekt steht die Überbauung des Industriestrasarenals in Luzern an. Einen Überblick über die Entwicklung dieses interessanten Projektes können Sie diesem Geschäftsbericht und einem der nächsten Mitgliederbriefe entnehmen. Es ist geplant, an einer ausserordentlichen Generalversammlung im Herbst dieses Jahres über die Weiterführung dieses Projektes zu entscheiden.

Abschliessend möchte ich mich bei allen an der Genossenschaft beteiligten Personen herzlich für ihren Einsatz bedanken. Angefangen bei den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle, Petra Hug und Claudia Budmiger, sowie dem Geschäftsführer Andreas Köck. Wie schon in den vergangenen Jahren blieb auch im Jahr 2017 keine Zeit um sich zurückzulehnen, aber die meisten Herausforderungen konnten erfolgreich gemeistert werden. Auch meiner Kollegin Nathalie Kirchhoffer und meinen Kollegen Roli Heller, Reto Stocker, Pesche Frommenwiler und Thomas Räber, sowie den beiden Mitgliedern der GPK, Barbara Fas und Markus Kappeler, gebührt ein herzliches Dankeschön für ihren grossen Einsatz. Nicht vergessen zu danken möchte ich auch allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter für ihre Unterstützung und alle Bewohnerinnen und Bewohner unserer Häuser dafür, dass sie diese so wunderbar beleben.

Lukas Berger, Präsident ^{Text}

INDUSTRIESTRASSE

BAU UND
UNTERHALT

RÜCKBLICK

Im Sommer 2016 übernahm die Kooperation Industriestrasse Luzern, der die fünf Luzerner Genossenschaften abl, LBG, Wohnwerk Luzern, GWI und WOGENO Luzern angehören, das Areal Industriestrasse von der Stadt Luzern. Das erste Halbjahr 2017 war, genauso wie das Halbjahr davor, geprägt von den Vorbereitungsarbeiten für das Wettbewerbsverfahren. Die Verwaltung der Kooperation Industriestrasse Luzern, in welcher von jeder der fünf beteiligten Genossenschaften je ein Vertreter Einsitz hat, traf sich regelmässig zu Sitzungen mit der Geschäftsstelle. Die Stadt stellt unter anderem die Anforderung, dass die geplante Überbauung den Kriterien der 2000 Watt Gesellschaft entsprechen muss. Um diese Anforderung leichter erfüllen zu können, wurde beschlossen, dass die Bauten in Holzbauweise geplant werden sollen.

Die Jury für den Wettbewerb setzt sich aus Fach- und Sachjuroren zusammen. In der Sachjury ist je ein Mitglied der fünf beteiligten Genossenschaften vertreten. Für die WOGENO hat sich Roland Heller bereit erklärt, dieses Amt zu übernehmen. Die Juroren werden unterstützt von Experten zu den Themen Verkehr, Soziale Nachhaltigkeit, Bauökonomie, Genossenschaftsbau, Holzbau, der IG Industriestrasse und der 2000 Watt-Gesellschaft.

21 Architekturbüros aus der Inner- und der übrigen Schweiz sowie aus dem nahen Ausland wurden für die Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt. Dabei wurde auch darauf geachtet, dass sich junge und etablierte Büros in etwa die Waage halten. Im letzten Herbst präsentierten die Teilnehmer der Jury in einer ersten Stufe des Wettbewerbsverfahrens eine Idee zum Ort Industriestrasse. Für die zweite Stufe des Wettbewerbes wurden dann dreizehn Büros ausgewählt, die bis Mitte März 2018 ihren Beitrag ausarbeiteten.

Um das Areal Industriestrasse auch vor dem Beginn der Bauarbeiten zu nutzen, ist das Projekt Brache ins Leben gerufen worden. Das Areal soll nicht mehr nur als Parkplatz und Abstellplatz gebraucht werden, sondern soll sich zu einem lebendigen Quartiertreffpunkt entwickeln. Die Kooperation lud hierzu alle Interessierten zu einem ersten Brachetreffen im ehemaligen Rossstall neben dem Käselager ein (Bild). Dabei präsentierten die rund 40 Interessenten um die zwanzig Projektideen, wie das 700 Quadratmeter grosse Gelände sinnvoll zwischengenutzt werden könnte.



Brachetreffen

AUSBLICK

Die halböffentliche Jurierung des laufenden Wettbewerbsverfahrens findet Ende April und anfangs Mai statt. Aus den Teilnehmern des Wettbewerbs wird ein Gewinner in der Kategorie Städtebau/Aussenraum und mehrere Gewinner in der Kategorie Gebäudetypologie bestimmt. Die Anordnung der Gebäude und der Aussenräume wird später massgeblich durch das Siegerprojekt Städtebau vorgegeben. Das Aussehen der einzelnen Häuser

kann sehr unterschiedlich sein. Angedacht ist, dass jede Genossenschaft ihr Haus so gestalten kann, dass es ihrem Charakter möglichst entspricht, wobei hierzu eine Gebäudetypologie aus den Siegerprojekten dieser Kategorie auszuwählen ist.

Im Anschluss an die Jurierung haben die Genossenschaften ein halbes Jahr Zeit, um zu entscheiden, ob sie sich weiterhin am Projekt beteiligen wollen. Um diesen Entscheid breit abzustützen, wird die WOGENO Luzern hierzu die GenossenschafterInnen und Genossenschafter zu einer ausserordentlichen Generalversammlung einladen. Näheres dazu werden wir nach der Jurierung, wenn die Siegerprojekte bekannt sind, in einem Mitgliederbrief veröffentlichen.

Die Verwaltung der WOGENO Luzern sieht vor, an der Industriestrasse ein Haus mit 15 bis 20 Wohnungen zu errichten. Die dafür notwendigen Investitionen werden auf ca. 10 Mio. Franken geschätzt. In der Projektierungs- respektive Dialogphase, die ein gutes Jahr dauern wird, wird das Projekt entsprechend dem oben erwähnten Vorgehen verfeinert. Als Ergebnis davon wird im Anschluss ein Baugesuch eingereicht. Der Baukredit muss im Jahr 2020 gesprochen werden, damit 2021 mit der Überbauung begonnen werden kann.

Bevor aber die Bagger auffahren, wird die Brache nun nochmals belebt. Die Realisierung der Bracheprojekte koordiniert eine Gruppe, die sich aus Vertretern der Nutzer zusammensetzt. Lassen wir uns also überraschen, welche der Projekte wir demnächst zu Gesicht bekommen werden: Ist es ein Genossenschafts-Hühnerhof, ein Brunnen, eine Boule-Bahn, eine Kinderbaustelle, ein Labyrinth, eine Gartenbrauerei?

Lukas Berger, Präsident ^{Text} | Margherita Delussu ^{Foto}

SANIERUNG SCHAUBURG



Schauburg 5a+b

RÜCKBLICK

MEHRFAMILIENHÄUSER 5A+B UND 7A+B

Am 16. Januar 2017 starteten die Sanierungsarbeiten am Mehrfamilienhaus (MFH) 7a+b. Aufgrund der Erfahrungen bei der Sanierung des MFH 5a+b erfolgte die Sanierung des ganzen Gebäudes gleichzeitig. Die Arbeiten schritten zügig voran, sodass bereits am 23. Juni 2017 die Wohnungen an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden konnten. Etwas gedulden mussten sich die Mieterinnen und Mieter mit der Fertigstellung der Umgebungsarbeiten. Diese verzögerten sich beim MFH 5a+b im Frühling durch die kalte und regnerische Witterung. Beim MFH 7a+b musste die Fertigstellung der Fassade und der Bodenabschlüsse abgewartet werden. Für alle Wohnungen standen in dieser Zeit die befestigten Sitzplätze und Balkone zur Verfügung.

REIHENHÄUSER

Parallel zu den Sanierungsarbeiten im MFH 7a+b erfolgte die Planung der Reihenhäuser. Die Arbeiten konnten beim Reihnhaus 6a-d planmässig am 21. August 2017 starten. Bereits sechs Wochen später starteten die Arbeiten am Reihnhaus 10a-d. Nach einer Bauzeit von rund vier Monaten konnten die Wohnungen im 6a-d noch vor Weihnachten bezogen werden. Die Wohnungen im 10a-d wurden am 1. März 2018 wieder bezogen.



Küche nach Umbau Schauburg 6a



Wohnzimmer nach Umbau Schauburg 6

INTERVIEW MIT FAMILIE ZIEGLER, REIHENHAUS 6D

Ihr musstet zweimal zügeln. Ende August ging's provisorisch in ein Haus der Schauburg und 4 Monate später wieder zurück in eurer «eigenes» Haus, welches in der Zwischenzeit saniert wurde. War die «Zügelei» nicht total mühsam?

Da wir im Voraus wussten, dass zweimal umziehen notwendig sein würde, konnten wir uns darauf einstellen. Unser Weg vom RH 6D zum RH 4D war zum Glück relativ einfach zu bewältigen. Der logistische Aufwand war tatsächlich mühsam, da wir etwa die Hälfte des Hausrates in einem Container zwischengelagert hatten. Es machte wenig Sinn, für die vier Monate der Sanierungszeit, den ganzen Haushalt und alle Möbel im RH 4D auch aufzustellen. Wir versuchten, nur mit dem Nötigsten zurecht zu kommen. Zu Bedenken ist, dass auch die Keller- und die Hobbyräume in den Mehrfamilienhäusern wegen der Sanierung geräumt und zwischengelagert und dann wieder reingezügelt werden mussten. Kurz gesagt, wir waren das ganze Jahr 2017 mit Zügeln beschäftigt. Das hat uns doch einiges an Kraft und Energie abverlangt.

Ende Dezember habt ihr die neue Wohnung bezogen. Wie fühlt ihr euch? Was schätzt ihr besonders?

Wir sind sehr dankbar, wieder in «unserem» Reihnhaus zurück zu sein! Das Raumklima fühlt sich definitiv positiver an. Wir schätzen es ausserordentlich, endlich Storen zu haben, der Standard der Küche gefällt uns sehr, die Nutzung des Technikraumes ist optimaler, das Dachfenster in der Küche und im kleinen Zimmer im OG vermitteln durch das zusätzliche Licht mehr Wohnqualität.



Züglete 6d

Gibt es etwas, das ihr vermisst?

Sehr schade ist, dass kein Balkon auf der Westseite realisiert wurde. Im Technikraum wäre eine kleine Dusche toll gewesen. Bei der Küche fehlt definitiv eine Store! Wir haben die ganze Nacht Fremdlicht von der Lampe des Wanderweges Richtung Maihof. Auf der Ostseite des Hauses vermissen wir die Obstbäume – generell warten wir nach dem Einzug nun bald drei Monate auf die Umsetzung der Umgebungsgestaltung. Ein Zeitplan zum Ablauf wäre wünschenswert.

Neu habt ihr eine eigene Waschmaschine und Tumbler im Haus. Habt ihr euch das gewünscht?

Für uns ist das nicht neu. Als 4köpfige Familie hatten wir bereits vor ein paar Jahren die Notwendigkeit einer eigenen Waschmaschine mit Tumbler erkannt und deshalb auf eigene Kosten installiert.

Wie denkt ihr über die Aussengestaltung (einerseits die Dachverlängerung auf der Ostseite des Reihenhauses, andererseits die fest installierte Pergola auf der Westseite)?

Das Vordach beim neu gestalteten Eingang ist bei jedem Wetter ein Pluspunkt. Die Pergola ist sehr stabil und nutzerfreundlich (Sonnensegel, Bepflanzung) – wir hatten vor der Sanierung bereits genau am gleichen Ort eine Pergola. Für uns ist dieser Platz sehr stimmig. Wie bereits erwähnt, wäre eine Fortsetzung der Umgebungsarbeiten (Bepflanzung, Hecke, Zaun) sehr gewünscht, sodass der Baustellen-Charakter mit den rot-weisen Latten ums Haus herum auch noch wegkommt.



Nach erfolgreicher Züglete

Habt ihr Tipps für die anderen MieterInnen der Schauburg, die das doppelte Zügeln noch vor sich haben?

Die Zwischenlagerung in einem Container ist eine gute Sache. Es empfiehlt sich wirklich, soviel wie möglich einzulagern und in der Übergangszeit nur mit dem Nötigsten zurecht zu kommen. Die Zügelei versuchen als Chance zu sehen: Rechtzeitige Standortbestimmung, was soll bleiben, von was will man sich allenfalls trennen. Dann frühzeitig entsorgen oder verschenken!

Pesche Frommenwiler, Mitglied Verwaltung, Beisitzer Interview & Fotos



AUSBLICK

SCHAUBURG REIHENHÄUSER

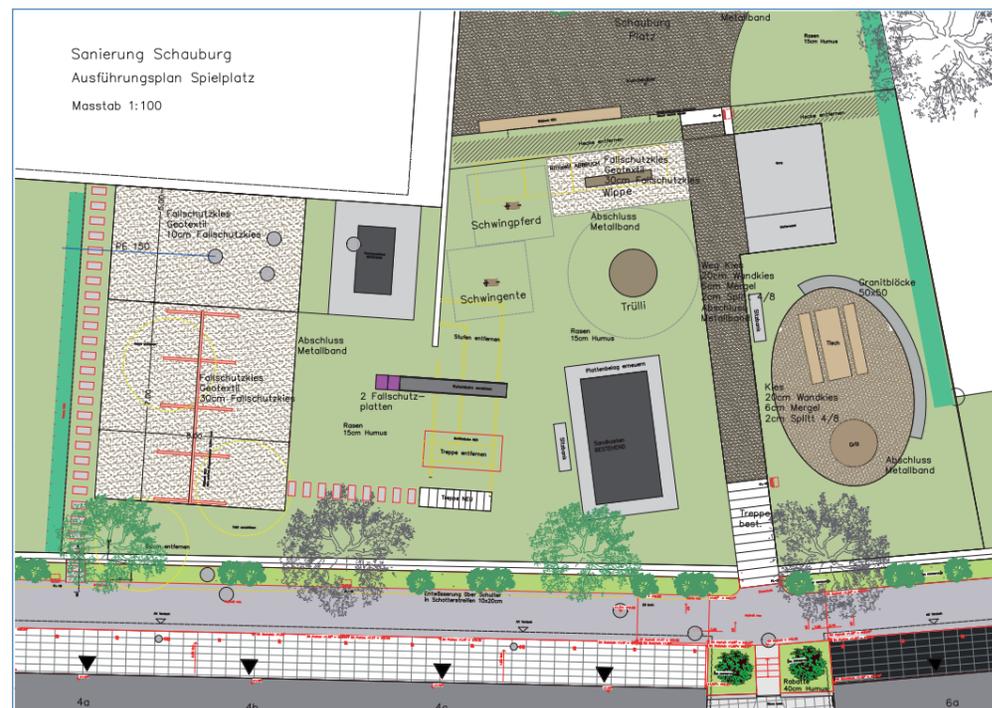
Im Frühling/Sommer 2018 werden die Häuser 4a-d und 2a-d saniert. Der Bezug der Häuser ist für Anfang Juli (4a-d) und voraussichtlich Anfang/Mitte August (2a-d) vorgesehen. Dabei können die Wohnungen im 4a-d komplett neu vermietet werden (siehe separate Ausschreibung im Newsletter). Ab Mitte/Ende August wird das Reihenhaus 8a-d saniert. Der Bezug erfolgt voraussichtlich erst im Januar 2019.

SCHAUBURG UMGEBUNGSARBEITEN

Jeweils anschliessend an die Fertigstellung der Innenausbauten erfolgt die Wiederherstellung der Umgebung. Diese ist witterungsabhängig und wird voraussichtlich Mitte April (6a-d) und ca. Mitte Mai (10a-d) ausgeführt. Auf Initiative und in Zusammenarbeit mit dem Mieterverein bzw. interessierten Mieterinnen und Mietern werden die allgemeinen Räume, insbesondere der Spiel- und Grillplatz neu gestaltet. Diese Arbeiten werden direkt nach Abschluss der Arbeiten bei den Reihenhäusern ausgeführt.



Kranmontage bei Schauburg 10



Andreas Köck, Geschäftsführer ^{Texte}

Pesche Frommenwiler, Mitglied Verwaltung, Beisitzer ^{Foto}

Benedikt Kaufmann, Landschaftsarchitekt ^{Plan}

WEITERE WOGENO LIEGENSCHAFTEN



RÜCKBLICK

SEDELSTRASSE 21

Im Herbst/Winter 2017 wurden in zwei Wohnungen im „Chalet“ die Küchen und die Badezimmer total saniert. Folgende Arbeiten wurden ausgeführt:

- Asbestsanierung im Bodenbereich
- Ersatz der Elektroinstallation im ganzen Haus
- Neue Unterlagsböden
- Neue Boden- und Wand Beläge aus Keramikplatten
- Deckenbekleidung mit Gipskartonplatten
- Erneuerung der sanitären Einrichtungen
- Ersatz der Küchen
- Malerarbeiten
- Teilweise Erneuerung der Wandoberflächen im Eingangs- und Wohnbereich



Küche und Bad 2. OG

Die Arbeiten wurden termingerecht vor Weihnachten abgeschlossen. Durch den Umbau wurde ein nachhaltiger Mehrwert geschaffen, welcher die Wohnqualität in den Wohnungen deutlich erhöht. Wir bedanken uns bei den Bewohnerinnen und Bewohnern für ihr Verständnis und ihre Flexibilität, den Handwerkern für die fachkundige Ausführung der Arbeiten und die Einhaltung der Termine sowie der Geschäftsstelle mit Andreas Köck und seinem Team für die Arbeiten im Hintergrund. Insbesondere danken wir dem Architekten Pius Müller, der die Arbeiten sehr gut geplant und koordiniert hat.

Reto Stocker, Mitglied der Verwaltung Ressort Bau und Unterhalt ^{Text & Fotos}

RHYNAUERSTRASSE 3

Mitte/Ende März 2017 wurden alle Küchen an der Rhynauerstrasse 3 sanft saniert. Sämtliche Oberflächen wurden abgeschliffen und neu geölt. Die Schubladen und Auszüge wurden kontrolliert und soweit nötig ersetzt, die Kehrachtsysteme wurden komplett ersetzt. Einige Wohnungen verfügten noch über die Dampfabzüge aus dem Jahr 1993. Diese wurden ebenfalls durch neue Modelle ersetzt. Mit den getroffenen Massnahmen wird die Lebensdauer der Massivholzküchen um rund zehn Jahre verlängert, ohne dass Einschränkungen bei der Benützung zu verzeichnen sind.

VONMATTSTRASSE 26

2014 wurden in den Wohnungen an der Vonmattstrasse 26 die Küchen, Bäder und Fenster saniert. Davon nicht betroffen waren die übrigen Zimmer in den Wohnungen. Bei einigen Wohnungen sind noch alte, braun lasierte oder weiss gestrichene Täferdecken vorhanden. Diese sind langfristig nicht mehr zu unterhalten. Aus diesem Grund werden gleichzeitig mit Wohnungswechseln die Täferdecken durch abgehängte, vergipste und gestrichene Decken mit Faserplatten ersetzt. Teilweise können alte Stuckapplikationen wieder «hervorgeholt» und gezeigt werden. Ebenfalls wird der Zustand der Linoleumböden geprüft und die Böden bei Bedarf ersetzt.

Im letzten Jahr erfolgten zwei Wohnungswechsel. Bei beiden Wechseln mussten die vorerwähnten Arbeiten erledigt werden.



Vonmattstrasse 26
Sanierung von
Küche, Bad und
Zimmer nach dem
Wohnungswechsel

AUSBLICK

BIREGGRING 6A

Voraussichtlich im Herbst/Winter 2018 werden die Küchen, bei Bedarf auch die Bäder und Steigleitungen saniert. Gleichzeitig wird von dezentralen Boilern in den Wohnungen auf eine zentrale Warmwasseraufbereitung umgestellt. Die Planung erfolgt in den nächsten Wochen und Monaten. Die Ausführung ist im Herbst vorgesehen.

RHYNAUERSTRASSE 5

Im März 2018 wurde das Treppenhaus saniert. Nebst den Malerarbeiten an Wänden, Decken und Türen wurden neue, abgehängten Decken im Eingangsbereich und im Dachgeschoss eingebaut. Die Arbeiten wurden Anfang April 2018 abgeschlossen.

HINTER-BRAMBERG 9

Die Planung für die Gesamtansanierung Hinter-Bramberg 9 ist für das Jahr 2018 vorgesehen. Mit den Sanierungsmassnahmen soll im Jahr 2019 begonnen werden. Weitere Informationen folgen.

KOMMUNIKATION

RÜCKBLICK

Das vergangene Jahr startete mit dem neu gestalteten Geschäftsbericht und der separaten Einladung für die Generalversammlung. Im Geschäftsbericht anlässlich der Generalversammlung 2017 wurde durch die Verwaltung ausführlich über das vergangene Geschäftsjahr berichtet. Der Geschäftsbericht beinhaltet neu auch zusätzliche Informationen zu den Liegenschaften und zur Organisation der WOGENO Luzern.

Über Aktualitäten aus der WOGENO berichteten die Mietgliederbriefe 113 im Juli, 114 im Oktober und 115 zum Abschluss des Jahres im Dezember 2017.

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. Im Jahr 2017 wurden 17 Newsletter versandt.

Interessierte Personen können den Newsletter direkt auf der WOGENO-Website abonnieren («Newsletter abonnieren») oder sich bei der Geschäftsstelle melden: Tel. 041 210 16 46 oder unter info@wogeno-luzern.ch.



FORUM 2017

«Energiesparen beim Wohnen» – dies war das Thema am 7. November 2017 im Contenti. Die Energiestrategie 2050 wurde vom Volk bei der Abstimmung vom 21. Mai 2017 angenommen. Die WOGENO Luzern nutzte deshalb die Gelegenheit und bot den Genossenschafterinnen und Genossenschaffern die Möglichkeit, ihr Wissen zum Thema Energiesparen zu erweitern und ihren ganz eigenen Teil beizutragen.

Die Verwaltung und die Geschäftsstelle blickten dem Anlass gespannt entgegen und informierten über mehrere Kanäle. Trotzdem wurde das Ziel der Teilnahme von ein bis zwei Parteien pro WOGENO-Haus nicht ganz erreicht. Von den insgesamt 790 Genossenschaftsmitgliedern fanden nur 23 sowie die Verwaltung den Weg ins Contenti.

Nathalie Kirchhoffer eröffnete das Forum mit einer kurzen Begrüssung und Vorstellung des Referenten Reto Kuhn, Leiter Energiedienstleistungen der ewl energie wasser luzern. Dieser zeigte im ersten Teil praktische Alltagstipps, um im Haushalt Energie zu sparen. Die Teilnehmenden stellten interessiert Fragen und es entstanden wertvolle Diskussionen, etwa ob es ökologischer sei, in einem Einpersonenhaushalt von Hand abzuwaschen oder die Spülmaschine laufen zu lassen, wenn sie nur halb gefüllt ist. Im zweiten Teil wurde mit einigen Irrglauben im Alltag aufgeräumt und spannende Informationen über alternative Energiequellen aufgezeigt.

Im Anschluss bestand die Möglichkeit, sich mit Unterlagen zu bedienen und diverse Gegenstände/Geräte in Bezug auf Energiesparmöglichkeiten im Haushalt anzuschauen, anzufassen und teilweise auch mitzunehmen. Reto Kuhn stand für individuelle Fragen zur Verfügung, was rege genutzt wurde.

LEPORELLO «SELBSTBESTIMMTES WOHNEN»

Um Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern oder auch interessierten Personen einen Überblick über die verschiedenen Hausvereinsmodelle zu ermöglichen, hat die Verwaltung im vergangenen Geschäftsjahr das Leporello „Selbstbestimmtes Wohnen“ erarbeitet. Dieses wird allen GenossenschafterInnen mit dem Geschäftsbericht 2018 und der Einladung zur Generalversammlung zugestellt. In Zukunft erhalten auch neue Mitglieder jeweils das Leporello.



AUSBLICK

FORUM 2018

Am Forum werden jeweils aktuelle Themen aus der WOGENO Luzern behandelt. Ziel sind die Information und der Austausch unter den Häusern. Da im Herbst 2018 aller Voraussicht nach eine ausserordentliche Generalversammlung stattfinden wird (Siehe Kapitel Industriestrasse), ist noch offen, ob das Forum 2018 durchgeführt wird.

HAUSVEREINE

2017 wurden keine neuen Hausvereine gegründet. Die meisten BewohnerInnen / Hausgemeinschaften haben sich in den Vorjahren intensiv mit diesem Thema beschäftigt und sich für ein Modell entschieden. Nach wie vor sind der Wechsel bzw. die Gründung von Hausvereinen und der Abschluss eines Verwaltungsvertrages möglich. Dabei werden alle Interessierten durch Verwaltung und Geschäftsstelle auf Wunsch gerne unterstützt und begleitet.

ÜBERSICHT DER HAUSVEREINE

Liegenschaft	Modell
Bireggring 6a	MIDI
Bruchstrasse 63	—
Dammstrasse 14a	MINI
Eichmattstrasse 12	MAXI
Hinter-Bramberg 9	MINI
Horwerstrasse 85	MAXI
Lindenstrasse 6	MAXI
Luzernerstrasse 18	—
Rathausenstrasse 3	MINI
Rhynauerstrasse 3	MINI
Rhynauerstrasse 5	MINI
Sälistrasse 18	MIDI
Schauburg	MIDI
Sedelstrasse 21	—
Unter-Grundhof 20	MIDI
Unter-Grundhof 22	MIDI
Unter-Grundhof 24	MIDI
Unterlachenstrasse 24	MINI
Unterlachenstrasse 28	—
Unterlachenstrasse 30	—
Vonmattstrasse 24a	—
Vonmattstrasse 26	—
Wesemlinstrasse 23	MINI Light
Wesemlinstrasse 25	MINI Light

Andreas Köck, Geschäftsführer ^{Texte}

JAHRESRECHNUNG DER WOGENO LUZERN

BERICHT
ZUR
FINANZLAGE



Die Jahresrechnung der WOGENO Luzern besteht aus der Bilanz, der Erfolgsrechnung, der Geld- oder Mittelflussrechnung sowie dem Anhang. Diese Unterlagen sind im Anschluss an die nachstehenden Erläuterungen abgedruckt. Die Bilanz ist eine stichtagsbezogene Aufstellung (per 31. Dezember 2017) über das Vermögen (Aktiven) und die Schulden (Passiven) der Genossenschaft, während die Erfolgsrechnung die Einnahmen (Erträge) und Ausgaben (Aufwände) über eine Periode (1. Januar – 31. Dezember 2017) abbildet. Der Mittelflussrechnung kann entnommen werden, wofür die vorhandenen bzw. erwirtschafteten Gelder verwendet wurden.

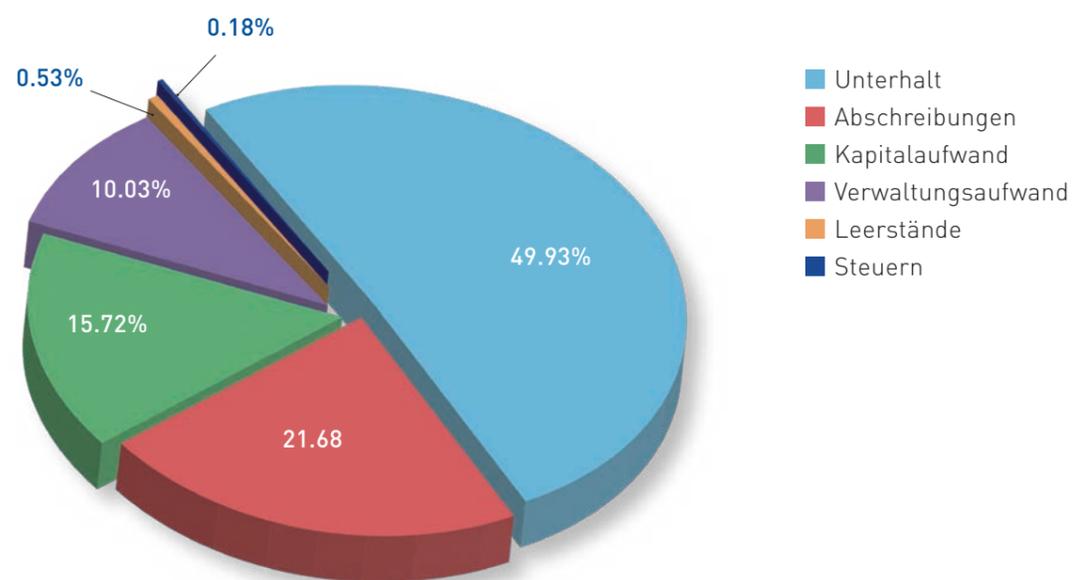
Die langfristige Sicherstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum durch regelmässigen Unterhalt begleitet Verwaltung und Geschäftsstelle über das ganze Jahr. So ist es nicht erstaunlich, dass auch die Jahresrechnung 2017 von den Investitionen in unsere Liegenschaften geprägt ist. Im vergangenen Jahr wurden in der Schauburg/ Hünenberg das Mehrfamilienhaus 7a+b sowie die Reihenhäuser 6a-d und 10a-d saniert. Zusammen mit den in allen anderen Liegenschaften getätigten Unterhaltsarbeiten wurden rund Fr. 4'800'000 in die WOGENO-Liegenschaften investiert. Dadurch und trotz der Zunahme des Genossenschaftskapitals um fast Fr. 250'000 hat sich die Eigenkapitalquote (Verhältnis zwischen x und y, sagt aus dass z) von 10.3% auf 9.9% gesenkt.

Der Mietertrag ist 2017 um rund Fr. 73'000 gestiegen. Die Erhöhung ist auf die Wiedervermietung der Schauburg-Mehrfamilienhäuser und die damit verbundene Mietzinsanpassung zurückzuführen.

Die Verminderung des Kapitalaufwandes ist darauf zurückzuführen, dass die WOGENO die im noch immer günstigen Zinsumfeld auslaufenden Hypotheken zu sehr attraktiven Konditionen verlängern konnte.

Der Verwaltungsaufwand und die Kosten für die Verwaltung und Geschäftsführung entsprechen in etwa den Vorjahreszahlen.

VERWENDUNG MIETERFRANKEN:



Thomas Reber, Mitglied Verwaltung ^{Text}

BILANZ PER 31.12.2017

IST 31.12.2016 IST 31.12.2017

AKTIVEN	CHF	CHF	%
Flüssige Mittel	1'085'586.19	3'934'930.09	6.9%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	632.25	3'828.95	0.0%
Übrige kurzfristige Forderungen	7.90	377.40	0.0%
Vorräte	5'692.00	8'228.00	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	194'452.21	152'483.45	0.3%
Umlaufvermögen	1'286'370.55	4'099'847.89	7.2%
Finanzanlagen	149'752.00	140'102.00	0.2%
Mobile Sachanlagen	401.00	201.00	0.0%
Liegenschaften	48'934'089.32	51'385'572.36	90.3%
Immaterielle Sachanlagen	1'296'000.00	1'279'800.00	2.2%
Aktivierter Aufwand	14'624.40	9'749.60	0.0%
Anlagevermögen	50'394'866.72	52'815'424.96	92.8%
TOTAL AKTIVEN	51'681'237.27	56'915'272.85	100.0%
PASSIVEN	CHF	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	312'173.05	598'607.60	1.1%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7'306.70	3'578.55	0.0%
gekündigtes Anteilschein-/Pflichtanteilkapital	852'884.25	745'015.00	1.3%
Passive Rechnungsabgrenzungen	649'499.71	704'884.90	1.2%
kurzfristiges Fremdkapital	1'821'863.71	2'052'086.05	3.6%
Freie Darlehen	1'161'478.55	1'312'392.15	2.3%
Hypothekendarlehen Banken	23'825'000.00	26'525'000.00	46.6%
Hypothekendarlehen Dritte	5'682'982.65	4'830'426.90	8.5%
Obligationenanleihen EGW	8'800'000.00	11'800'000.00	20.7%
Hypothekendarlehen Bund	2'690'008.00	2'390'010.00	4.2%
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	42'159'469.20	46'857'829.05	82.3%
übrige langfristige Verbindlichkeiten	218'402.77	218'370.27	0.4%
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	1'450'000.00	1'490'000.00	2.6%
Unterhalts- und Erneuerungsfonds	690'448.15	649'169.38	1.1%
Rückstellungen	2'140'448.15	2'139'169.38	3.8%
Total Fremdkapital	46'340'183.83	51'267'454.75	90.1%
Anteilscheinkapital	1'506'918.60	1'580'000.00	2.8%
Pflichtanteilkapital	3'336'335.95	3'505'178.90	6.2%
Gesetzliche Gewinnreserve	80'000.00	90'000.00	0.2%
Freiwillige Gewinnreserven	361'073.47	407'798.89	0.7%
Jahresgewinn	56'725.42	64'840.31	0.1%
Total Eigenkapital	5'341'053.44	5'647'818.10	9.9%
TOTAL PASSIVEN	51'681'237.27	56'915'272.85	100.0%

ERFOLGSRECHNUNG VOM 01.01.2017 – 31.12.2017

	IST 2016 CHF	SOLL 2017 CHF	IST 2017 CHF	%
Mietertrag brutto	3'229'767.01	3'295'843.00	3'304'767.96	100.5%
Mietzinsausfall und Reduktionen	-15'448.10	-20'000.00	-17'579.75	-0.5%
Bruttoertrag	3'214'318.91	3'275'843.00	3'287'188.21	100.0%
Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	601'134.32	763'721.00	659'415.43	20.1%
Sanierungen Liegenschaften	895'124.00	780'000.00	953'439.50	29.0%
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	79'750.80	75'656.00	75'656.00	2.3%
Entnahme Erneuerungs-/Unterhaltsfonds	—	-99'419.00	-41'278.77	-1.3%
Einlage Erneuerungs-/Unterhaltsfonds	60'012.47	—	—	0.0%
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	2'722.72	5'000.00	2'804.11	0.1%
Total Aufwand Liegenschaften	1'638'744.31	1'524'958.00	1'650'036.27	50.2%
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'575'574.60	1'750'885.00	1'637'151.94	49.8%
Verwaltungsaufwand	45'738.20	57'300.00	50'957.15	1.6%
Honorar Geschäftsführung / Aussenaufträge	246'164.60	267'000.00	244'513.20	7.4%
Entschädigung Verwaltung	32'080.45	33'000.00	35'886.75	1.1%
Abschreibungen Sachanlagen	250.00	200.00	16'400.00	0.5%
Abschreibungen Liegenschaften	660'000.00	660'000.00	700'000.00	21.3%
Total übriger Aufwand	984'233.25	1'017'500.00	1'047'757.10	31.9%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	591'341.35	733'385.00	589'394.84	17.9%
Kapitalaufwand	518'146.98	555'089.00	514'526.43	15.7%
Abschreibung Disagio EGW	4'874.80	4'875.00	4'874.80	0.1%
Finanzertrag	-686.25	—	-489.60	0.0%
Ausserordentlicher Ertrag	-13'557.10	—	-350.00	0.0%
Total Finanz- und betrieblicher Nebenerfolg	508'778.43	559'964.00	518'561.63	15.8%
Jahresergebnis vor Steuern	82'562.92	173'421.00	70'833.21	2.2%
Steuern	-25'837.50	-22'000.00	-5'992.90	-0.2%
JAHRESGEWINN	56'725.42	151'421.00	64'840.31	2.0%

MITTELFLUSSRECHNUNG 2017

2016

2017

	CHF	CHF
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)		
Reingewinn	56'725	64'840
Abschreibungen	665'125	721'275
Bildung/Auflösung von Rückstellungen	160'241	-1'312
Erhöhung (-)/Abnahme Forderungen und Vorräte	101'179	35'867
Erhöhung/Abnahme (-) kurzfristiges Fremdkapital	139'331	230'222
TOTAL GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT (CASH FLOW)	1'122'601	1'050'893
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in Liegenschaften	-2'175'940	-3'151'483
Investitionen in mobile Sachanlagen	0	0
Investitionen in Finanzanlagen	-90'750	9'650
Investitionen in immaterielle Werte	-1'296'000	
TOTAL GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-3'562'690	-3'141'833
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten Banken/EGW	-75'000	5'700'000
Veränderungen BBVM-Darlehen BWO	-299'998	-299'998
Veränderung Finanzierung Privatinvestoren	67'466	-852'556
Veränderung freie Darlehen	-83'445	150'914
Veränderung Anteilschein- und Pflichtanteilkapital	-7'334	241'924
TOTAL GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-398'311	4'940'284
VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL	-2'838'400	2'849'344
Nachweis der Flüssigen Mittel		
Bestand Flüssige Mittel am 1. Januar	3'923'986	1'085'586
Bestand Flüssige Mittel am 31. Dezember	1'085'586	3'934'930
VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL	-2'838'400	2'849'344

VERWENDUNG GEWINNRESERVEN

2016

2017

Die Verwaltung beantragt der Versammlung folgende Verwendung der Gewinnreserven:

	CHF	CHF
Freiwillige Gewinnreserven zu Beginn der Periode	361'073.47	407'798.89
Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	56'725.42	64'840.31
Freiwillige Gewinnreserven zur Verfügung der Generalversammlung	417'798.89	472'639.20
ANTRAG ZUR VERWENDUNG		
Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	-10'000.00	-10'000.00
Gewinnausschüttung	0.00	0.00
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	407'798.89	462'639.20

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2017
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

	31.12.2016 CHF	31.12.2017 CHF
ANZAHL VOLLZEITSTELLEN		
Die WOGENO Luzern Genossenschaft beschäftigt kein Personal.	—	—

	31.12.2016 CHF	31.12.2017 CHF
BETEILIGUNGEN		
«Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband, Luzern; Stimmenanteil: 2/10»	100'000.00	100'000.00

	31.12.2016 CHF	31.12.2017 CHF
IMMOBILIEN		
Buchwerte	48'934'089.32	51'385'572.36
Grundpfandtitel (Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven)	53'760'300.00	56'075'300.00
dafür beanspruchte Kredite	42'159'469.20	46'857'829.05

	31.12.2016 CHF	31.12.2017 CHF
GUTHABEN ANTEILSCHEIN- UND PFLICHTANTEILSCHEINKAPITAL		
Per 31.12. bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahltem		
– Anteilscheinkapital (Mitgliedschaften)	15'081.40	6'000.00
– Pflichtanteilkapital (Wohnungsanteile «PAK»)	1'601'864.05	1'576'021.10
TOTAL	1'616'945.45	1'582'021.10

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

GEKÜNDIGTE ANTEILSCHEINE	31.12.2016 CHF	31.12.2017 CHF
Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine		
- Anteilscheinkapital (Mitgliedschaften)	110'884.25	128'000.00
- Pflichtanteilkapital (Wohnungsanteile "PAK")	742'000.00	617'015.00
TOTAL	852'884.25	745'015.00

Diese werden im Anschluss an die Generalversammlungen 2018 und 2019 zu 100% zur Rückzahlung fällig. Alle gekündigten Anteilscheine werden im Fremdkapital bilanziert.

BETEILIGUNG AN OBLIGATIONENANLEIHEN	31.12.2016 CHF	31.12.2017 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
Untertachenstrasse 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
EGW-Anleihe Serie 57, Laufzeit 14.09.2018 – 14.09.2035, Zinssatz 0.60%		
	–	3'000'000.00
TOTAL	8'800'000.00	11'800'000.00

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

Keine Bemerkungen

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 2017 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Luzern, 26. März 2018

Lukas Berger
Präsident

Thomas Reber, Mitglied Verwaltung
Ressort Finanz- und Rechnungswesen

BERICHT REVISIONSSTELLE

Beat Achermann

Treuhand

Bericht der Revisionsstelle

zur Eingeschränkten Revision
für das Geschäftsjahr 2017
an die Generalversammlung der

WOGENO Luzern Genossenschaft, Margrethenhof 6, 6275 Ballwil

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung und Anhang) der WOGENO Luzern Genossenschaft für das am 31. Dezember 2017 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, 27. März 2018

Beat Achermann Treuhand GmbH



Beat Achermann
dipl. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Jahresrechnung 2017

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

■ JAHRESBERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION DER WOGENO LUZERN

Gemäss Statuten kontrolliert die Geschäftsprüfungskommission die Tätigkeit der Verwaltung 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, Controllingberichte und Liquiditätspläne sowie weitere Grundlagenpapiere der Verwaltungssitzungen erhalten. Diese wurden jeweils gelesen und inhaltlich kontrolliert. Zudem haben wir als Beisitzer/Beisitzerin an Verwaltungssitzungen persönlich teilgenommen.

Dank einer gründlichen Vorbereitung durch die Verwaltung und einer offenen Diskussion mit den Mitgliedern wurden die Änderungen bezüglich Belegungsvorschriften an der letzten Generalversammlung mit einer grossen Mehrheit gutgeheissen.

Mit einer guten Kommunikation kann viel zur Zufriedenheit der Mieter beigetragen werden. Der Geschäftsprüfungskommission ist es deshalb ein grosses Anliegen, dass diese seitens der Verwaltung und der Geschäftsleitung gepflegt wird.

Im 2017 hat die Verwaltung den Mitgliedern die Möglichkeit geboten, sich intensiv mit Energiefragen auseinander zu setzen. Anfangs Jahr konnten die MieterInnen auf Kosten der Wogeno eine Energieberatung durch die ewl in Anspruch nehmen, im Mitgliederbrief wurden jeweils Energiespartipps aufgeführt und auch das 5. Wogeno Forum widmete sich diesem Thema.

Die GPK stellt fest, dass die Verwaltung im Berichtsjahr 2017 ihre Aufgaben in den zentralen Bereichen ausnahmslos im Sinne der Statuten und gemäss den Vorgaben von Reglementen und Beschlüssen der Organe erfüllt hat und dafür den Dank der Mitglieder sowie Decharge an der Generalversammlung verdient.

Luzern, 14. März 2018
Barbara Fas, Markus Kappeler

■ LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2017

WOHNHÄUSER	BAU- / ERWERBSJAHR	WOHNUNGEN	LOKALE *	BUCHWERT 31.12.2017
LUZERN				
				CHF
Bireggring 6a (Horw)	1953 / 1990	9	1	2'122'000
Bruchstrasse 63	1944 / 1993	14		1'736'000
Dammstrasse 14a	1900 / 1988	5		1'152'000
Eichmattstrasse 12	1929 / 1987	3		769'000
Hinter-Bramberg 9	1949 / 1995	6		1'139'000
Industriestrasse				19'732
Lindenhofstrasse 6	1895 / 1991	6		749'000
Rhynauerstrasse 3	1929 / 1991	10		1'873'000
Rhynauerstrasse 5	1927 / 1995	10		2'094'000
Sälistrasse 18	1927 / 1985	3	1	1'046'000
Unterlandstrasse 24	1906 / 1992	5		1'351'000
Unterlandstrasse 28/30	1906 / 1993/94	11	1	2'607'000
Vonmattstrasse 24a	1910 / 1994		4	354'000
Vonmattstrasse 26	1910 / 1992	13		2'593'000
Wesemlinstrasse 23/25	1908 / 1987	8		1'794'000
EMMEN				
Unter-Grundhof 20	1995 / 1993	16		4'435'000
Unter-Grundhof 22/24	1995 / 1993	3	11	1'756'000
Rathausstrasse 3	1996 / 1993	5	7	1'440'000
EMMENBRÜCKE				
Sedelstrasse 21	1925 / 1985	5		999'000
KRIENS				
Horwerstrasse 85	1890 / 1985	5	4	491'000
Luzernerstrasse 18	1890 / 1995	3	6	1'300'000
HÜNENBERG				
Schauburg 2 - 10	1986 / 2013	20		7'313'000
Schauburg 5	1987 / 2013	8	3	3'711'000
Schauburg 7	1987 / 2013	8	8	3'723'000
Schauburg 1	1997 / 2013	8	4	2'432'000
Einstellhalle	1986 / 2013		51	1'091'000
Sanierungskonto				773'840
VITZNAU				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	1931 / 1986		1	522'000
TOTAL		184	102	51'385'572

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

■ GEBÄUDEWERTE PER 31. DEZEMBER 2017

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	1'129'000
Eichmattstrasse 12	999'542	1'161'500	950'000
Hinter-Bramberg 9	1'403'022	1'255'800	879'000
Industriestrasse	19'732	—	—
Lindenhausstrasse 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	228'000
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	5'919'200	4'503'000
Unter-Grundhof 22/24	2'185'355	1'959'700	1'828'000
Rathausstrasse 3	1'807'524	1'629'400	1'169'000
EMMENBRÜCKE			
Sedelstrasse 21	1'329'871	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	7'708'043	—	4'757'000
Schauburg 5	3'891'627	—	3'300'000
Schauburg 7	3'906'239	—	3'300'000
Schauburg 1	2'662'154	—	3'145'000
Einstellhalle	1'131'937	—	436'000
Sanierungskonto	773'840	—	—
VITZNAU			
Sunnehüsli, Romiti Rigi	677'575	417'700	881'000
TOTAL	61'847'829	34'320'400	47'245'000

ORGANISATION

VERWALTUNG

Lukas Berger	Präsident
Pesche Frommenwiler	Beisitzer
Roland Heller	Bau und Unterhalt
Nathalie Kirchhoffer	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 (bis 31.1.2018)
Sandra Villiger	Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung (ab 1.2.2018)
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

IMPRESSUM

Gestaltung

l'équipe [visuelle], Emmenbrücke

Druck

Brunner Medien AG, Kriens

