

# **GESCHÄFTSBERICHT 2018**





## ■ INHALT

DAS JAHR IM ÜBERBLICK	3
EDITORIAL	4
<hr/>	
GESCHÄFTSBERICHT DER VERWALTUNG	
BAU & UNTERHALT	6
KOMMUNIKATION	14
<hr/>	
JAHRESRECHNUNG 2018	
BERICHT ZUR FINANZLAGE	16
BILANZ PER 31.12.2018	18
ERFOLGSRECHNUNG 01.01.2018 – 31.12.2018	19
MITTELFLUSSRECHNUNG	20
VERWENDUNG GEWINNRESERVEN	21
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	22
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	24
BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION	25
<hr/>	
LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN	
LIEGENSCHAFTSBESTAND	26
GEBÄUDEWERTE	27
ORGANISATION	28
IMPRESSUM	28



## ■ DAS JAHR 2018 IM ÜBERBLICK

### LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

		31.12.2017	31.12.2018
Liegenschaftsverwaltung			
Mietertrag	CHF	3'304'768	3'376'220
Mietzinsausfall	CHF	-17'580	-38'380
Investitionsvolumen	CHF	4'839'994	5'711'991
Davon Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	CHF	735'071	905'511
Abschreibungen auf Liegenschaften	CHF	700'000	748'000
Abschreibungssatz vom Gebäudeversicherungswert	%	1.5	1.5
Anzahl Wohnungen	Anzahl	184	184
Wohnungswechsel (infolge Sanierung ohne Schauburg)	Anzahl	22	21

### GENOSSENSCHAFT

Mitgliederzahl	Personen	798	864
Anteilscheinkapital	CHF	1'580'000	1'716'100
Pflichtanteilkapital	CHF	3'505'179	4'134'614

### DARLEHENSKASSE (PRIVATE DARLEHEN)

Darlehenskonti	Anzahl	73	72
Darlehensbetrag kurzfristig	CHF	487'828	467'411
Darlehensbetrag langfristig	CHF	824'564	840'664
Darlehen in % des gesamten Fremdkapitals	%	2.55	2.61
Private Investoren (grundpfandgesicherte Darlehen)	CHF	4'830'427	5'099'594

### VERWENDUNG DES MIETERFRANKENS

Kapitalaufwand	%	15.69	14.98
Unterhalt/Reparaturen	%	49.93	49.76
Verwaltung	%	10.03	9.77
Leerstände	%	0.53	1.14
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	0.18	0.28
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	21.68	22.64

## ■ EDITORIAL



Das Geschäftsjahr 2018 liegt hinter uns. Zeit, kurz innezuhalten, und je einen Blick zurück auf das vergangene und einen vorwärts auf die kommenden Jahre zu werfen.

Die Sanierung der Schauburg ist abgeschlossen. Nach drei intensiven Jahren mit viel Arbeit für die beteiligten Personen konnten die Bewohnerinnen und Bewohner anfangs dieses Jahres in ihre neuen Wohnungen einziehen. Sämtliche Wohnungen sind wieder vermietet.

Ich bin sicher, dass alle froh darüber sind, ist dieses Kapitel nun abgeschlossen. Was für dieses Jahr noch bleibt, sind die Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung sowie das Einrichten der Gärten und Kinderspielplätze. Dazu wird die Schauburg zur Selbstverwaltung an den Mieterverein «übergeben», wie dies bei den meisten anderen WOGENO-Häusern im Raum Luzern der Fall ist. Ich freue mich, dass sich die Schauburgerinnen und Schauburger zu einem initiativen Mieterverein (Hausverein) zusammengeschlossen haben, und fortan die Schauburg im Rahmen eines Verwaltungsvertrags «Mini» selbst verwalten.

Am Samstag, 17. August 2019 findet übrigens das traditionelle Schauburgfest unter dem Motto SchauBURG-Spiele statt. Dazu sind in diesem Jahr auch alle anderen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler herzlich eingeladen. Benutzen Sie diese Gelegenheit, um die Schauburg kennenzulernen und Erfahrungen auszutauschen.

Die nächsten Bauprojekte sind bereits eingeleitet. Das Gewerbegebäude an der Vonmattstrasse 24a wird umfassend saniert. Die Planung ist abgeschlossen und bald soll es mit den Arbeiten losgehen. Das Haus am Hinter-Bramberg 9 wird ebenfalls einer Gesamtanierung unterzogen und aufgestockt. Hier sind die Planungsarbeiten noch im Gang, mit der Ausführung der Arbeiten soll voraussichtlich im März 2020 begonnen werden.

Auch ein weiteres grosses Bauprojekt wird konkreter – die Überbauung an der Industriestrasse in Luzern. Der Architekturwettbewerb ist abgeschlossen und eine erste Kostenberechnung für die Bauten liegt vor. Wir werden dieses innovative Projekt der fünf Luzerner Genossenschaften an der diesjährigen Generalversammlung genauer vorstellen. Bevor die weitere Planung und schliesslich die Bebauung des Areals in Angriff genommen werden kann, sind nun aber zuerst Sie, liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, an der Reihe. An der GV bitten wir Sie um Ihre Zustimmung zum Planungs- und Baukredit. Das Projekt ist gut unterwegs und das zukünftige WOGENO-Haus an der Eisengasse im Industriestrasassenareal wird sicherlich auch Ihnen gefallen. Ein «Ja» zum Planungs- und Baukredit können wir Ihnen deshalb wärmstens empfehlen. Nähere Angaben zu diesem Projekt finden Sie in diesem Geschäftsbericht.

Abschliessend bedanke ich mich herzlich bei allen an der Genossenschaft beteiligten Personen für ihren grossen Einsatz in diesem Jahr – bei Claudia Budmiger, Thea Stöckli, Sandra Villiger und Andreas Köck von der Geschäftsstelle, Barbara Fas und Markus Kappeler von der Geschäftsprüfungskommission und bei meiner Kollegin und meinen Kollegen in der Verwaltung, Nathalie Kirchhoffer, Pesche Frommenwiler, Roland Heller, Thomas Reber und Reto Stocker. Im Jahr 2018 haben wir uns zu insgesamt 14 Sitzungen getroffen, um die anstehenden Themen zu diskutieren und Entscheidungen zu treffen. Nathalie Kirchhoffer und Pesche Frommenwiler werden an dieser GV aus der Verwaltung

zurücktreten. Zusätzliche Aufgaben im beruflichen Bereich sowie veränderte private Verpflichtungen in einem Verein lassen es Nathalie Kirchhoffer an der nötigen Zeit für ihr Engagement fehlen. Aufgrund beruflicher und privater Veränderungen und weil die Sanierung der Schauburg abgeschlossen ist, hat sich auch Pesche Frommenwiler zum Rücktritt aus der Verwaltung der WOGENO entschieden. Ein herzliches Dankeschön den beiden für ihr Mitdenken und Mitgestalten der WOGENO in den vergangenen Jahren! Nach unserem Aufruf im Newsletter haben wir mit mehreren Personen gesprochen und schlagen Ihnen an der GV Nicole Kopp als Nachfolgerin für das Ressort Kommunikation vor. Nicole Kopp ist Juristin und arbeitet seit einigen Jahren selbständig im Bereich Rechtsberatung, Mediation und Coaching von Familien. Sie wohnt mit ihrem Partner im WOGENO-Haus an der Sedelstrasse 21 in Emmenbrücke.

Herzlichen Dank auch Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für Ihre Unterstützung der WOGENO Luzern. Wir freuen uns, Sie an der diesjährigen Generalversammlung im Sinnlicht an der Industriestrasse zu begrüßen und wünschen Ihnen bis dahin hoffentlich sonnige Frühsommertage.

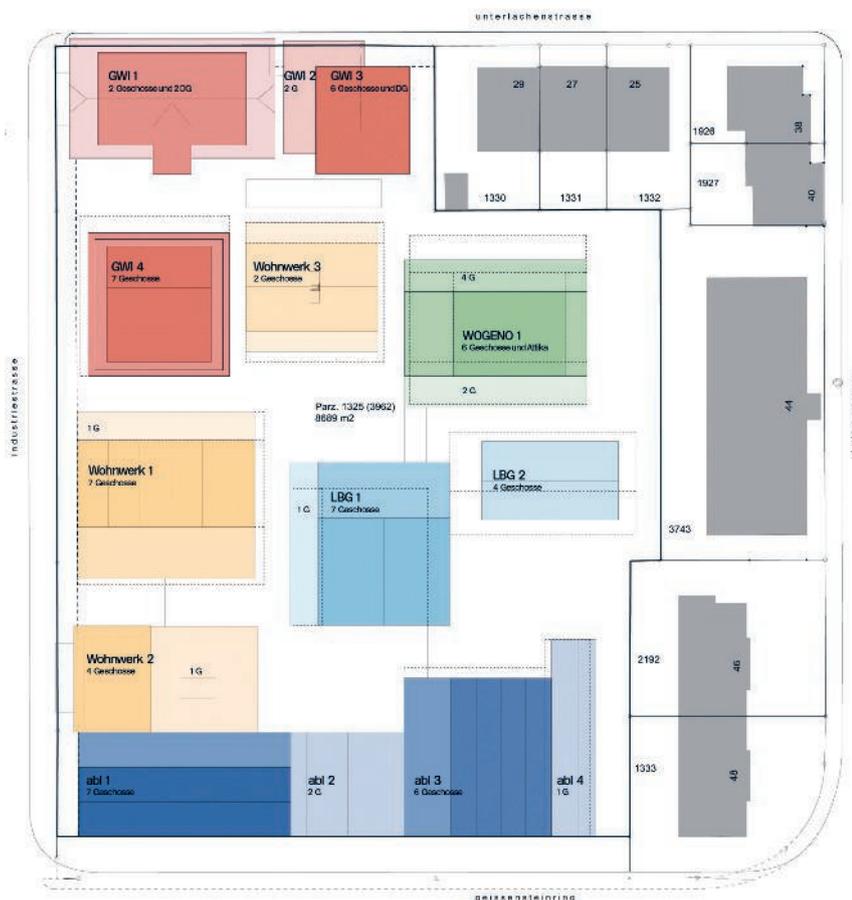
Lukas Berger, Präsident <sup>Text</sup>

### BAU UND UNTERHALT

### INDUSTRIESTRASSE

Auf dem Areal Industriestrasse in Luzern werden die fünf Luzerner Genossenschaften abl, LBG, GWI, Wohnwerk Luzern und WOGENO Luzern eine Überbauung errichten. Über den Verlauf des Projektes haben wir bereits in den Mitgliederbriefen Nr. 116 und 117 ausführlich informiert, deshalb verzichten wir auf eine detaillierte Berichterstattung und fassen das Wichtigste kurz zusammen:

Das zentralste Ereignis 2018 war sicherlich im Mai die halböffentliche Jurierung des Architekturwettbewerbs. Unter den Augen von insgesamt ca. hundert interessierten Beobachtern erkor die Jury das Projekt «mon oncle» in den beiden Sparten Städtebau und Gebäudetypologie zum Sieger und empfahl es zur Weiterbearbeitung. Das Projekt des Berner Teams um den Architekten Rolf Mühlethaler und den Architekturhistoriker Christoph Schläppi überzeugte durch den Ansatz, das Areal mit einer Mischung von Bestandesbauten und Neubauten und unter Verwendung von einzelnen Komponenten aus der jetzigen Situation sanft zu entwickeln. Bei der Projektbearbeitung werden aber auch zwei weitere Architekturbüros mitarbeiten, toblergmür aus Zürich und roma Architekten aus Luzern. Diese beiden Büros sind von der Jury ebenfalls ausgezeichnet worden. Das Haus der WOGENO Luzern wird von den Architekten Samuel Tobler und Gabriel Gmür geplant.



Übersicht Überbauung  
Areal Industriestrasse  
Bild: Rolf Mühlethaler  
Architekturbüro

### **Dialoge**

In bisher zwei öffentlichen Dialogveranstaltungen zu den Themen Aussenraum und Energie wurden die Bedürfnisse von möglichen zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern abgeholt. Sie liefern Impulse, welche in die Verwirklichung des Projektes einfließen. Eine weitere Dialogveranstaltung zum Thema Nachbarschaft, Zusammenleben und Gemeinschaft ist für den 4. Juni 2019 geplant. Interessierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind eingeladen, sich daran zu beteiligen.

### **Zwischennutzung**

Inzwischen geht auch die Zwischennutzung des Areals Industriestrasse weiter. Neben den bisherigen ca. 35 Mietparteien wurde auch Platz geschaffen zur Nutzung eines Teils der Brache durch den Verein Eisenplatz. Besonders beliebt ist die Kinderbaustelle, auf der schon heute geübt wird, was in den Jahren 2021 bis 2025 auf dem Gelände geschaffen werden soll.

## **AUSBLICK**

---

### **Weiteres Vorgehen an der Industriestrasse**

Im laufenden Jahr wird die Dialogphase mit der dritten Dialogveranstaltung zum Thema Zusammenleben in der künftigen Siedlung abgeschlossen. Die Ergebnisse aus der Dialogphase werden von den planenden Architekten anschliessend ins Vorprojekt übernommen. Darin werden z.B. die Grundrisse der Räumlichkeiten definiert.

Parallel zum Vorprojekt wird auch der Gestaltungsplan erarbeitet, welcher die Grundlage für das Baubewilligungsverfahren bei der Stadt Luzern bilden wird. Bevor der Gestaltungsplan eingereicht wird, muss die bestehende BZO (Bau- und Zonenordnung) noch angepasst werden. Damit soll eine dichtere Bebauung des Areals Industriestrasse ermöglicht werden. Dichter bedeutet in diesem Fall nicht, dass auf der zur Verfügung stehenden Fläche mehr Personen wohnen sollen, sondern dass die Fläche zwar dichter, mit engeren Abständen bebaut werden kann, aber andererseits die Gebäude in der Höhe abgestuft werden. Dadurch können senkrechte, hochaufragende Fassaden, wie sie momentan in den Überbauungen im Mattenhof oder im Schweighof in Kriens am Entstehen sind, vermieden werden. Die Gebäude erhalten somit «mehr Luft».

Das Jahr 2020 wird geprägt sein von der weiteren Ausarbeitung des Bauprojektes, dem Baubewilligungsverfahren und den Ausschreibungen der Arbeiten.

### **Bauetappen**

Nach Vorliegen der Baubewilligung kann ab Herbst 2021 das Areal Industriestrasse in zwei Etappen überbaut werden. Während der ersten Etappe sollen die Häuser entlang des Geissensteinrings stehen gelassen werden, damit die bisherigen Mieterinnen und Mieter des Areals die Möglichkeit erhalten, ohne Unterbruch auf dem Areal zu bleiben.

### **Das Haus der WOGENO Luzern**

Das Haus der WOGENO Luzern, welches sich zurückversetzt hinter den bestehenden Häusern entlang der Unterlachenstrasse 25/27/29 befinden wird, soll in der ersten Etappe ab 2021 gleichzeitig mit den unmittelbar an das Haus angrenzenden Gebäuden gebaut werden.



Das Ensemble der Überbauung Industriestrasse. Grün markiert ist das Haus der WOGENO Luzern. Unsere Häuser an der Untertalachenstrasse befinden sich ganz am linken Rand.  
Foto: Roland Heller

Gemäss aktueller Planung beinhaltet das Haus der WOGENO Luzern eine Geschossfläche von 2733 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 80 % für das Wohnen vorgesehen, die restlichen 20 % für Gewerbe, Ateliers und Kultur. Es ist beabsichtigt, 15 bis 20 Wohnungen zu erstellen. Gut die Hälfte davon werden Wohnungen mit 4.5 oder mehr Zimmern sein. Zusätzlich zu den Wohnungen sollen auch zumietbare Zimmer – Schaltzimmer oder Jokerzimmer – entstehen. Beispielsweise können diese zur Ergänzung der Wohnung für älter werdende Jugendliche genutzt werden.

Das Haus der WOGENO Luzern wird über drei Terrassen verfügen, welche auf verschiedene Geschosse verteilt sind. Angedacht ist eine gemeinschaftliche Nutzung durch alle Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses. Inwiefern weitere gemeinschaftliche Räume geschaffen werden ist momentan noch unklar. Sicher werden auf dem Gelände mehrere unterschiedlich grosse Gemeinschaftsräume entstehen.

Circa 20% der Nutzfläche wird für Gewerbe-, Kultur- oder Ateliernutzung zur Verfügung stehen. Die entsprechenden Räume werden vor allem im Erdgeschoss zusammengefasst. Angedacht ist, dass hier Räumlichkeiten entstehen, die von einer Kindertagesstätte genutzt werden. Im Hinblick auf die lange Lebensdauer der Überbauung sollte allerdings die Nutzung nicht zu stark eingeschränkt und flexibel nutzbare Flächen geschaffen werden.

### Architekten

Das Haus der WOGENO Luzern wird zusammen mit dem Architekturbüro toblergmür aus Zürich und Luzern errichtet. Samuel Tobler und Gabriel Gmür stammen beide aus Luzern und haben nach dem Architekturstudium an der ETH Zürich in verschiedenen Architekturbüros gearbeitet, bevor sie zusammen ein eigenes in Zürich gründeten. Sie wurden bereits in einigen Wettbewerben ausgezeichnet. Auch in Luzern sind sie nicht unbekannt, sie haben mit dem Projekt <Luegisland> den Wettbewerb zur Überbauung des Areals beim Bundesplatz – zusammen mit einem andern Architekturbüro – gewonnen. Wir freuen uns sehr auf eine spannende Zusammenarbeit mit diesen beiden sympathischen, für unsere Anliegen und Bedürfnisse sehr offenen Architekten.



toblergmür Architekten, links Gabriel Gmür, rechts Samuel Tobler.  
Foto zentralplus.ch/ida

### **Materialisierung, Holzbau, Einbezug Technik**

Die gesamte Überbauung an der Industriestrasse wird in einer sogenannten kombinierten Holzbauweise errichtet. Dabei werden vorgefertigte Module in Holzbauweise eingesetzt. Aus Gründen der Erdbebensicherheit und des Brandschutzes wird der zentrale Erschliessungstrakt eines Hauses (Liftschacht und Treppenhaus) in Betonbauweise errichtet, die Holzmodule werden anschliessend daran angeschlossen. Aus Gründen des Lärmschutzes werden die Zwischenböden mit Beton ausgegossen.

Wie alle Häuser auf dem Gelände wird auch das WOGENO-Haus dem Energiestandard der 2000 Watt Gesellschaft entsprechen. Erreicht wird dies unter anderem über den ressourcenschonenden Werkstoff Holz, über eine gute Isolation sowie in der Gebäudefassade eingebaute Photovoltaikmodule.

Bei der Auswahl der zu verwendenden Baumaterialien werden wir uns – wie dies in unserem Leitbild vorgesehen ist – von ökologischen Kriterien leiten lassen.



Foto: Roland Heller

### **Baukosten, Finanzierung und künftige Mietzinse**

Eine erste Kostenschätzung des Projektes anhand der revidierten Pläne des Gewinnerprojektes ergab Gesamtkosten von knapp CHF 90 Millionen, wobei die Schätzung noch mit einer Unsicherheit von  $\pm 20\%$  behaftet ist. Für das Haus der WOGENO Luzern wird insgesamt mit ungefähr CHF 10.8 Millionen Anlagekosten gerechnet. Davon betragen die Kosten für die Einmalzahlung des Baurechtes CHF 1'296'000 und die Entwicklungskosten für die Jahre 2019/2020 CHF 660'000. Der Rest sind Baukosten. Unter Berücksichtigung der Ungenauigkeit der Kostenschätzung (ca. 20% von Fr. 10.8 Mio. = Fr. 2.16 Mio.) beantragt die Verwaltung einen Gesamtkredit von Fr. 13.0 Mio.

Die Finanzierung des Projektes soll, wie bei der WOGENO Luzern üblich, zu ca. 80% über Hypotheken (von Banken, EGW und anderen institutionellen Anlegern), zu ca. 10% über Darlehen und zu ca. 10% durch Eigenkapital der WOGENO Luzern, insbesondere durch Wohnungsanteile der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, sichergestellt werden.

Wie hoch die Mietzinse ausfallen werden, ist noch ungewiss. Sie hängen sehr stark von der im Haus vermietbaren Fläche, der Wohnungsgrösse und dem Ausbaustandard ab. Wir werden uns aber bemühen, gemäss unserem Leitbild preisgünstigen und lebenswerten Wohnraum zu erstellen und die künftigen Mietpreise in einem erschwinglichen Rahmen zu halten. Für eine 4.5-Zimmerwohnung von ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche streben wir etwa 2'000 Franken monatlich an.

Wir sind überzeugt, dass wir für dieses Haus an zentraler Lage in einer interessanten, lebendigen Umgebung zu den anvisierten Bedingungen genügend Interessentinnen und

Interessenten finden werden, um alle Wohnungen vermieten zu können. Die zumietbaren Zimmer sollen sicherstellen, dass der Wohnraum flexibel an die Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner angepasst werden kann.

Die Vermietung der Gewerbe- und Kulturräume wird über den Genossenschaftsverband koordiniert; auch hier erwarten wir, dass die Räume ohne grosse Schwierigkeiten vermietet werden können, wie dies momentan bei der Überbauung Himmelrich 3 der abl, ebenfalls an zentraler Lage in der Stadt, der Fall ist.

### Provisorischer Zeitplan

- 2019 Dialogphase und Vorprojekt
- 2020 Bauprojekt, Fertigstellung Gestaltungsplan und Eingabe Bauprojekt
- 2021 Baustart erste Etappe (inklusive Haus der WOGENO Luzern)
- 2023 Bezug erste Etappe und Baustart zweite Etappe
- 2025 Bezug zweite Etappe und grosses Eröffnungsfest

### ANTRAG FÜR GV

Gewährung eines Planungs- und Baukredites für den Neubau an der Industriestrasse wie folgt:

– Einmalzahlung Baurecht	Fr. 1'300'000
– Planungskredit	Fr. 700'000
– Baukredit	Fr. 8'800'000
– Reserven für Planungsunsicherheit	Fr. 2'200'000
<b>Total Planungs- und Baukredit</b>	<b>Fr. 13'000'000</b>

Lukas Berger, Präsident <sup>Text</sup>



Visualisierung:  
toblergmür architekten GmbH, Zürich

### SANIERUNG SCHAUBURG

#### Reihenhäuser

Kurz vor Weihnachten 2018 wurde mit der Sanierung der Reihenhäusern Nrn 8a – d die letzte Etappe der Wohnungssanierungen abgeschlossen und den Mieterinnen und Mietern übergeben. Der Bezug erfolgte über die Festtage. Die Zwischenlösungen konnten anschliessend ab 15. Januar 2019 wieder vermietet werden. Von März bis Mai 2019 wurden die letzten Gärtnerarbeiten erledigt, sodass die Sanierung inzwischen komplett abgeschlossen ist. Gleichzeitig erfolgte die Sanierung des Weinrebenweges durch die Gemeinde Hünenberg. Somit erstrahlt auch dieser Siedlungs- und Häuserzugang in neuem Glanz.

Seit dem 1. Januar 2019 profitieren die Mieterinnen und Mieter von der eigenen Stromproduktion und können den auf den Dächern der Reihenhäuser produzierten Solarstrom nutzen. Wie üblich wurde ein vorteilhafter Einheitstarif festgelegt. Dadurch können energieintensive Haushaltsgeräte (Geschirrspüler, Kochherd/Backofen, Waschmaschinen und Tumbler) tagsüber betrieben werden, um so maximal vom selbst produzierten Strom zu profitieren.

Noch nicht ganz abgeschlossen ist die Bauabrechnung. Diese wird gemäss Prognose mit rund CHF 12.3 Mio. abschliessen. Davon wurden 70% aktiviert, die gebildeten Reserven aufgelöst und der Rest dem laufenden Unterhalt belastet.

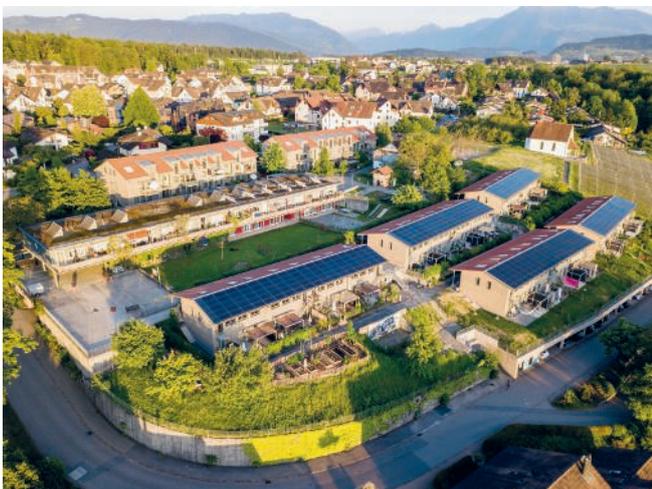


Foto: Noah Theiler, Hünenberg

#### WESEMLINSTRASSE 23/25

Im Frühjahr 2018 wurden in beiden Häusern die Elektroinstallationen erneuert. Dabei wurden alte Stoffkabel ersetzt, die Absicherungen den heutigen Anforderungen angepasst und die dabei verursachten Schäden wieder frisch gestrichen. Infolge von Wohnungswechseln erfolgten in zwei Wohnungen umfassende Malerarbeiten.

#### BIREGGRING 6A

Am Bireggring 6a erfolgte die vorläufig letzte Sanierungsetappe mit dem Ersatz aller Küchen, dem Einbau einer Photovoltaikanlage und damit verbunden der Dachsanierung sowie der Sanierung der Westfassade. Ein ausführlicher Bericht zu dieser Sanierung erfolgte im Mitgliederbrief Nr. 117 vom Dezember 2018.

### RHYNAUERSTRASSE 3 & 5

In den Sommerferien 2018 hat sich ein Vordach einer Nachbarliegenschaft an der Voltasstrasse verselbständigt und ist heruntergefallen. Dies veranlasste uns, die Vordächer unserer Häuser zu kontrollieren. Glücklicherweise zeigte sich, dass die Vordächer noch fest verankert sind. Das Vordach an der Rhynauerstrasse 5 wurde anlässlich der Dachsanierung im 2013 neu befestigt. Beim Vordach der Rhynauerstrasse 3 wurden aus Sicherheitsgründen unter Beizug eines Holzbauingenieures und Zimmermannes die Befestigungen erneuert und verstärkt.

In der Rhynauerstrasse 5 wurden im Treppenhaus die Deckenverkleidungen erneuert und das gesamte Treppenhaus in Absprache mit dem Hausverein frisch gestrichen.



Foto: Andreas Köck

### AUSBLICK

---

### VONMATTSTRASSE 24A

Seit längerem ist die Sanierung des Gewerbe- und Ateliergebäudes an der Vonmattstrasse 24a geplant. Ursprünglich war eine Ersatzbaute vorgesehen. Bei der Planung zeigte sich erfreulicherweise, dass grosse Teile der Mauern und die Eisenträger noch intakt sind und nicht ersetzt werden müssen. Trotzdem erfolgt ein Rückbau auf den Rohbau und der Neuaufbau des Gebäudes (Heizung, Kanalisation, Wasserleitungen, Elektrisch, neue Fenster, Insolation, etc.).

Am bisherigen Konzept mit einem grossen Raum im Erdgeschoss und Atelierräumen im Obergeschoss wird festgehalten. Zusätzlich wird im Erdgeschoss ein Veloabstellraum für 20 Velos und im Obergeschoss eine Teeküche eingebaut. Es ist eine modulare Bauweise vorgesehen, sodass die Grundrisse der Ateliers den Bedürfnissen der Mieter angepasst werden können. Zusätzlich, und dies ist ein besonderes Highlight, wird das Dach begehbar sein und eine Dachterrasse realisiert, welche über eine Brücke von der Vonmattstrasse 26 aus erschlossen wird. Die Nutzung der Dachterrasse ist für alle Mieter beider Liegenschaften vorgesehen.



Visualisierung:  
Roland Engel Architektur GmbH, Luzern

### HINTER-BRAMBERG 9

Die Sanierung und Aufstockung des Hinter-Bramberg 9 konnte Anfang Jahr mit der Auswahl des Planerbüros gestartet werden. Aufgrund der Ausschreibung und den in diesem Fall grossen Anteil an Architekturleistungen wurde das Büro Dorij Studer Architekten AG, Luzern, ausgewählt und mit der Planung der Sanierung beauftragt. Wie gewohnt bei Sanierungen erfolgt die Planung in Absprache mit dem Hausverein. In einem nächsten Schritt erfolgt die Einreichung des Baugesuches, die Baubewilligung und nach Anfang 2020 der Baubeginn. Die Bauarbeiten dauern insgesamt knapp 12 Monate.



Visualisierung:  
Dorij Studer Architekten AG, Luzern

### DIVERSE LIEGENSCHAFTEN

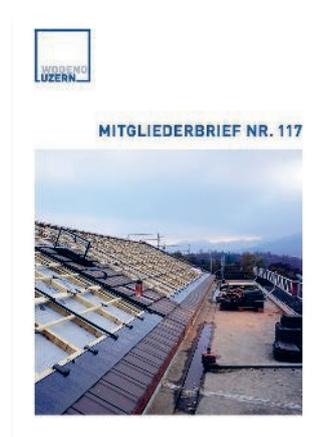
Im Mitgliederbrief Nr. 117 vom Dezember 2018 wurden die Unterhaltsarbeiten detailliert vorgestellt. Diese werden neben den vorstehend aufgeführten Projekten ebenfalls bis Ende Jahr ausgeführt.

Andreas Köck, Geschäftsführer <sup>Text</sup>

### KOMMUNIKATION

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

Über Aktualitäten aus der WOGENO berichteten die Mitgliederbriefe Nr. 116 im Juli und Nr. 117 im Dezember.



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. 2018 wurden 19 Newsletter versandt. Interessierte Personen können den Newsletter direkt auf der WOGENO-Website abonnieren (‹Newsletter abonnieren›) oder sich bei der Geschäftsstelle melden (041 210 16 46 / info@wogeno-luzern.ch).

#### Forum 2018

2018 fand kein Forum statt.

#### Direkter Kontakt zur Verwaltung der WOGENO Luzern

Die WOGENO Luzern hat Ende letztes Jahr für ihre Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine zusätzliche Ansprechstelle geschaffen, welche sich ausserhalb der Geschäftsstelle befindet.

Die Geschäftsstelle ist weiterhin die erste Anlaufstelle, wenn es um die tägliche Administration der Liegenschaften geht.

Ziel der zusätzlichen Ansprechstelle ist es, dass Anliegen und Sorgen, Ideen und Lob von den Mitgliedern der Verwaltung vermehrt wahrgenommen und die Kommunikation zwischen Verwaltung und Genossenschafterinnen und Genossenschafter weiter verbessert werden kann.

Die Geschäftsstelle ist weiterhin unter der E-Mail Adresse [info@wogeno-luzern.ch](mailto:info@wogeno-luzern.ch) und unter Tel 041 210 16 46 erreichbar. Die E-Mail Adresse für den direkten Kontakt zur Verwaltung lautet:

[verwaltung.direkt@wogeno-luzern.ch](mailto:verwaltung.direkt@wogeno-luzern.ch)

Das Mitglied der Verwaltung der WOGENO Luzern mit Ressort Kommunikation betreut diese Adresse und trägt die kommunizierten Anliegen in die monatlichen Sitzungen

der Verwaltung. Sofern gewünscht bzw. notwendig, werden die Emails innert nützlicher Frist im Anschluss an die nächste Verwaltungssitzung beantwortet.

Die Adresse wurde seit ihrer Schaffung bereits von Mieterinnen und Mieter mehrerer WOGENO Liegenschaften genutzt.

## AUSBLICK

### Website

Im 2019 ist eine kleinere Überarbeitung der Website geplant. Das Layout wird belassen. Die Website wird von Grund auf mit responsivem Design und einem CMS (Content Management System) neu aufgebaut. Dadurch wird die Website auf allen Endgeräten (Smartphone, PC, Tablet) einwandfrei angezeigt und kann durch die Geschäftsstelle einfacher bedient werden.

### Forum 2019

Am Forum werden jeweils aktuelle Themen der WOGENO Luzern behandelt. Ziel sind die Information und der Austausch unter den Häusern. Über das Thema des Forums 2019 wird in einem Mitgliederbrief und im Newsletter informiert.

### Hausvereine

2018 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 Hausvereine

Liegenschaft	Modell	Liegenschaft	Modell
Bireggiring 6a	MIDI	Schauburg	MINI
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	Unterlachenstrasse 24	MINI
Lindenstrasse 6	MAXI	Unterlachenstrasse 28	—
Luzernerstrasse 18	—	Unterlachenstrasse 30	—
Rathausenstrasse 3	MINI	Vonmattstrasse 24a	—
Rhynauerstrasse 3	MINI	Vonmattstrasse 26	—
Rhynauerstrasse 5	MINI	Wesemlinstrasse 23	MINI <sup>Light</sup>
Sälistrasse 18	MIDI	Wesemlinstrasse 25	MINI <sup>Light</sup>

## ■ JAHRESRECHNUNG DER WOGENO LUZERN

### BERICHT ZUR FINANZLAGE



#### Revisionsstelle

An der letzten Generalversammlung wurde die Firma Beat Achermann Treuhand GmbH als Revisionsstelle für die eingeschränkte Revision der WOGENO Luzern für das Geschäftsjahr 2018 gewählt. Mitte März 2019 wurde infolge eines pendenten Gerichtsfalles der Konkurs über die Firma eröffnet. Dadurch wurde der Firma die Handlungsfähigkeit entzogen, sodass diese die Revision der Jahresrechnung 2018 der WOGENO Luzern nicht mehr durchführen konnte.

Mit dieser Ausgangslage musste die Verwaltung der WOGENO Luzern handeln und eine neue Revisionsstelle beauftragen. Es wurden bei vier Treuhand-/Revisionsfirmen Offerten für die eingeschränkte Revision eingeholt. Aufgrund der Firmenstruktur und des Angebotes wurde die Convicta Treuhand AG, Hochdorf, mit der eingeschränkten Revision für das Geschäftsjahr 2018 beauftragt. Diese erfolgte am 14. Mai 2019. Der Revisionsbericht ist im Anschluss an die Jahresrechnung abgedruckt.

Gemäss Lehre ist dieses Vorgehen so vorgesehen. Voraussetzung dazu ist, dass die Generalversammlung vor Erledigung der Geschäfte die neue Revisionsstelle wählt. Demzufolge beinhaltet das Traktandum 2 der Traktandenliste die Wahl der Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2018. Unter Traktandum 7c erfolgt wie gewohnt die Wahl für das Geschäftsjahr 2019. Die Verwaltung schlägt die Convicta Treuhand AG, Hochdorf, als Revisionsstelle vor.

#### Jahresrechnung 2018

2018 war ein intensives Jahr. Noch nie wurde so viel in Unterhalts- und Sanierungsarbeiten investiert wie 2018, total insgesamt etwas mehr als CHF 5.7 Mio. (Vorjahr CHF 4.8 Mio.). Dies zeigt sich auch bei der Liquidität. Diese nahm im vergangenen Geschäftsjahr von CHF 3.94 Mio. um CHF 3.69 Mio. auf CHF 245'932 ab. Trotz dieser hohen Ausgaben war dank der langfristigen Planung die Liquidität stets sichergestellt und alle Verpflichtungen konnten erfüllt werden. Demgegenüber stehen die Investitionen in die Liegenschaften. Diese betragen 2018 insgesamt CHF 3.89 Mio. Unter Berücksichtigung der Abschreibungen von CHF 748'000 erhöhte sich der Buchwert der Liegenschaften auf neu CHF 54.52 Mio.

Die Erhöhung bei den Passiven Rechnungsabgrenzungen ist insbesondere auf nach dem Bilanzstichtag zugestellte Rechnungen für die Schauburg-Sanierung (CHF 748'000) und die Sanierung des Bireggring 6a (CHF 170'000) zurück zu führen. Alle anderen Positionen entsprechen den Erwartungen.

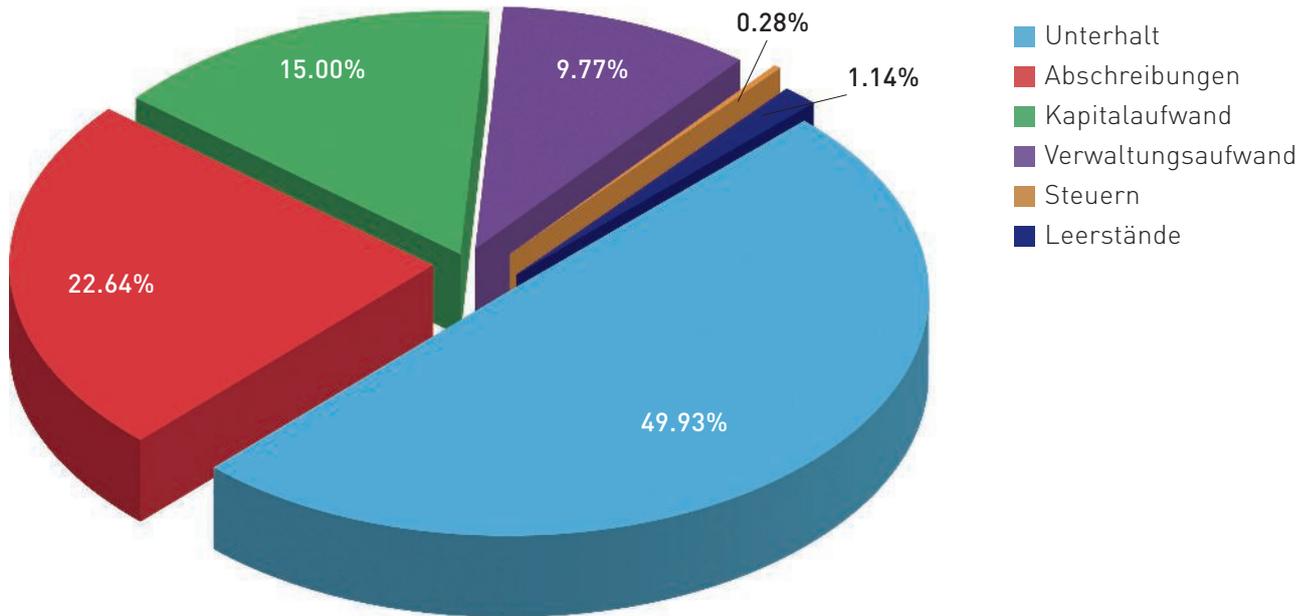
Ein erfreuliches Bild zeigt die Entwicklung des Eigenkapitals. Die Mitgliederzahl ist erneut gestiegen. Das Anteilscheinkapital beträgt neu CHF 1'716'100. Die Wohnungsanteile (ehemals Pflichtanteilscheinkapital [PAK]) sind ebenfalls gestiegen. Hauptgrund dafür ist der Abschluss der Schauburg-Sanierung und die vielen Neuvermietungen mit Wohnungsanteilen bei den Reihenhäusern (+ CHF 630'000).

Der Mietertrag im 2018 hat sich wiederum erhöht. Auch hier ist der Auslöser der schrittweise Abschluss der Sanierungsarbeiten in der Schauburg verbunden mit den Neuvermietungen. Diesbezüglich wird eine letzte Erhöhung des Mietertrages im 2019 feststellbar sein, da ab Mitte Januar 2019 alle Wohnungen in der Schauburg vermietet sind.

Der über die Erfolgsrechnung verbuchte Liegenschaftsunterhalt beträgt knapp CHF 2.7 Mio. Damit dieser tragbar war, wurden Reserven für Gross-Sanierungen im Betrag von CHF 950'000 aufgelöst. Alle übrigen Kosten/Positionen entsprechen in etwa den Vorjahreszahlen.

Die Jahresrechnung weist einen Gewinn von CHF 48'550.26 aus. Dieser wird unter Abzug der Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve von CHF 10'000 auf die neue Rechnung vorgetragen (siehe Gewinnverwendung im Anschluss an diese Erläuterungen).

### Verwendung Mieterfranken



Thomas Reber, Mitglied Verwaltung <sup>Text</sup>

<b>AKTIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>%</b>
Flüssige Mittel	3'934'930.09	245'932.06	0.4%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3'828.95	1'076.85	0.0%
Übrige kurzfristige Forderungen	377.40	22'734.60	0.0%
Vorräte	8'228.00	11'438.15	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	152'483.45	296'940.00	0.5%
Umlaufvermögen	4'099'847.89	578'121.66	1.0%
Finanzanlagen	140'102.00	130'602.00	0.2%
Mobile Sachanlagen	201.00	2.00	0.0%
Liegenschaften	51'385'572.36	54'524'039.48	96.5%
Immaterielle Sachanlagen	1'279'800.00	1'263'600.00	2.2%
Aktivierter Aufwand	9'749.60	4'874.80	0.0%
Anlagevermögen	52'815'424.96	55'923'118.28	99.0%
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>56'915'272.85</b>	<b>56'501'239.94</b>	<b>100.0%</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>%</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	598'607.60	260'366.95	0.5%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'578.55	3'765.60	0.0%
gekündigtes Anteilschein-/Pflichtanteilkapital	745'015.00	635'005.00	1.1%
Passive Rechnungsabgrenzungen	704'884.90	1'509'684.04	2.7%
kurzfristiges Fremdkapital	2'052'086.05	2'408'821.59	4.3%
Freie Darlehen	1'312'392.15	1'308'075.00	2.3%
Hypothekendarlehen Banken	26'525'000.00	26'225'000.00	46.4%
Hypothekendarlehen Dritte	4'830'426.90	5'099'593.77	9.0%
Obligationenanleihen EGW	11'800'000.00	11'800'000.00	20.9%
Hypothekendarlehen Bund	2'390'010.00	1'912'008.00	3.4%
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	46'857'829.05	46'344'676.77	82.0%
übrige langfristige Verbindlichkeiten	218'370.27	245'102.87	0.4%
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	1'490'000.00	540'000.00	1.0%
Unterhalts- und Erneuerungsfonds	649'169.38	500'735.35	0.9%
Rückstellungen	2'139'169.38	1'040'735.35	1.8%
Total Fremdkapital	51'267'454.75	50'039'336.58	88.6%
Anteilscheinkapital	1'580'000.00	1'716'100.00	3.0%
Pflichtanteilkapital	3'505'178.90	4'134'613.90	7.3%
Gesetzliche Gewinnreserve	90'000.00	100'000.00	0.2%
Freiwillige Gewinnreserven	407'798.89	462'639.20	0.8%
Jahresgewinn	64'840.31	48'550.26	0.1%
Total Eigenkapital	5'647'818.10	6'461'903.36	11.4%
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>56'915'272.85</b>	<b>56'501'239.94</b>	<b>100.0%</b>

**ERFOLGSRECHNUNG VOM 01.01.2018 – 31.12.2018**

	<b>IST 2017</b> CHF	<b>SOLL 2018</b> CHF	<b>IST 2018</b> CHF	<b>%</b>
Mietertrag brutto	3'304'767.96	3'396'589.00	3'376'220.29	101.1%
Mietzinsausfall und Reduktionen	-17'579.75	-46'000.00	-38'380.05	-1.1%
<b>Bruttoertrag</b>	<b>3'287'188.21</b>	<b>3'350'589.00</b>	<b>3'337'840.24</b>	<b>100.0%</b>
Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	659'415.43	706'988.00	827'744.45	24.8%
Sanierungen Liegenschaften	953'439.50	1'905'000.00	1'870'000.00	56.0%
Auflösung Rückstellungen Gross-Sanierungen		-950'000.00	-950'000.00	-28.5%
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	75'656.00	77'768.00	77'768.00	2.3%
Entnahme Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	-41'278.77	29'676.00	-148'434.03	-4.4%
Einlage Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	—	—	—	0.0%
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	2'804.11	5'000.00	2'834.75	0.1%
<b>Total Aufwand Liegenschaften</b>	<b>1'650'036.27</b>	<b>1'774'432.00</b>	<b>1'679'913.17</b>	<b>50.3%</b>
<b>Ergebnis vor Geschäftsaufwand</b>	<b>1'637'151.94</b>	<b>1'576'157.00</b>	<b>1'657'927.07</b>	<b>49.7%</b>
Verwaltungsaufwand	50'957.15	60'300.00	42'754.15	1.3%
Honorar Geschäftsführung / Aussenaufträge	244'513.20	257'000.00	249'285.85	7.5%
Entschädigung Verwaltung	35'886.75	33'000.00	37'935.35	1.1%
Abschreibungen Sachanlagen	16'400.00	16'400.00	16'399.00	0.5%
Abschreibungen Liegenschaften	700'000.00	748'000.00	748'000.00	22.4%
<b>Total übriger Aufwand</b>	<b>1'047'757.10</b>	<b>1'114'700.00</b>	<b>1'094'374.35</b>	<b>32.8%</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>589'394.84</b>	<b>461'457.00</b>	<b>563'552.72</b>	<b>16.9%</b>
Kapitalaufwand	514'526.43	498'245.00	501'615.28	15.0%
Abschreibung Disagio EGW	4'874.80	4'875.00	4'874.80	0.1%
Finanzertrag	-489.60	—	-289.62	0.0%
Ausserordentlicher Ertrag	-350.00	-150'000.00	-488.90	0.0%
<b>Total Finanz- und betrieblicher Nebenerfolg</b>	<b>518'561.63</b>	<b>353'120.00</b>	<b>505'711.56</b>	<b>15.2%</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>70'833.21</b>	<b>108'337.00</b>	<b>57'841.16</b>	<b>1.7%</b>
Steuern	-5'992.90	-23'000.00	-9'290.90	-0.3%
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>64'840.31</b>	<b>85'337.00</b>	<b>48'550.26</b>	<b>1.5%</b>

	CHF	CHF
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)</b>		
Reingewinn	64'840	48'550
Abschreibungen	721'275	769'274
Bildung/Auflösung von Rückstellungen	-1'312	-1'071'702
Erhöhung (-)/Abnahme Forderungen und Vorräte	35'867	-167'272
Erhöhung/Abnahme (-) kurzfristiges Fremdkapital	230'222	356'736
<b>TOTAL GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT (CASH FLOW)</b>	<b>1'050'893</b>	<b>-64'414</b>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in Liegenschaften	-3'151'483	-3'886'467
Investitionen in mobile Sachanlagen	0	0
Investitionen in Finanzanlagen	9'650	9'500
Investitionen in immaterielle Werte		
<b>TOTEL GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-3'141'833</b>	<b>-3'876'967</b>
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung verzinliche Verbindlichkeiten Banken/EGW	5'700'000	-300'000
Veränderungen BBVM-Darlehen BWO	-299'998	-478'002
Veränderung Finanzierung Privatinvestoren	-852'556	269'167
Veränderung freie Darlehen	150'914	-4'317
Veränderung Anteilscheine und Wohnungsanteile	241'924	765'535
<b>TOTAL GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>4'940'284</b>	<b>252'383</b>
<b>VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>2'849'344</b>	<b>-3'688'998</b>
<b>Nachweis der Flüssigen Mittel</b>		
Bestand Flüssige Mittel am 1. Januar	1'085'586	3'934'930
Bestand Flüssige Mittel am 31. Dezember	3'934'930	245'932
<b>VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>2'849'344</b>	<b>-3'688'998</b>

**VERWENDUNG GEWINNRESERVEN**

2017

2018

Die Verwaltung beantragt der Versammlung folgende  
Verwendung der Gewinnreserven:

	CHF	CHF
<b>Freiwillige Gewinnreserven zu Beginn der Periode</b>	<b>407'798.89</b>	<b>462'639.20</b>
Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	64'840.31	48'550.26
<b>Freiwillige Gewinnreserven zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>472'639.20</b>	<b>511'189.46</b>
<b>Antrag zur Verwendung</b>		
Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	-10'000.00	-10'000.00
Gewinnausschüttung	0.00	0.00
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>462'639.20</b>	<b>501'189.46</b>

## ■ ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2018

### 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

	31.12.2017 CHF	31.12.2018 CHF
<b>ANZAHL VOLLZEITSTELLEN</b>		
Die WOGENO Luzern Genossenschaft beschäftigt kein Personal.	—	—

#### BETEILIGUNGEN

«Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband, Luzern; Stimmenanteil: 2/10»	100'000.00	100'000.00
---	------------	------------

#### IMMOBILIEN

Buchwerte	51'385'572.36	54'524'039.48
Grundpfandtitel (Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven)	56'075'300.00	56'075'300.00
dafür beanspruchte Kredite	45'545'436.90	45'036'601.77

#### GUTHABEN ANTEILSCHEIN- UND PFLICHTANTEILSCHEINKAPITAL

Per 31.12. bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahlten

Anteilscheinen (Mitgliedschaften)	6'000.00	3'900.00
Wohnungsanteilen	1'576'021.10	982'271.10
<b>TOTAL</b>	<b>1'582'021.10</b>	<b>986'171.10</b>

Das vorstehende «Guthaben Anteilscheine und Wohnungsanteile» ist nicht bilanziert.

<b>GEKÜNDIGTE ANTEILSCHEINE</b>	<b>31.12.2017</b> CHF	<b>31.12.2018</b> CHF
Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine		
Anteilscheine	128'000.00	118'000.00
Wohnungsanteile	617'015.00	517'005.00
<b>TOTAL</b>	<b>745'015.00</b>	<b>635'005.00</b>

Diese werden im Anschluss an die Generalversammlungen 2019 und 2020 zu 100% zur Rückzahlung fällig. Alle gekündigten Anteilscheine werden im Fremdkapital bilanziert.

<b>BETEILIGUNG AN OBLIGATIONENANLEIHEN</b>	<b>31.12.2017</b> CHF	<b>31.12.2018</b> 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% (Alle Quoten dieser Serie werden Ende November 2019 verlängert)		
Rhynauerstrasse 3, Luzern	800'000.00	800'000.00
Dammstrasse 14a, Luzern	700'000.00	700'000.00
Unterlachenstrasse 28 & 30, Luzern	1'300'000.00	1'300'000.00
Schauburg II, 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 14.09.2017 – 14.09.2035, Zinssatz 0.60%		
Schauburg, Hünenberg	3'000'000.00	3'000'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>11'800'000.00</b>	<b>11'800'000.00</b>

### 3. 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 2018 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Luzern, 25. März 2019

Lukas Berger  
Präsident

Reto Stocker, Mitglied Verwaltung  
Ressort Bau und Unterhalt

**An die Generalversammlung der**  
WOGENO Luzern Genossenschaft  
Eichmattstrasse 12  
6005 Luzern

Hochdorf, 20. Mai 2019/TS

### **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision**

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der WOGENO Luzern Genossenschaft für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr 2018, wie auf den Seiten 18, 19 und 21 - 23 des Geschäftsberichtes dargestellt, geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 27. März 2018 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

#### **Convicta Treuhand AG**



Thomas Saxer  
Zugelassener Revisionsexperte  
(leitender Revisor)



Susanne Blum  
Zugelassene Revisorin

– Jahresrechnung 2018

#### **Convicta Treuhand AG**

Hauptstrasse 54  
6281 Hochdorf

Sternmattstrasse 12a  
6005 Luzern

Bahnhofstrasse 11  
6210 Sursee

info@convicta.ch  
www.convicta.ch

## ■ JAHRESBERICHT 2018

### DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

### DER WOGENO LUZERN

Gemäss Statuten kontrolliert die GPK die Tätigkeit der Verwaltung auf Einhaltung der Statuten und Reglemente sowie der Beschlüsse der GV. Markus Kappeler und Barbara Fas, die beiden Mitglieder der GPK, haben alle Einladungen mit den entsprechenden Unterlagen, die Protokolle, Controllingberichte und Liquiditätspläne sowie weitere Grundlagenpapiere der Verwaltung erhalten. Diese wurden jeweils gelesen und inhaltlich kontrolliert. Zudem haben wir als Beisitzer/Beisitzerin an Vorstandssitzungen persönlich teilgenommen.

Themen in jeder der monatlichen Sitzungen der Verwaltung waren Sanierungen in vielen der Wogeno-Liegenschaften, was immer auch viel Kommunikationsbedarf mit den Bewohnern/-innen bedeutet. Weiter beschäftigten die Verwaltungsmitglieder die grosse Renovation Schauburg, welche nun vor dem Abschluss steht, sowie Planungen für die Überbauung Industriestrasse. Letztere sind noch nicht so weit fortgeschritten, wodurch die an der letzten GV angekündigte a.o. GV überflüssig wurde.

Mehrere Kaufangebote von Liegenschaften wurden geprüft, aber alle wegen Unvereinbarkeit mit den Statuten oder der Strategie der WOGENO verworfen. Finanziell bewegte sich die Genossenschaft in den voraussehbaren und budgetierten Bahnen. Es waren keine besonderen Massnahmen erforderlich.

Die GPK darf in ihrem Bericht zuhanden der GV 2019 festhalten, dass die Verwaltung ihre Aufgaben mit fachlicher Kompetenz und grossem Engagement erfüllt hat, im Sinne der Statuten und gemäss den Vorgaben von Reglementen und Beschlüssen der Organe. Wir danken den Mitgliedern der Verwaltung und empfehlen der Generalversammlung, ihnen Décharge zu erteilen.

Luzern, 12. Mai 2019

Barbara Fas, Markus Kappeler

## ■ LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2018

WOHNHÄUSER	BAU- / ERWERBSJAHR	WOHNUNGEN	LOKALE *	BUCHWERT 31.12.2018
<b>LUZERN</b>				
				CHF
Bireggring 6a (Horw)	1953 / 1990	9	1	2'337'000
Bruchstrasse 63	1944 / 1993	14		1'703'000
Dammstrasse 14a	1900 / 1988	5		1'135'000
Eichmattstrasse 12	1929 / 1987	3		755'000
Hinter-Bramberg 9	1949 / 1995	6		1'128'124
Industriestrasse				20'718
Lindenhausstrasse 6	1895 / 1991	6		730'000
Rhynauerstrasse 3	1929 / 1991	10		1'848'000
Rhynauerstrasse 5	1927 / 1995	10		2'069'000
Sälistrasse 18	1927 / 1985	3	1	1'031'000
Unterlandstrasse 24	1906 / 1992	5		1'337'000
Unterlandstrasse 28/30	1906 / 1993/94	11	1	2'577'000
Vonmattstrasse 24a	1910 / 1994		4	382'739
Vonmattstrasse 26	1910 / 1992	13		2'559'000
Wesemlinstrasse 23/25	1908 / 1987	8		1'768'000
<b>EMMEN</b>				
Unter-Grundhof 20	1995 / 1993	16		4'368'000
Unter-Grundhof 22/24	1995 / 1993	3	11	1'729'000
Rathausenstrasse 3	1996 / 1993	5	7	1'423'000
<b>EMMENBRÜCKE</b>				
Sedelstrasse 21	1925 / 1985	5		979'000
<b>KRIENS</b>				
Horwerstrasse 85	1890 / 1985	5	4	477'000
Luzernerstrasse 18	1890 / 1995	3	6	1'277'000
<b>HÜNENBERG</b>				
Schauburg 2-10	1986 / 2013	20		11'198'000
Schauburg 5	1987 / 2013	8	3	3'661'000
Schauburg 7	1987 / 2013	8	8	3'673'000
Schauburg 1	1997 / 2013	8	4	2'385'000
Einstellhalle/PVA	1986 / 2013		58	1'464'458
Sanierungskonto				
<b>VITZNAU</b>				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	1931 / 1986		1	509'000
<b>TOTAL</b>		<b>184</b>	<b>109</b>	<b>54'524'039</b>

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

## ■ GEBÄUDEWERTE PER 31. DEZEMBER 2018

WOHNHÄUSER	ANLAGEWERT	KATASTER-SCHÄTZUNG	GEBÄUDEVER-SICHERUNGSWERT
<b>LUZERN</b>	CHF	CHF	CHF
Bireggring 6a (Horw)	3'407'000	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	1'405'146	1'255'800	879'000
Industriestrasse	20'718	—	—
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	1'774'000
Sälistrasse 18	1'313'230	1'510'200	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	481'003	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
<b>EMMEN</b>			
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
Rathausenstrasse 3	1'807'524	1'629'400	1'169'000
<b>EMMENBRÜCKE</b>			
Sedelstrasse 21	1'329'871	1'167'700	1'354'000
<b>KRIENS</b>			
Horwerstrasse 85	672'503	583'000	914'000
Luzernerstrasse 18	1'614'405	1'213'100	1'539'000
<b>HÜNENBERG</b>			
Schauburg 2 – 10	10'934'203	—	9'500'000
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	1'511'395	—	436'000
<b>VITZNAU</b>			
Sunnehüsli, Romiti Rigi	677'575	417'700	881'000
<b>TOTAL</b>	<b>64'960'456</b>	<b>34'320'400</b>	<b>52'066'000</b>

**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**

---

Convicta Treuhand AG  
Hauptstrasse 54  
6280 Hochdorf

(vorbehältlich der Wahl an der Generalversammlung vom 27. Juni 2019)

**GESCHÄFTSSTELLE**

---

Andreas Köck	Geschäftsführer
Claudia Budmiger	Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung
Thea Stöckli	Vermietung Sunnehüsli
Sandra Villiger	Immobilienbewirtschaftlerin mit Fachausweis

**KONTAKT**

---

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

**IMPRESSUM**

---

Gestaltung	l'équipe [visuelle], Emmenbrücke
Druck	Brunner Medien AG, Kriens



