

# GESCHÄFTSBERICHT 2019



## ■ INHALT

DAS JAHR IM ÜBERBLICK	3
EDITORIAL	4
BAU & UNTERHALT	6
KOMMUNIKATION	14
JAHRESRECHNUNG 2019	16
BILANZ PER 31.12.2019	17
ERFOLGSRECHNUNG 01.01.2019 – 31.12.2019	18
GELDFLUSSRECHNUNG	19
ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG	20
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	21
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	23
BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION	24
LIEGENSCHAFTSBESTAND	25
WOHNUNGSBESTAND	26
GEBÄUDEWERTE	27
ORGANISATION	28
IMPRESSUM	28



Foto: Lukas Berger

## ■ DAS JAHR 2019 IM ÜBERBLICK

### LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG

		31.12.2018	31.12.2019
Liegenschaftsverwaltung			
Mietertrag	CHF	3'376'220	3'433'096
Mietzinsausfall	CHF	-38'380	-13'672
Investitionsvolumen	CHF	5'711'991	2'231'078
Davon Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	CHF	905'512	715'394
Abschreibungen auf Liegenschaften	CHF	748'000	771'000
Abschreibungssatz vom Gebäudeversicherungswert	%	1.5	1.5
Anzahl Wohnungen	Anzahl	184	184
Übrige Mietobjekte (Ateliers, Parkplätze usw.)	Anzahl	109	112
Wohnungswechsel (2018 ohne Schauburg (Sanierung))	Anzahl	21	22

### GENOSSENSCHAFT

Mitgliederzahl	Personen	864	889
Anteilscheinkapital	CHF	1'716'100	1'785'200
Wohnungsanteile	CHF	4'134'614	4'237'714

### DEPOSITENKASSE (PRIVATE DARLEHEN)

Darlehenskonti	Anzahl	72	76
Darlehensbetrag kurzfristig	CHF	467'411	620'125
Darlehensbetrag langfristig	CHF	840'664	861'064
Darlehen in % des gesamten Fremdkapitals	%	2.61	2.92
Hypothekendarlehen Dritte (grundpfandges. Darlehen)	CHF	5'099'594	5'133'766

### VERWENDUNG DES MIETERFRANKENS

Kapitalaufwand	%	14.98	15.17
Unterhalt/Reparaturen	%	49.76	47.71
Verwaltung	%	9.77	9.51
Leerstände	%	1.14	0.40
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	0.28	0.71
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	22.64	22.93

## EDITORIAL



Wie hat sich doch das Leben in den letzten Tagen und Wochen geändert. Wegen des neuartigen Coronavirus sitze ich zuhause. Tagsüber arbeite ich im Homeoffice, schreibe E-Mails an Kunden und telefoniere mit Kolleginnen und Kollegen. Der Berufsalltag ist anders geworden, der direkte Kontakt wird vermieden, wir versuchen, auf Distanz zu bleiben. Die Kinder sitzen vor ihren Bildschirmen und werden aus der Ferne unterrichtet. Nebenbei hantieren sie mit ihren Smartphones, mit denen sie im Klassenchat miteinander verbunden sind. Auch die sozialen Kontakte unter uns Erwachsenen laufen anders ab, vieles läuft, wie bei den Jungen, per WhatsApp.

Wie anders war es noch vor einem halben Jahr. Im August besuchte ich bei schönstem Wetter die Siedlung Schauburg. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung feierten erstmals nach der dreijährigen Sanierung das Schauburgfest, diesmal unter dem Motto eines mittelalterlichen Burg-Festes. Viele der Besucherinnen und Besucher hatten sich passend zum Thema gekleidet. Es fand ein Handwerkermarkt statt, an dem Lederbeutel, Sandalen, Drahtkunstwerke, kunstvolle Frisuren und vieles weitere mehr geschaffen wurden. Eine Lautenspielerin sorgte für die musikalische Begleitung. Auf einem Parcours massen sich die Besucher im Stelzenlaufen und jüngere wie auch ältere Ritter versuchten einander mit einer Lanze von einem Podest zu stossen. Auf einer Führung durch die Siedlung konnte man die von der Gartengruppe neu angelegten Hochbeete und Hecken bewundern, Fledermauskästen entdecken und die neue Energiezentrale besichtigen. Für das leibliche Wohl war ebenfalls gesorgt. Auf der neuen Feuerstelle wurde ein feiner Risotto zubereitet, dazu gab es Spanferkel vom Dorfmetzger. Zum Dessertbuffet trugen alle Bewohnerinnen und Bewohner bei. Und abends wurden dann die Kostüme prämiert.

An diesem Fest spürte man die Verbundenheit unter den Bewohnerinnen und Bewohnern. Die Atmosphäre war friedlich, und die Freude über die neu renovierten Wohnungen und die neu gestaltete Umgebung war gross. Ich bin sicher, dass dieses Zusammengehörigkeitsgefühl auch eine solide Basis für schwierigere Zeiten, wie die heutige, vom Coronavirus geprägte Situation, ist. Beispielsweise wird sich sicherlich jemand um die einer Risikogruppe angehörige Nachbarin kümmern und für sie gleich mit einkaufen, damit sie sich nicht in den Laden unter die vielen Leute begeben muss.

Der Aufwand, ein solches Fest wie das Schauburgfest zu organisieren und durchzuführen, ist gewaltig. Ich möchte deshalb allen, die sich für solche Anlässe einsetzen, herzlich danken. Sie leisten damit einen wesentlichen Beitrag, dass unsere Gesellschaft auch in schwierigen Zeiten funktioniert. Einen grossen Beitrag dazu leisten aber auch alle Bewohnerinnen und Bewohner unserer Häuser, die offen und wohlwollend auf ihre Nachbarinnen und Nachbarn zugehen und so das solidarische Zusammenleben tagtäglich in die Realität umsetzen.

Danken möchte ich aber auch meinen Kolleginnen und Kollegen von der Verwaltung, der Geschäftsstelle und der Geschäftsprüfungskommission der WOGENO Luzern. Durch ihr Zutun ermöglichen sie es, dass Häuser so sanft wie möglich, aber doch wirksam unterhalten und saniert werden können und die Bewohnerinnen und Bewohner während der Sanierung das Haus gar nicht, oder nur vorübergehend verlassen müssen. Meiner Meinung nach ist dies eine Voraussetzung dafür, dass ein Haus oder eine Siedlung sich

so lebendig entwickeln kann, wie ich dies am Beispiel des Schauburg-Festes beschrieben habe. Die Verwaltung der WOGENO Luzern, Nicole Kopp, Roli Heller, Reto Stocker, Thomas Reber und ich, haben sich dazu im Berichtsjahr zu zehn Sitzungen getroffen. Die Geschäftsprüfungskommission, Barbara Fas und Markus Kappeler, hat unsere Beschlüsse auf Verträglichkeit mit unseren Statuten überprüft. Die Geschäftsstelle mit Claudia Budmiger, Sandra Villiger, Thea Stöckli und Andreas Köck, hat sie jeweils vorbereitet und anschliessend auch umgesetzt.

Auf die nächste Generalversammlung wird Thomas Reber leider aus der Verwaltung der WOGENO Luzern zurücktreten. Er wird im Sommer eine neue berufliche Herausforderung antreten. Dabei wird ihm die Zeit fehlen, um sich um das Ressort Finanzen unserer Genossenschaft zu kümmern. Mit seiner ruhigen, analytischen Art hat er viel zur guten Zusammenarbeit in der Verwaltung beigetragen. Ich danke Thomas herzlich für seinen kompetenten Einsatz, den er für die WOGENO Luzern in den vergangenen fünf Jahren geleistet hat. Wir sind noch dabei, eine Person mit den nötigen Sachkenntnissen in den Bereichen Finanzen und Controlling zu suchen, die wir Ihnen an der GV zur Wahl vorschlagen können. Alle anderen Mitglieder der Verwaltung und der Geschäftsprüfungskommission stellen sich für die Wiederwahl zur Verfügung.

Herzlichen Dank auch Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für Ihre Unterstützung der WOGENO Luzern. Wie Sie sicher gesehen haben, werden wir auf Grund der Umstände dieses Jahr erstmals eine Generalversammlung ohne Ihre physische Teilnahme durchführen. Ich rufe Sie auf, Ihr Recht auf Mitwirkung auf dem schriftlichen Weg mit dem beiliegenden Formular auszuüben, wie dies in der COVID-19 Verordnung 2 des Bundes vorgesehen ist. Hoffen wir, dass dies auch das einzige Mal bleibt, und dass wir uns schon bald wieder versammeln und Feste wie das Schauburg-Fest feiern können.

Bleiben Sie gesund!

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

## ■ BAU UND UNTERHALT



### ÜBERBAUUNG INDUSTRIESTRASSE

Nach insgesamt vier öffentlichen Veranstaltungen ging im Jahr 2019 die Dialogphase im Projekt Arealentwicklung Industriestrasse zu Ende. An den Anlässen diskutierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Themen Aussenraum, Klima und Energie sowie Zusammenleben, Nachbarschaft und Gemeinschaft. Aus diesen drei Themenkreisen wurde ein Regelwerk mit 28 Thesen erarbeitet, welches die Grundlage für das Zusammenleben in der künftigen Siedlung Industriestrasse bilden soll. An der letzten Dialogveranstaltung setzten sich die rund 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmer nochmals mit diesem Grundlagenpapier auseinander. Ende Jahr wurde es schliesslich veröffentlicht.

Im Herbst begannen unsere Architekten Samuel Tobler, Gabriel Gmür und Elias Vollmeier mit den Arbeiten für das Vorprojekt. In Zusammenarbeit mit der Baukommission der WOGENO Luzern für dieses Projekt, der Andreas Köck, Roli Heller und Lukas Berger angehören, wurden die Grundrisse der Wohnungen, Ateliers, Gewerbe- und Gemeinschaftsräume sowie die Materialisierung von einzelnen Bauelementen überlegt und schliesslich festgelegt. Ebenso wurde unter Einbezug der Fachplaner die Statik des Gebäudes, die Photovoltaik-Anlage sowie die Ausbildung von verschiedenen Elementen geplant. Das Vorprojekt konnte planmässig Ende Jahr beendet werden.

Mit der Gesamtkoordination des Projektes wurde das Büro WEBERWABER GmbH in Luzern betraut. Es ist dafür verantwortlich, dass die Schnittstellen zwischen den Teilprojekten der einzelnen Genossenschaften sowie den Teilprojekten, welche alle fünf Genossenschaften betreffen (Aussenraum, Einstellhalle, Untergeschoss) funktionieren. Im späteren Verlauf des Projektes wird es das Baumanagement des Gesamtprojektes übernehmen.

Ein sehr erfreuliches Ereignis war die Verleihung des Anerkennungspreises des Verbandes Wohnen Schweiz in der Höhe von 15'000 Franken an die Kooperation Industriestrasse. Daniel Burri, der Präsident des Verbandes, hob in seiner Laudatio die Zusammenarbeit der fünf sehr unterschiedlichen Wohnbaugenossenschaften zugunsten eines gemeinsamen Projektes, wie auch die Bereitschaft zum Dialog mit allen Anspruchsgruppen, hervor.



Anfangs 2020 werden anhand der Unterlagen der Vorprojekte die Kosten für das Gesamtprojekt sowie die einzelnen Vorprojekte berechnet. Es ist zu erwarten, dass anschliessend die Vorprojekte nochmals kritisch hinterfragt werden müssen, um Kosten einzusparen.

Im Anschluss daran wird das detaillierte Bauprojekt erarbeitet. Dies wird, inklusive der zu erwartenden Überarbeitungen, rund ein Jahr dauern. Parallel dazu wird der Gestaltungsplan erstellt, welcher dann, wenn die geplante Revision des Bau- und Zonenplanes der Stadt Luzern rechtsgültig ist, bei den Baubehörden zur Bearbeitung eingereicht wird. Sofern alle Schritte planmässig verlaufen, rechnen wir mit einem Baubeginn der ersten Etappe im Herbst 2021. Die Wohnungen und Gewerberäume des Hauses der WOGENO Luzern sollen somit in der zweiten Hälfte 2023 bezugsbereit sein.

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



Foto: toblergmür Architekten GmbH



### VONMATTSTRASSE 24A

Ja, vielleicht, wäre noch cool, mehr Platz wäre super. So in etwa tönnten die ersten Rückmeldungen von Elias Wigger, Inhaber der Farbwerkstatt AG, als er zum ersten Mal von den Sanierungsabsichten an der Vonmattstrasse 24a hörte. In der Zwischenzeit wurde die Liegenschaft komplett saniert und darüber im Mitgliederbrief Nr. 118 ausführlich berichtet. Per 1. Januar 2020 bezogen die MieterInnen das Gewerbegebäude. Nebst der Farbwerkstatt AG sind das Architekturbüro Roland Engel GmbH, das Naturschutzbüro «carabus» sowie drei private AteliermieterInnen eingezogen. Es freut uns ausserordentlich, dass drei der sechs Räume durch Gewerbetreibende gemietet werden, und wir diesen attraktive und zahlbare Räumlichkeiten mitten in der Stadt Luzern zur Verfügung stellen können. Übrigens erfolgte die Planung und Bauleitung durch Roland Engel und alle Malerarbeiten durch die Farbwerkstatt.



Elias Wigger,  
Inhaber Farbwerkstatt

Neu ist das Dach begehbar und auch für die Bewohnerinnen und Bewohner des Nachbarhauses Vonmattstrasse 26 direkt von ihrem Treppenhaus über eine Brücke erreichbar. Wir freuen uns, dass sich dabei eine Interessengemeinschaft gebildet hat, welche den gemeinsamen Aussenraum nach ihren Vorstellungen gestalten und bewirtschaften wird.



Fotos: WOGENO Luzern



Fotos:  
WOGENO Luzern

### RHYNAUERSTRASSE 5

Die Platzverhältnisse in den Wohnungen an der Rhynauerstrasse 5 sind nicht üppig. Umso wichtiger ist es, den vorhandenen Platz ideal zu nutzen. In den letzten 15 Jahren wurden das Dach, die Fenster und innen einzelne Bäder sowie die Küchen erneuert bzw. ersetzt. Nach der Küchenanierung 2018 war die sanfte Überholung von fünf Bädern noch offen. Dies wurde 2019 nachgeholt. Jetzt verfügen alle Bäder über einen vergleichbaren Standard und für die Platzverhältnisse ideale Einrichtungen.

### UNTER-GRUNDHOF 20

Anfang 2019 wurden in zwei Wohnungen undichte Wasserleitungen in die Küchen festgestellt. Leider blieben die Schäden viel zu lange unentdeckt. Durch die grosse Feuchtigkeit musste der Boden im Küchenbereich bis auf den Rohbau zurückgebaut werden. Im Zuge der Arbeiten wurde bei einer angrenzenden Wohnung ebenfalls ein Schaden festgestellt. Die Erledigung der Schäden konnte glücklicherweise an Pius Müller übergeben werden. Er hat die Arbeiten wie gewohnt umsichtig und kompetent organisiert. Dank seinem langjährigen Wohnsitz im Unter-Grundhof ist er mit den WOGENO-Bauten bestens vertraut. Die Kosten der Schäden übernahm zum grössten Teil die Versicherung. Zur Sicherheit wurden in allen Wohnungen Wassermelder eingebaut, damit solche Schäden zukünftig vermieden werden können.

### SCHAUBURG-MITTE. BALKONSANIERUNG

Die Holzroste sowie die Unterkonstruktionen der Schauburg-Mitte-Balkone hatten nach rund 23 Jahren die Lebensdauer erreicht und mussten ersetzt werden. Dabei wurde die Gelegenheit wahrgenommen, konstruktive Verbesserungen anzubringen. Damit sind in Zukunft Unterhalts- und Reparaturarbeiten an den Holzrosten viel einfacher zu bewältigen. Die Arbeiten konnten mittlerweile abgeschlossen werden. Wie geplant wurden noch Zwischenwände zwischen den einzelnen Wohnungen eingebaut und Vorhänge als Sonnenschutz montiert.



Fotos: Felix Koch,  
HKK Architekten Partner AG



### SCHAUBURG-MITTE. WOHNUNGSSANIERUNG

Der Wohnungswechsel eines langjährigen Mieters wurde dazu genutzt, die Wohnung komplett zu sanieren. Die ganze Wohnung wurde frisch gestrichen, alle Böden durch Parkettböden ersetzt, Kühlschrank, Dampfanzug und Glaskeramik ersetzt, etc.



Foto: WOGENO Luzern

### DIVERSE LIEGENSCHAFTEN

Nebst den geplanten Sanierungen wurden im 2019 175 technische Vorfälle gemeldet und erledigt. Darunter fallen z.B. ganz viele kleine Reparaturen in Wohnungen und allgemeinen Teilen aber auch der Ersatz von Hauszuleitungen (wie Werkleitungen der ewl), Reparaturen an Heizungen und Radiatoren, Malerarbeiten nach Wohnungswechseln, Ersatz Waschmaschinen etc.

### HINTER-BRAMBERG 9

Die Planungsarbeiten für die Sanierung und Aufstockung sind Ende 2019 abgeschlossen worden. Am 1. März 2020 haben die Sanierungsarbeiten begonnen. Gleichzeitig mit dem Einbau einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss, der Sanierung der Aussenhülle, dem Ersatz der Fenster und der Vergrößerung der Balkone werden fünf Bäder saniert.



Sanierung und Aufstockung  
Mehrfamilienhaus  
Hinter-Bramberg 9, Luzern  
Visualisierung:  
Dorij Studer Architekten AG,  
Luzern

### DIVERSE LIEGENSCHAFTEN

Im Mitgliederbrief Nr. 118 vom Dezember 2019 wurden die im Jahr 2020 geplanten Unterhaltsarbeiten detailliert vorgestellt. Diese werden bis Ende Jahr ausgeführt oder Planungen initiiert.



Foto: WOGENO Luzern

### KAUF MEHRFAMILIENHAUS BLUMENRAIN 17

Nach einer längeren Pause konnte die WOGENO Luzern wieder ein Haus erwerben. Es ist ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen am Blumenrain 17 in Luzern. Ungefähr Mitte des Jahres wurden wir angefragt, ob wir an einem Kauf interessiert wären. Nach einer Schätzung unterbreiteten wir der Besitzerin, Frau Beata Pedrazzini-Ziswiler, ein Angebot, mit dem sie einverstanden war, obwohl sie noch höhere Angebote erhielt. Dies, weil Frau Pedrazzini, die auch in diesem Haus wohnt, die Zukunft ihres Hauses ebenso am Herzen liegt, wie das Schicksal der Mieterinnen und Mieter mit denen sie das Haus bewohnt. Die Mietverhältnisse aller Bewohnerinnen und Bewohner werden übernommen; gleichzeitig werden diese eingeladen, der WOGENO Luzern beizutreten. Der Kaufvertrag ist inzwischen (im März 2020) unterzeichnet worden, der Übergang von Nutzen und Schaden erfolgte rückwirkend auf den ersten Januar 2020. Wir danken Frau Beata Pedrazzini-Ziswiler ganz herzlich, dass wir dieses schöne Haus, in der liebevoll gepflegten und sehr stimmigen Umgebung, erwerben konnten.

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 berichtete der Mitgliederbrief Nr. 118 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. 2019 wurden 14 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

2019 fand kein Forum statt.

### HAUSVEREINE

2019 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 Light
Sälistrasse 18	MIDI	Wesemlinstrasse 25	MINI Light

Andreas Köck, Geschäftsführer Texte und Fotos

## JAHRESRECHNUNG 2019



Die Jahresrechnung 2019 der WOGENO Luzern schliesst mit einem Gewinn von CHF 122'942.54 (VJ CHF 48'550.26) ab. Dieses gute Resultat ist in erster Linie auf höhere Mietzinseinnahmen (Abschluss Sanierung Schauburg) und tiefere Unterhalts- und Reparaturkosten sowie tieferen Kapitalaufwand zurückzuführen.

Nach den intensiven Jahren 2016 bis 2018 mit für WOGENO-Verhältnisse immensen Investitionen von CHF 14.3 Mio. waren die Investitionen im 2019 mit CHF 2.2 Mio. vergleichsweise tief. Im 2019 wurden insbesondere die Sanierung des Gewerbegebäudes an der Vonmattstrasse 24a (CHF 1.2 Mio.), die Sanierung der Balkone der Schauburg-Mitte (CHF 230'000), die Planung für den Neubau an der Industriestrasse und die Sanierung und Aufstockung des Hinter-Bramberg 9 (CHF 245'000) und die Sanierung der Bäder an der Rhynauerstrasse 5 (CHF 90'000) ausgeführt. Daneben wurden ganz viele kleinere Unterhalts- und Reparaturarbeiten erledigt.

Der über die Erfolgsrechnung verbuchte Liegenschaftsunterhalt beträgt knapp CHF 1.0 Mio. Da dieser deutlich tiefer war als geplant (CHF 1.87 Mio), konnten, entgegen der Planung, wieder Rückstellungen für Grosssanierungen von CHF 540'000 gebildet werden. Die Abschreibungen erhöhten sich infolge der Sanierung der Vonmattstrasse 24a und der neuen Photovoltaikanlagen am Bireggring 6a und in der Schauburg um CHF 23'000 auf neu CHF 771'000.

Die WOGENO Hinterland Wohngenossenschaft Luzerner Hinterland in Willisau war eine Wohngenossenschaft mit den gleichen Zielen wie die WOGENO Luzern und Mehrfamilienhäusern in Willisau und Langnau bei Reiden. Die WOGENO Luzern war seit der Gründung 1993 Mitglied der WOGENO Hinterland. Während der ganzen Zeit waren der 2018 leider verstorbene Beat Walthert und Alois Bühlmann die treibenden Kräfte in Willisau. Sie haben mit sehr grossem Engagement die Geschicke der Genossenschaft geleitet und nebenamtlich die beiden Häuser bewirtschaftet. Die Vermietung der Wohnungen gestaltete sich zunehmend schwieriger, sodass die Häuser verkauft wurden und die Genossenschaft durch Beschluss der Generalversammlung im Mai 2017 aufgelöst wurde. An dieser Generalversammlung wurde ebenfalls beschlossen, dass der Liquidationsgewinn an die WOGENO Luzern gehen soll. Ende Dezember 2019 erfolgte diese Zahlung. Die Schenkung wird im ausserordentlichen Ertrag ausgewiesen. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an die WOGENO Hinterland.

Die Liquidität erhöhte sich um knapp CHF 660'000 auf CHF 900'000 was hauptsächlich auf die Verschiebung der Sanierung des Hinter-Bramberg 9 zurückzuführen ist. Der Buchwert der Liegenschaften erhöhte sich unter Berücksichtigung der Investitionen und Abschreibungen auf neu CHF 54.92 Mio.

Die Mitgliederzahl ist erneut gestiegen. Das Anteilscheinkapital beträgt CHF 1'785'000 (VJ CHF 1'716'100). Die Wohnungsanteile sind ebenfalls gestiegen auf neu CHF 4'237'714 (VJ 4'134'614).

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

## BILANZ PER 31.12.2019

IST 31.12.2018 IST 31.12.2019

AKTIVEN	CHF	CHF	%
Flüssige Mittel	245'932.06	904'059.92	1.6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'076.85	6'507.30	0.0%
Übrige kurzfristige Forderungen	22'734.60	27'424.10	0.0%
Vorräte	11'438.15	18'620.00	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	296'940.00	248'924.85	0.4%
Umlaufvermögen	578'121.66	1'205'536.17	2.1%
Finanzanlagen	130'602.00	131'251.00	0.2%
Mobile Sachanlagen	2.00	2.00	0.0%
Liegenschaften	54'524'039.48	54'924'391.50	95.5%
Immaterielle Sachanlagen	1'263'600.00	1'247'400.00	2.2%
Aktivierter Aufwand	4'874.80	0.00	0.0%
Anlagevermögen	55'923'118.28	56'303'044.50	97.9%
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>56'501'239.94</b>	<b>57'508'580.67</b>	<b>100.0%</b>
PASSIVEN	CHF	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	260'366.95	419'632.70	0.7%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'765.60	3'872.30	0.0%
gekündigte Anteilscheine/Wohnungsanteile	635'005.00	552'375.00	1.0%
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'509'684.04	1'000'267.02	1.7%
kurzfristiges Fremdkapital	2'408'821.59	1'976'147.02	3.4%
Freie Darlehen	1'308'075.00	1'481'189.45	2.6%
Hypothekendarlehen Banken	26'225'000.00	26'625'000.00	46.3%
Hypothekendarlehen Dritte	5'099'593.77	5'133'765.82	8.9%
Obligationenanleihen EGW	11'800'000.00	12'200'000.00	21.2%
Hypothekendarlehen Bund	1'912'008.00	1'434'006.00	2.5%
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	46'344'676.77	46'873'961.27	81.5%
übrige langfristige Verbindlichkeiten	245'102.87	263'600.47	0.5%
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	540'000.00	1'080'000.00	1.9%
Unterhalts- und Erneuerungsfonds	500'735.35	557'826.01	1.0%
Rückstellungen	1'040'735.35	1'637'826.01	2.8%
Total Fremdkapital	50'039'336.58	50'751'534.77	88.3%
Anteilscheinkapital	1'716'100.00	1'785'200.00	3.1%
Wohnungsanteile	4'134'613.90	4'237'713.90	7.4%
Gesetzliche Gewinnreserve	100'000.00	110'000.00	0.2%
Freiwillige Gewinnreserven	462'639.20	501'189.46	0.9%
Jahresgewinn	48'550.26	122'942.54	0.2%
Total Eigenkapital	6'461'903.36	6'757'045.90	11.7%
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>56'501'239.94</b>	<b>57'508'580.67</b>	<b>100.0%</b>

## ERFOLGSRECHNUNG VOM 01.01.2019 – 31.12.2019

	IST 2018 CHF	SOLL 2019 CHF	IST 2019 CHF	%
Mietertrag brutto	3'376'220.29	3'433'707.00	3'433'096.05	100.4%
Mietzinsausfall und Reduktionen	-38'380.05	-13'000.00	-13'672.45	-0.4%
<b>Bruttoertrag</b>	<b>3'337'840.24</b>	<b>3'420'707.00</b>	<b>3'419'423.60</b>	<b>100.0%</b>
Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	827'744.45	791'040.00	636'135.96	18.6%
Sanierungen Liegenschaften	1'870'000.00	1'080'000.00	344'332.00	10.1%
Auflösung/Bildung von RS Gross-Sanierungen	-950'000.00	-250'000.00	540'000.00	15.8%
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	77'768.00	79'261.00	79'258.00	2.3%
Entnahme Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	-148'434.03	-35'171.00	—	0.0%
Einlage Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	—	—	57'090.66	1.7%
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	2'834.75	5'000.00	2'413.20	0.1%
<b>Total Aufwand Liegenschaften</b>	<b>1'679'913.17</b>	<b>1'670'130.00</b>	<b>1'659'229.82</b>	<b>48.5%</b>
<b>Ergebnis vor Geschäftsaufwand</b>	<b>1'657'927.07</b>	<b>1'750'577.00</b>	<b>1'760'193.78</b>	<b>51.5%</b>
Verwaltungsaufwand	42'754.15	70'300.00	52'440.65	1.5%
Honorar Geschäftsführung/ Aussenaufträge	249'285.85	257'000.00	247'674.45	7.2%
Entschädigung Verwaltung	37'935.35	38'000.00	26'220.30	0.8%
Abschreibungen Sachanlagen	16'399.00	16'200.00	16'200.00	0.5%
Abschreibungen Liegenschaften	748'000.00	759'000.00	771'000.00	22.5%
<b>Total übriger Aufwand</b>	<b>1'094'374.35</b>	<b>1'140'500.00</b>	<b>1'113'535.40</b>	<b>32.6%</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>563'552.72</b>	<b>610'077.00</b>	<b>646'658.38</b>	<b>18.9%</b>
Kapitalaufwand	501'615.28	529'549.00	494'872.43	14.5%
Abschreibung Disagio EGW	4'874.80	4'874.00	26'127.80	0.8%
Finanzertrag	-289.62	—	-763.00	0.0%
Ausserordentlicher Ertrag	-488.90	—	-20'772.39	-0.6%
<b>Total Finanz- und betrieblicher Nebenerfolg</b>	<b>505'711.56</b>	<b>534'423.00</b>	<b>499'464.84</b>	<b>14.6%</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>57'841.16</b>	<b>75'654.00</b>	<b>147'193.54</b>	<b>4.3%</b>
Steuern	-9'290.90	-18'000.00	-24'251.00	-0.7%
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>48'550.26</b>	<b>57'654.00</b>	<b>122'942.54</b>	<b>3.6%</b>

## MITTELFLUSSRECHNUNG 2019

2018

2019

	CHF	CHF
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)</b>		
Reingewinn	48'550	122'943
Abschreibungen	769'274	792'075
Bildung/Auflösung von Rückstellungen	-1'071'702	615'589
Erhöhung (-)/Abnahme Forderungen und Vorräte	-167'272	30'713
Erhöhung/Abnahme (-) kurzfristiges Fremdkapital	356'736	-432'675
<b>TOTAL GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT (CASH FLOW)</b>	<b>-64'414</b>	<b>1'128'645</b>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in Liegenschaften	-3'886'467	-1'171'352
Investitionen in mobile Sachanlagen	0	0
Investitionen in Finanzanlagen	9'500	-649
Investitionen in immaterielle Werte	0	0
<b>TOTAL GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-3'876'967</b>	<b>-1'172'001</b>
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten Banken/EGW	-300'000	800'000
Veränderungen BBVM-Darlehen BWO	-478'002	-478'002
Veränderung Finanzierung Privatinvestoren	269'167	34'172
Veränderung freie Darlehen	-4'317	173'114
Veränderung Anteilscheine und Wohnungsanteile	765'535	172'200
<b>TOTAL GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>252'383</b>	<b>701'484</b>
<b>VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>-3'688'998</b>	<b>658'128</b>
<b>Nachweis der Flüssigen Mittel</b>		
Bestand Flüssige Mittel am 1. Januar	3'934'930	245'932
Bestand Flüssige Mittel am 31. Dezember	245'932	904'060
<b>VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>-3'688'998</b>	<b>658'128</b>

**VERWENDUNG GEWINNRESERVEN**

2018

2019

Die Verwaltung beantragt der Versammlung folgende Verwendung der Gewinnreserven:

	CHF	CHF
<b>Freiwillige Gewinnreserven zu Beginn der Periode</b>	<b>462'639.20</b>	<b>501'189.46</b>
Jahresgewinn/Jahresverlust (-)	48'550.26	122'942.54
<b>Freiwillige Gewinnreserven zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>511'189.46</b>	<b>624'132.00</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>501'189.46</b>	<b>614'132.00</b>

**ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2019**
**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**

	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
<b>ANZAHL VOLLZEITSTELLEN</b>		
Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beträgt	weniger als 10	weniger als 10

**BETEILIGUNGEN**

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

**IMMOBILIEN**

Buchwerte	54'524'039.48	54'924'391.50
Grundpfandtitel (Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven)	56'075'300.00	54'556'300.00
dafür beanspruchte Kredite	45'036'601.77	45'392'771.82

**GUTHABEN ANTEILSCHEINKAPITAL UND WOHNUNGSANTEILE**

Per 31.12. bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahlten

Anteilscheinen (Mitgliedschaften)	3'900.00	2'800.00
Wohnungsanteilen	982'271.10	1'025'571.10
<b>TOTAL</b>	<b>986'171.10</b>	<b>1'028'371.10</b>

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

GEKÜNDIGTE ANTEILSCHEINE	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine		
Anteilscheine	118'000.00	98'000.00
Wohnungsanteile	517'005.00	454'375.00
<b>TOTAL</b>	<b>635'005.00</b>	<b>552'375.00</b>

Diese werden im Anschluss an die Generalversammlungen 2020 und 2021 zu 100% zur Rückzahlung fällig. Alle gekündigten Anteilscheine werden im Fremdkapital bilanziert.

BETEILIGUNG AN OBLIGATIONENANLEIHEN	31.12.2018 CHF	31.12.2019 CHF
Die WOGENO Luzern Genossenschaft hat über die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) folgende Obligationenanlehensquoten 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 62, Laufzeit 26.11.2019 - 25.11.2039, Zinssatz 0.30%		
Rhynauerstrasse 3, Luzern	800'000.00	1'500'000.00
Dammstrasse 14a, Luzern	700'000.00	700'000.00
Unterlandstrasse 28 & 30, Luzern	1'300'000.00	1'300'000.00
Schauburg II, Hünenberg	2'500'000.00	2'200'000.00
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>12'200'000.00</b>

#### AUSSERORDENTLICHER ERTRAG

Beim ausserordentlichen Ertrag handelt es sich um die Auszahlung des Liquidationsgewinnes an die WOGENO Luzern aus der Auflösung der WOGENO Hinterland, Wohngenossenschaft Luzerner Hinterland in Willisau.

Luzern, 3. März 2020

## BERICHT REVISIONSSTELLE

**convicta**  
TREUHAND AG

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

Hochdorf, 2. April 2020/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 31.12.2019 abgeschlossene Geschäftsjahr 2019, wie auf den Seiten 17, 18 und 20 – 22 des Geschäftsberichtes dargestellt, geprüft.

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)

  
Ramona Mathis  
Zugelassene Revisorin

– Jahresrechnung 2019

#### Convicta Treuhand AG

Hauptstrasse 54  
6281 Hochdorf

Sternmattstrasse 12a  
6005 Luzern

Bahnhofstrasse 11  
6210 Sursee

info@convicta.ch  
www.convicta.ch

Mitglied TREUHAND | SUISSE

## ■ JAHRESBERICHT 2019 DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

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 Verwaltungssitzungen 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. Diverse dieser Projekte konnten erfolgreich abgeschlossen werden, darunter auch die umfangreiche Sanierung der Schauburg, welche mit einem grossen Fest gefeiert wurde. Weiter beschäftigte die Verwaltungsmitglieder nach wie vor die Planungen für die Überbauung Industriestrasse.

Bei diversen kleineren Problemen mit Mietern hat die Verwaltung proaktiv reagiert und jeweils versucht, gute Lösungen für die Beteiligten zu finden.

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 2020 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, 28. März 2020  
Markus Kappeler, Barbara Fas

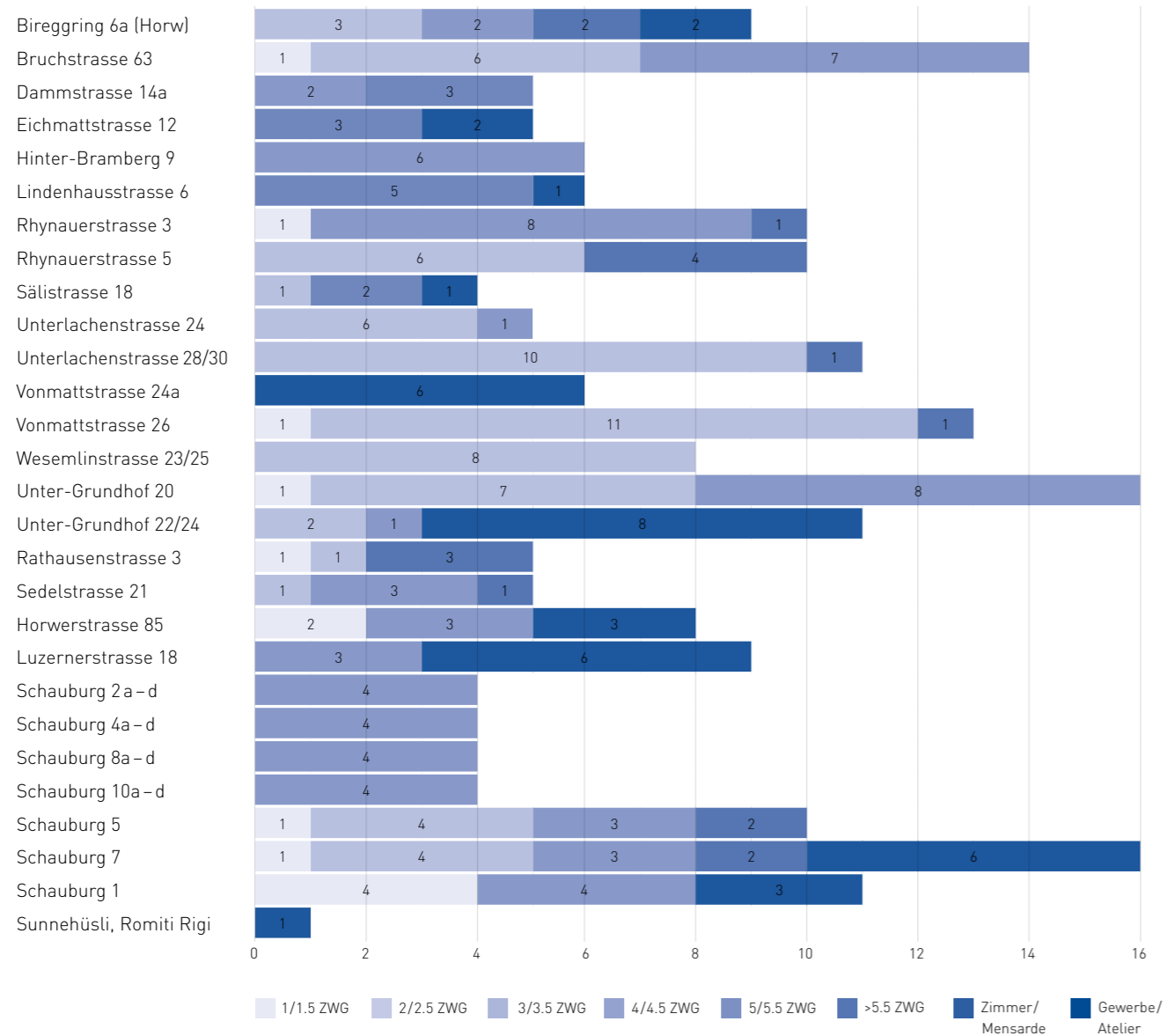
## ■ LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2019

WOHNHÄUSER	BAU-/ ERWERBSJAHR	WOHNUNGEN	LOKALE *	TOTAL
<b>LUZERN</b>				
Bireggring 6a (Horw)	1953/1990	9	1	10
Bruchstrasse 63	1944/1993	14		14
Dammstrasse 14a	1900/1988	5		5
Eichmattstrasse 12	1929/1987	3	2	5
Hinter-Bramberg 9	1949/1995	6		6
Industriestrasse				
Lindenhausstrasse 6	1895/1991	6		6
Rhynauerstrasse 3	1929/1991	10		10
Rhynauerstrasse 5	1927/1995	10		10
Sälistrasse 18	1927/1985	3	1	4
Unterlandstrasse 24	1906/1992	5		5
Unterlandstrasse 28/30	1906/1993/94	11	1	12
Vonmattstrasse 24a	1910/1994		6	6
Vonmattstrasse 26	1910/1992	13		13
Wesemlinstrasse 23/25	1908/1987	8		8
<b>EMMEN</b>				
Unter-Grundhof 20	1995/1993	16		16
Einstellhalle (Parkplätze)	1995/1993		9	9
Unter-Grundhof 22/24	1995/1993	3	10	13
Rathausenstrasse 3	1996/1993	5		5
<b>EMMENBRÜCKE</b>				
Sedelstrasse 21	1925/1985	5		5
<b>KRIENS</b>				
Horwerstrasse 85	1890/1985	5	3	8
Luzernerstrasse 18	1890/1995	3	6	9
<b>HÜNENBERG</b>				
Schauburg 2 - 10	1986/2013	20		20
Schauburg 5	1987/2013	8	2	10
Schauburg 7	1987/2013	8	8	16
Schauburg 1	1997/2013	8	4	12
Einstellhalle (Parkplätze)	1986/2013		58	58
<b>VITZNAU</b>				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	1931/1986		1	1
<b>TOTAL</b>		<b>184</b>	<b>112</b>	<b>295</b>

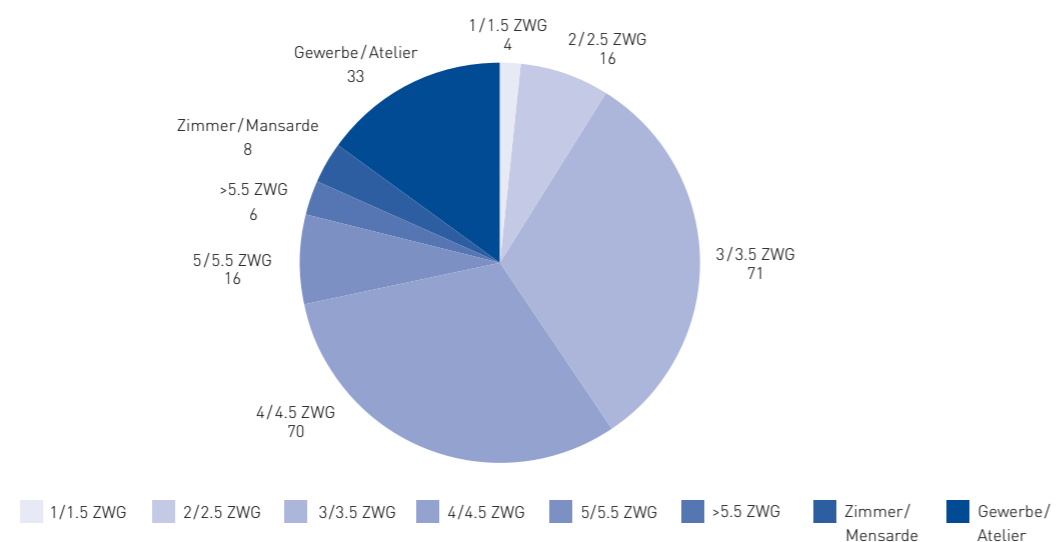
\* Lokale = Gemeinschaftsräume, Ateliers, Gewerberäume, Ladenlokale, PP, Mansarden, Kellerzimmer, etc.

## WOHNUNGSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2019

ANZAHL WOHNUNGEN PRO LIEGENSCHAFT NACH WOHNUNGSGRÖSSE (ZIMMER)



## ANZAHL WOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖSSEN (ZIMMER) GESAMT



## GEBÄUDEWERTE PER 31. DEZEMBER 2019

WOHNHÄUSER	ANLAGEWERT	BUCHWERT	KATASTER-SCHÄTZUNG	GEBÄUDEVER-SICHERUNGSWERT
<b>LUZERN</b>	CHF	CHF	CHF	CHF
Bireggring 6a (Horw)	3'407'000	2'302'000	2'427'300	2'191'000
Bruchstrasse 63	2'267'026	1'690'117	1'944'500	2'228'000
Dammstrasse 14a	1'468'408	1'118'000	1'265'900	1'129'000
Eichmattstrasse 12	999'542	741'000	1'161'500	950'000
Hinter-Bramberg 9	1'595'104	1'305'082	1'255'800	1'040'000
Industriestrasse	75'192	75'192	—	—
Lindenhausstrasse 6	1'056'262	711'000	1'036'700	1'283'000
Rhynauerstrasse 3	2'429'777	1'823'000	2'449'600	1'635'000
Rhynauerstrasse 5	2'588'214	2'044'000	1'656'200	1'774'000
Sälistrasse 18	1'313'230	1'016'000	1'510'200	1'011'000
Unterlandstrasse 24	1'689'060	1'323'000	1'365'400	937'000
Unterlandstrasse 28/30	3'334'510	2'547'000	3'002'200	1'980'000
Vonmattstrasse 24a	1'370'000	1'358'000	346'300	228'000
Vonmattstrasse 26	3'290'346	2'574'000	2'127'200	2'322'000
Wesemlinstrasse 23/25	2'248'875	1'742'000	1'852'800	2'229'000
<b>EMMEN</b>				
Unter-Grundhof 20	5'837'603	4'301'000	5'919'200	4'503'000
Unter-Grundhof 22/24	2'185'355	1'702'000	1'959'700	1'828'000
Rathausstrasse 3	1'807'524	1'406'000	1'629'400	1'169'000
<b>EMMENBRÜCKE</b>				
Sedelstrasse 21	1'329'871	959'000	1'508'400	1'354'000
<b>KRIENS</b>				
Horwerstrasse 85	672'503	463'000	583'000	1'376'000
Luzernerstrasse 18	1'614'405	1'254'000	1'213'100	1'539'000
<b>HÜNENBERG</b>				
Schauburg 2-10	11'708'043	11'083'000	—	9'500'000
Schauburg 5	3'891'627	3'611'000	—	3'300'000
Schauburg 7	3'906'239	3'623'000	—	3'300'000
Schauburg 1	2'662'154	2'338'000	—	3'145'000
Einstellhalle	1'381'937	1'319'000	—	436'000
<b>VITZNAU</b>				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	677'575	496'000	417'700	881'000
<b>TOTAL</b>	<b>66'807'384.35</b>	<b>54'924'392</b>	<b>36'632'100</b>	<b>53'268'000</b>

## ■ ORGANISATION

### VERWALTUNG

---

Lukas Berger	Präsident
Roland Heller	Bau und Unterhalt
Nicole Kopp	Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
Thomas Reber	Finanzen
Reto Stocker	Bau und Unterhalt

### GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

---

Barbara Fas  
Markus Kappeler

### REVISIONSSTELLE

---

Convicta Treuhand AG  
Hauptstrasse 54  
6280 Hochdorf

### GESCHÄFTSSTELLE

---

Andreas Köck	Geschäftsführer
Claudia Budmiger	Immobilienbewirtschafterin
Thea Stöckli	Vermietung Sunnehüsli
Sandra Villiger	Immobilienbewirtschafterin 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



