

GESCHÄFTSBERICHT 2020



■ INHALT

Das Jahr im Überblick	3
Editorial	4
GESCHÄFTSBERICHT DER VERWALTUNG	7
Verwaltungstätigkeit und Nachfolge Präsidium	7
Bau + Unterhalt	10
Kommunikation	18
JAHRESRECHNUNG 2020	21
Bericht zur Finanzlage	21
Struktur Fremdkapital / Depositenkasse	22
Bilanz per 31.12.2020	23
Erfolgsrechnung 01.01.2020 – 31.12.2020	24
Geldflussrechnung	25
Antrag zur Gewinnverwendung	26
Anhang zur Jahresrechnung	28
Bericht der Revisionsstelle	30
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	31
LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN	32
Liegenschaftsbestand	32
Wohnungsbestand	33
Gebäudewerte	34
ORGANISATION	36
Impressum	36



■ DAS JAHR 2020 IM ÜBERBLICK

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG		31.12.2019	31.12.2020
Mietertrag	CHF	3'433'096	3'458'711
Verkauf Energie	CHF	0	3'108
Mietzinsausfall	CHF	-13'672	-8'422
Investitionsvolumen	CHF	2'231'078	4'335'412
Davon Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	CHF	715'394	658'193
Abschreibungen auf Liegenschaften	CHF	771'000	799'000
Abschreibungssatz vom Gebäudeversicherungswert	%	1.5	1.5
Anzahl Wohnungen	Anzahl	184	188
Übrige Mietobjekte (Ateliers, Parkplätze usw.)	Anzahl	112	112
Wohnungswechsel	Anzahl	22	22

GENOSSENSCHAFT

Mitgliederzahl	Personen	889	918
Anteilscheinkapital	CHF	1'785'200	1'870'000
Wohnungsanteile	CHF	4'237'714	4'467'714

DEPOSITENKASSE (PRIVATE DARLEHEN)

Darlehenskonti	Anzahl	76	79
Darlehensbetrag kurzfristig	CHF	620'125	472'587
Darlehensbetrag langfristig	CHF	861'064	1'085'064
Darlehen in % des gesamten Fremdkapitals	%	2.92	2.97
Hypothekardarlehen Dritte (grundpfandges. Darlehen)	CHF	5'133'766	6'023'529
Hypothekardarlehen Dritte in % des gesamten Fremdkapitals	%	10.12	11.49

VERWENDUNG DES MIETERFRANKENS

Kapitalaufwand	%	15.17	11.48
Unterhalt/Reparaturen	%	47.71	52.13
Verwaltung	%	9.51	9.47
Leerstände	%	0.40	0.24
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	0.71	0.95
Rücklagen/Abschreibungen	%	22.93	23.57

■ EDITORIAL



Nach zehn Jahren als Präsident der WOGENO Luzern habe ich mich entschlossen, von diesem Amt auf die nächste Generalversammlung hin zurückzutreten. Ein guter Zeitpunkt also, um einen Blick zurückzuwerfen und ein persönliches Fazit aus dieser Zeit zu ziehen. Was hat sich in dieser Zeit alles geändert? Welche Schwerpunkte haben sich in der Arbeit der Verwaltung ergeben? Wie hat mir persönlich die Tätigkeit als Präsident gefallen?

Die WOGENO Luzern war im Jahre 2011 eine gesunde Wohnbaugenossenschaft. In den zehn Jahren zuvor war es gelungen, das finanzielle Gleichgewicht wiederherzustellen. Die Leerstände und die Hypothekarzinsen sanken, und damit verbesserten sich auch die Aussichten, den bestehenden Rückstand im Gebäudeunterhalt wieder aufzuholen. In den Jahren zuvor war bereits ein Haus, der Bireggring 6A, einer umfassenden Aussensanierung unterzogen worden.

In dieser Situation erreichte uns die Anfrage, ob wir die Schauburg in Hünenberg übernehmen wollten. Die Siedlung wurde auf Initiative der jungen Generation der Besitzerfamilien von Landis und Gyr ab 1984 grösstenteils in Holzbauweise errichtet. Inzwischen waren die Gebäude in die Jahre gekommen und es war klar, dass sie umfassend saniert werden mussten. Die Siedlung entsprach unseren ökologischen Grundsätzen und die Mieterschaft war schon damals in einem Mieterverein in teilweiser Selbstverwaltung organisiert. Beides passte gut zur WOGENO Luzern. Die Eigentümerin, die ProMiet AG, verzichtete ausserdem bewusst auf einen Verkauf an den Meistbietenden. Jedoch liegt Hünenberg nicht in der unmittelbaren Umgebung von Luzern. Nach längerem Abwägen bereiteten wir ein Angebot vor und konnten die Siedlung zum Buchwert erwerben. Die anschliessende Sanierung war allerdings wesentlich komplizierter und umfassender, als wir uns dies vorgestellt hatten. Schlussendlich konnte sie jedoch im Januar 2019 nach drei Jahren intensiver Bautätigkeit und zuvor etwa ebenso vielen Jahren Abklärungen und Planung erfolgreich abgeschlossen werden. Ausschlaggebend für das gute Gelingen waren in meinen Augen verschiedene Faktoren: Die Toleranz und die Geduld der Bewohnerinnen und Bewohner während den Bauarbeiten, Pesche Frommenwiler als Mitglied der Verwaltung, der uns einen direkten Draht in die Schauburg ermöglichte, die nach anfänglichen Schwierigkeiten gute Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung und der Geschäftsstelle der WOGENO Luzern mit den planenden und ausführenden Unternehmen und schlussendlich natürlich die qualitativ hochstehenden Arbeiten der beteiligten Handwerkerinnen und Handwerker. Das Schauburgfest im August 2019 war ein krönender Abschluss zu diesem Kapitel der bisher aufwendigsten Sanierung in der Geschichte der WOGENO Luzern.

Wie es sich zeigte, sollte die Schauburg für längere Zeit der einzige Zuwachs für die WOGENO Luzern sein. Wir erhielten zwar immer wieder Angebote, aber entweder beurteilten wir die Lage der Häuser als nicht zur Genossenschaft passend oder die Preise schienen uns zu hoch. Erst die Ausschreibung des Areals Industriestrasse Luzern bot wieder eine Gelegenheit, um für die WOGENO Luzern neuen Wohnraum zu schaffen. Der Prozess hierzu ist bekanntlich noch im Gang und wird noch ein paar Jahre dauern. Der gemeinsame Weg der fünf beteiligten Genossenschaften ist steinig und verlangt immer wieder nach gegenseitiger Rücksichtnahme und nach Kompromissen. Trotzdem finde ich, dass sich dieser Weg lohnt, winkt doch als Ergebnis Ende 2024 ein WOGENO-Haus in einer Siedlung, die von Anfang an für das genossenschaftliche Zusammenleben konzipiert worden ist. Ich freue mich, diesen Prozess noch eine Weile begleiten zu dürfen.

Das Beispiel des Hauses am Blumenrain 17 im vergangenen Jahr hat aufgezeigt, dass es nach wie vor private Hausbesitzerinnen und -besitzer gibt, die bereit sind, auf einen maximalen Gewinn aus dem Verkauf ihres Hauses zu verzichten und so Wohnraum dem genossenschaftlichen Wohnungswesen zuzuführen. Es gilt, Augen und Ohren für solche Gelegenheiten offen zu halten und Beziehungen zu pflegen.

Neben dem Erwerb und der Sanierung der Schauburg und der Planung für die Überbauung des Areals Industriestrasse waren zahlreiche kleinere und grössere Sanierungen in den angestammten Häusern der WOGENO Luzern ein weiterer Schwerpunkt der vergangenen Jahre. Die Tatsache, dass die Genossenschaft um die Schauburg gewachsen ist und damit die jährlichen Mietzinseinnahmen deutlich angestiegen sind, ermöglichte es, zahlreiche Sanierungen in kürzerer Zeit durchzuführen. Gemäss unserem Leitbild haben wir einen Fokus auf gründliche und nachhaltige Massnahmen nach ökologischen Leitlinien gelegt. Wo möglich haben wir eine innere Verdichtung angestrebt. Die zusätzlichen Wohnungen in den Dachgeschossen der Häuser an der Vonmattstrasse und am Hinter-Bramberg sind die Resultate dieser Bestrebungen.

Neben den diversen Bautätigkeiten rückten Anlässe, welche den Austausch mit und unter den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zum Inhalt hatten, eher etwas in den Hintergrund. Einerseits ist es erstrebenswert, diesen Austausch zu fördern, andererseits war das Interesse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der Generalversammlung oder an den Foren, die wir zu verschiedenen Themen angeboten haben, doch eher bescheiden. Schlussendlich spielt sich das Leben halt doch eher innerhalb der Häuser und Siedlungen ab, was ja durchaus unseren Zielsetzungen und unserem Leitbild entspricht. Das grosse Interesse und die jeweils fast lückenlose Teilnahme der Bewohnerinnen und Bewohner an Apéros, die wir anlässlich von abgeschlossenen Sanierungsarbeiten in ihren Häusern durchgeführt haben, bestätigen diese Einschätzung.

Wie hat mir persönlich die Tätigkeit als Präsident der WOGENO Luzern gefallen? Sie werden mir sicher glauben, wenn ich sage, dass ich viel gelernt habe. Ich schätzte (und schätze) das Arbeiten im Team, in der Verwaltung und mit der Geschäftsleitung. Wie fast überall ist auch im Bereich der Liegenschaftsverwaltung, der Architektur und im Bauwesen die Wirklichkeit komplexer, als man sich dies als Laie vorstellt. Die Auseinandersetzung mit den damit verbundenen Problemen zeigte mir hie und da auch meine persönlichen Grenzen auf. Die Probleme zu akzeptieren und mit allen Beteiligten eine gangbare Lösung zu suchen, war oft eine Herausforderung, brachte uns als Genossenschaft, meiner Meinung nach, schlussendlich aber weiter. Dies hat mir letztlich sehr gefallen und mir auch Spass gemacht. Dass dies so ist, verdanke ich zu einem wesentlichen Anteil meinen ehemaligen und gegenwärtigen Kolleginnen und Kollegen der Verwaltung, der Geschäftsstelle und der Geschäftsprüfungskommission der WOGENO Luzern. Ein herzliches Dankeschön Euch allen! Besonders bedanken möchte ich mich dieses Jahr bei Nicole Kopp, die auf die diesjährige GV aus der Verwaltung der WOGENO Luzern zurücktritt.

Herzlichen Dank auch Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für Ihre Unterstützung der WOGENO Luzern. Leider wird auch dieses Jahr die Generalversammlung nicht physisch stattfinden können. Ich hoffe aber, dass Sie sich auch dieses

Jahr so zahlreich wie letztes Jahr an der schriftlichen GV beteiligen und dabei die von uns vorgeschlagenen Personen, David Häsler, Selina Lutz und Alex Willener als neue Mitglieder der Verwaltung wählen und die übrigen Mitglieder der Verwaltung sowie der Geschäftsprüfungskommission in ihren Ämtern bestätigen.

Selina Lutz und Alex Willener, den künftigen Co-Präsidierenden, wünsche ich eine gute Zeit der Einarbeitung, Erfolg und Freude bei ihrer Arbeit im Team mit den anderen Mitgliedern der Verwaltung und der Geschäftsstelle, aber auch beim Austausch mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern. Ich bin überzeugt, dass die WOGENO Luzern mit Selina Lutz und Alex Willener in sehr guten Händen ist und die beiden ein gutes Gefühl für das Setzen der Schwerpunkte bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Genossenschaft haben werden.

Lukas Berger, Präsident ^{Text}

■ GESCHÄFTSBERICHT DER VERWALTUNG



VERWALTUNGSTÄTIGKEIT UND NACHFOLGE PRÄSIDIUM

Die Verwaltung traf sich im Laufe des Jahres 2020 zu neun Verwaltungssitzungen und einer Retraite. Daneben fanden zahlreiche Sitzungen statt, an denen jeweils einzelne Mitglieder der Verwaltung vertreten waren. Die Umbau- respektive Sanierungsprojekte werden jeweils durch eine Baukommission begleitet. Darin sind das für das Haus verantwortliche Mitglied der Verwaltung (Roland Heller oder Reto Stocker) sowie der Geschäftsführer Andreas Köck vertreten. In der Baukommission für das Bauprojekt Industriestrasse sitzen Roland Heller, Lukas Berger und Andreas Köck ein. Die Planung der Renovationen und Bauvorhaben für die folgenden Jahre werden jeweils in einer Sitzung der Verantwortlichen für Bau und Architektur, Finanzen und dem Geschäftsführer vorbereitet. Die Retraite schliesslich wurde ebenfalls von einem Ausschuss, bestehend aus Nicole Kopp und Lukas Berger, vorbereitet.

Neben den Umbau- und Sanierungsprojekten, dem Neubauprojekt Industriestrasse und dem Controlling der Genossenschaft, über die an anderer Stelle in diesem Jahresbericht berichtet wird, befasste sich die Verwaltung auch mit der Höhe der Mietzinsen. In den vergangenen Jahren sind die Kapitalkosten laufend gesunken. Gleichzeitig konnte der Rückstand bei den Sanierungen der Häuser abgebaut werden. Beides zusammen hat uns erlaubt, die Mietzinsen und die Finanzierung aller Häuser zu analysieren. Es hat sich gezeigt, dass die Mietzinse bei einigen wenigen Häusern eher knapp oder genau richtig ausfallen; bei der Mehrheit der Häuser aber erlaubte es die Situation, die Mietzinsen etwas zu senken. Diese Mietzinssenkungen sind ab Mitte 2020 an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben worden. Unabhängig davon sind den Gewerbemieterinnen, die wegen des Corona-Lockdowns ihre Betriebe schliessen mussten, mindestens ein Teil der Miete in den betroffenen Monaten erlassen worden.

Kurz nach der Generalversammlung im Mai hat sich David Häslar als Interessent für das Ressort Finanzen gemeldet, welches nach dem Rücktritt von Thomas Reber vakant war. Er ist ausgebildeter eidgenössisch diplomierter Wirtschaftsprüfer und arbeitet in seinem eigenen Treuhandbüro in Luzern. Er erfüllt somit die Anforderungen, die dieses Ressort mit sich bringt. Auch persönlich passt er sehr gut ins Team der Verwaltung. So hat er den Sitzungen ab letztem Sommer beigewohnt und sich dabei gut einarbeiten können. Wir schlagen David Häslar deshalb der Generalversammlung im Mai 2021 als Verwaltungsmitglied für das Ressort Finanzen vor.

Nach zehn Jahren Präsidentschaft hat sich Lukas Berger entschlossen, anlässlich der nächsten Generalversammlung als Präsident zurückzutreten. Die Belastung durch die verschiedenen Aufgaben, einerseits als Präsident der WOGENO Luzern, andererseits als Mitglied der Verwaltung der Kooperation Industriestrasse sowie als Mitglied der Baukommission für das Projekt Industriestrasse ist ihm zu gross geworden. Er möchte weiterhin Mitglied der Verwaltung bleiben, um in dieser Funktion die Planung und den Bau der neuen Genossenschaftssiedlung an der Industriestrasse für die WOGENO Luzern begleiten zu können.

Um zu überlegen, ob die bisherige Organisationsstruktur der WOGENO Luzern auch weiterhin den Anforderungen genügt, haben sich die Verwaltung und der Geschäftsführer,

Andreas Köck, mit Franz Horvath zu einer Retraite getroffen. Franz Horvath ist Leiter Weiterbildung und Experte für Organisations- und Personalentwicklung des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Mitglied der Geschäftsprüfungskommission der WOGENO Zürich. In den letzten zehn Jahren ist die WOGENO Luzern gewachsen. Der Aufwand für das Präsidium ist grösser geworden. Hinzugekommen ist beispielsweise der regelmässige Austausch mit den anderen Genossenschaften in der Stadt Luzern. Ausserdem finden wir es wünschenswert, wenn sich die neue Präsidentin oder der neue Präsident auch mehr um die Bedürfnisse der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler kümmern kann, beispielsweise im Rahmen einer Sitzung bei einem Hausverein. Gleichzeitig sollte sie oder er auch mit der Geschäftsstelle einen guten Austausch haben, um deren Anliegen bei der Bewirtschaftung der Häuser und Wohnungen zu kennen, und so die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsstelle und Verwaltung zu intensivieren. Kurz, es hat sich abgezeichnet, dass die neue Präsidentin oder der neue Präsident genügend Zeit haben sollte, um das Amt umfassend ausüben zu können. Wir haben deshalb beschlossen, das Amt als Teilzeitpensum von 20 % auszuschreiben.

Auf die Ausschreibung hin, haben sich ein knappes Dutzend Kandidatinnen und Kandidaten gemeldet. Eine Findungskommission, bestehend aus Franz Horvath, Reto Stocker und Lukas Berger, hat sich mit einigen der Kandidatinnen und Kandidaten getroffen. Rasch hat sich die Kandidatur für ein Co-Präsidium von Selina Lutz und Alex Willener als die unserer Meinung nach beste Option für die WOGENO Luzern herauskristallisiert.

Alex Willener ist Gründungsmitglied der WOGENO Luzern und hat vor vielen Jahren selbst in einem WOGENO-Haus an der Wesemlinstrasse gewohnt. Bis zu seiner Pensionierung arbeitete er als Dozent/Projektleiter an der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit am Kompetenzzentrum Stadt- und Regionalentwicklung. Dort sowie wie auch in seiner Tätigkeit als Freelancer konnte er das Thema des genossenschaftlichen Wohnens wiederholt beforschen sowie in unterschiedlichen Rollen konkrete Projekte mitplanen. Aufgrund seiner langjährigen beruflichen und zivilgesellschaftlichen Tätigkeit ist er im lokalen politischen und gesellschaftlichen Umfeld bestens vernetzt.

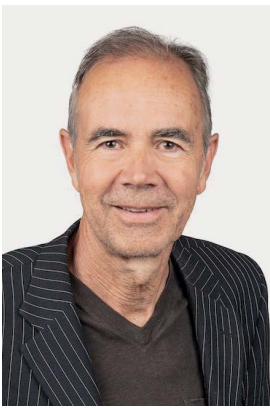
Selina Lutz ist ausgebildete Innenarchitektin, seit vier Jahren an der Hochschule Luzern und seit zwei Jahren am Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur tätig. Die von ihr geleiteten und begleiteten Projekte sind grösstenteils im Bereich des Wohnens angesiedelt und behandeln dieses mit dem Fokus der Interaktion zwischen Mensch und Raum. In ihrer Masterarbeit am ETH Wohnforum erforschte sie die Thematik des Gemeinschaftswohnens über zwei Jahre intensiv und lernte viele Wohnprojekte im In- und Ausland kennen.

Wir sind überzeugt, dass die beiden mit ihren komplementären Erfahrungen und ergänzenden Kompetenzen einen guten Beitrag zur Weiterentwicklung der WOGENO Luzern leisten können. Bei einem Treffen der beiden mit der gesamten Verwaltung und dem Geschäftsführer hat sich dann auch gezeigt, dass die Chemie in dieser Runde stimmt. Einstimmig möchten wir deshalb der Generalversammlung im Mai 2021 Selina Lutz und Alex Willener als Mitglieder der Verwaltung der WOGENO Luzern, vorgesehen für das Co-Präsidium, zur Wahl vorschlagen.

Nicole Kopp hat sich anfangs 2021 entschlossen, als Mitglied der Verwaltung zu demissionieren und sich an der nächsten GV nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung zu stellen.

Sie hat sich im Laufe des Jahres 2020 beruflich neu orientiert und eine Teilzeitstelle in einer Organisation für Jugend- und Familienberatung in der Stadt Luzern angenommen. Daneben führt sie auch ihr eigenes Büro für Familiendialog weiter. Die Nachfrage nach Beratungen hat in beiden Büros während der Coronakrise zugenommen, sodass sie sehr gut ausgelastet ist und ihr die nötige Zeit fehlt, um sich für die WOGENO Luzern zu engagieren. Die Verwaltung der WOGENO Luzern hat beschlossen, das Ressort Kommunikation nicht sofort neu zu besetzen, sondern die Situation im Laufe des Jahres zusammen mit dem neuen Präsidium neu zu beurteilen und danach das weitere Vorgehen zu definieren.

Lukas Berger, Präsident und Nicole Kopp, Kommunikation ^{Text}



Alex Willener



Selina Lutz

■ BAU UND UNTERHALT



ÜBERBAUUNG INDUSTRIESTRASSE

Die Planung zur Überbauung des Areals Industriestrasse ging im Jahr 2020 auf verschiedenen Ebenen weiter. Wie schon im letzten Mitgliederbrief geschrieben, waren die Kosten für das gesamte Bauprojekt, wie sie anhand der Pläne des Vorprojektes berechnet wurden, höher als erwartet oder erhofft. Deshalb beschloss die Verwaltung der Kooperation, das ganze Projekt nochmals genau unter die Lupe zu nehmen, um Einsparungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Dies geschah durch den Einschub einer sogenannten Laborphase. Dabei wurde insbesondere das Untergeschoss inklusive der Einstellhalle reduziert. Auch die Baukommission der WOGENO Luzern hinterfragte zusammen mit den Architekten die Pläne für das neue Haus nochmals kritisch. Die Änderungen waren hier zwar eher kosmetischer Natur, trotzdem konnten die Kosten dadurch nochmals reduziert werden. Somit ging die Laborphase anfangs 2021 zu Ende und die genauere Planung im Rahmen der Bauprojektphase konnte beginnen.



Mit der Gestaltung des Aussenraumes der Überbauung wurde das Landschaftsarchitekturbüro koepflipartner beauftragt. Das zu erarbeitende Konzept für den Aussenraum soll den Ansprüchen der Baugenossenschaften entsprechen. Deshalb wurde das Team koepflipartner verpflichtet, das Konzept gemeinsam mit der Arbeitsgruppe Aussenraum zu erarbeiten. Diese Arbeitsgruppe, die AG Aussenraum, setzt sich aus Vertreterinnen und Vertreter aller fünf beteiligten Wohnbaugenossenschaften sowie der IG Industriestrasse zusammen. Von unserer Seite her beteiligt sich Roland Heller an diesem Prozess. Nachdem sich die Arbeitsgruppe und der Landschaftsarchitekt im Jahr 2020 einige Male zusammengesetzt haben, nimmt nun auch die Gestaltung des Aussenraumes langsam konkrete Formen an.

Eine weitere Arbeitsgruppe, die AG Gewerbe, ist für die Koordination der Nutzung des Erdgeschosses in der gesamten Überbauung zuständig. Sie setzt sich ebenfalls aus Vertreterinnen und Vertretern der fünf Genossenschaften und der IG Industriestrasse zusammen. Die WOGENO Luzern wird durch Andreas Köck vertreten. Die Idee ist, dass in unserem Erdgeschoss unter anderem eine Kindertagesstätte und ein Mittagstisch für Kindergartenkinder untergebracht werden. Durch die Kombination von Kita und Mittagstisch können Synergien entstehen. Beispielsweise genügt eine Küche, um für alle die Mahlzeiten zuzubereiten. Der naturnahe Aussenraum um unser Haus herum eignet sich hervorragend für eine Kita. Ein Zugang direkt von der Strasse her ist dafür nicht notwendig. Dadurch könnten die Räume im Erdgeschoss entlang der Industriestrasse und des Geissensteinrings durch Betriebe genutzt werden, die auf Publikumsverkehr angewiesen sind.

Im laufenden Jahr gehen die Planungsarbeiten für die Überbauung weiter. Die Eingabe des Gestaltungsplans und die Baueingabe bei der Stadt Luzern erfolgen voraussichtlich Mitte 2021. Nach dem aktuellen Terminplan wird die erste Etappe der Überbauung, und damit auch das neue Haus der WOGENO Luzern, im Verlaufe des Jahres 2024 fertiggestellt. Danach beginnt die zweite Etappe der Überbauung. Im Jahr 2026 soll das gesamte Projekt abgeschlossen sein.

Lukas Berger, Präsident Text | tga, Zürich Visualisierung | Frederic Berger Drohnenfoto





Vonmattstrasse 24a



Im Anschluss an die Sanierung des Gebäudes wurden Ende April 2020 die Hochbeete und das Mobilien für die Dachterrasse geliefert und an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Mit einer kleinen, aber feinen Feier wurde die Dachterrasse am 25. August 2020 feierlich eingeweiht.

Andreas Köck, Geschäftsführer ^{Text}

Nadia Dietiker, Silvia Schenk, Roland Engel ^{Fotos}





HINTER-BRAMBERG 9 RÜCKBLICK AUF DIE RENOVATION

Das Haus Hinter-Bramberg 9 wurde im letzten Jahr umfassend saniert. Insbesondere wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

- Aufstockung durch eine zusätzliche Wohnung
- Erdsonden-Heizung
- Photovoltaik-Anlage
- Isolation der Fassade mit Steinwolle
- Neuer mineralischer Fassadenputz
- Neugestaltung des Aussensitzplatzes und der Umgebung (folgt im Frühling)

Bei den bestehenden Wohnungen erfolgten folgende Arbeiten:

- Ersatz der Fenster
- Totalumbau der Badezimmer
- Vergrößerung der Balkone

Inzwischen sind die Arbeiten am Haus abgeschlossen. Im Frühling werden noch die Umgebungsarbeiten ausgeführt.

Die bestehenden Wohnungen wurden durch die ausgeführten Arbeiten mit einem sanften Eingriff stark aufgewertet. Die neue Mansardenwohnung kann als Bijou bezeichnet werden. Zudem wurde die Aussenansicht des Hauses optisch stark aufgewertet.

Wir freuen uns sehr über die gelungene Renovation. Im Mitgliederbrief Nr. 119 wurden die ausgeführten Arbeiten am Gebäude Hinter-Bramberg 9 ausführlich vorgestellt.

Reto Stocker, Bau und Unterhalt ^{Text} | Frederic Berger ^{Drohnenfotos}





RENOVATION DER LIEGENSCHAFT BRUCHSTRASSE 63

Das Haus an der Bruchstrasse 63 liegt an zentraler Lage in der Neustadt. Es wurde durch den Architekten Adalbert Westermayer geplant und im Jahr 1944 gebaut.

Als Spezialität des Hauses sind die Kellerdecken aus holzarmiertem Beton zu erwähnen. Da während des zweiten Weltkrieges das Eisen knapp war, wurde das sogenannte Hadek-System entwickelt, bei dem der Beton mit Tannen- oder Lärchenholz statt mit Stahl armiert wurde.

Die WOGENO Luzern hat das Gebäude im Jahr 1993 gekauft. Mit 14 Wohnungen ist es das grösste Gebäude der WOGENO Luzern, das innerhalb der Stadtgrenzen liegt und das einzige, welches einen Lift hat. Zeitweise war die Geschäftsstelle der WOGENO Luzern im Erdgeschoss dieses Hauses einquartiert.

Im Unterhaltsplan waren schon länger diverse Renovationsarbeiten am Haus vorgesehen. Bei genauerer Betrachtung stellten wir jedoch fest, dass es sinnvoller ist, den Zustand des Hauses zuerst genauer analysieren zu lassen. Wir erteilten in der Folge der Anliker AG Generalunternehmung den Auftrag für eine Gebädezustandsanalyse. Dieses Unternehmen hat sehr viel Erfahrung mit derartigen Sanierungen und hat für die GSW Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern – bei welcher die WOGENO Luzern beteiligt ist – ähnliche Projekte ausgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen zeigte uns auf, dass ein grösserer Eingriff ansteht.

Da das Gebäude im Bauinventar des Kantons Luzern als «erhaltenswert» eingestuft ist, musste mit der Denkmalpflege der Stadt Luzern ausgehandelt werden, welche Eingriffe möglich sind. Nach mehreren Verhandlungen wurde erreicht, dass wir die meisten von uns gewünschten Eingriffe ausführen können.

Inzwischen sind die Planungsarbeiten weit fortgeschritten und die Baueingabe ist bei der Stadt eingereicht. Es ist geplant, folgende Arbeiten ausführen zu lassen:

- Strangsanierung mit Erneuerung WC/DU und Küchen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Heizkörperersatz
- Fensterersatz inkl. Absturzsicherungen (Holz-Metallfenster)
- Instandsetzung der Fassaden (Pinsel- und Rissanierung)
- Wärmedämmung der Südostfassade
- Wärmedämmung Estrichboden und Kellerdecken
- Räumliche Optimierung der Dachwohnungen mit zusätzlichem Fenster
- Photovoltaikanlage
- Neue Schliessanlage mit Video-Gegensprechanlage

Da die Fassaden erneuert werden, wird das ganze Haus während der Bauphase eingerüstet.

Die WOGENO Luzern hat für die Ausführung dieser Arbeiten mit der Anliker AG Generalunternehmung einen Totalunternehmer-Werkvertrag «light» abgeschlossen. Das «light» bedeutet unter anderem, dass die WOGENO Luzern ein umfassendes Mitspracherecht bezüglich Ausführungsdetails und der Auswahl der Unternehmer hat.

Die Sanierung erfolgt in bewohntem Zustand. Für die Mieter werden provisorische Kochgelegenheiten innerhalb der Wohnungen bereitgestellt. Provisorische sanitäre Einrichtungen werden in Containern ausserhalb des Hauses installiert.

Es ist geplant, die Arbeiten vom August bis Ende dieses Kalenderjahres auszuführen. Da während der Bauphase die Heizung teilweise nicht in Betrieb ist und die sanitären Anlagen im Aussenbereich benutzt werden müssen, können die Arbeiten nicht über den Winter ausgeführt werden. Falls die Baubewilligung nicht rechtzeitig erteilt wird, müssen deshalb die Arbeiten ins Jahr 2022 verschoben werden.

Wir freuen uns auf einen erfolgreichen Umbau.

Reto Stocker, Bau und Unterhalt ^{Text} | Archiv WOGENO Luzern ^{Fotos}

Diverse Liegenschaften



SUNNEHÜSLI

Im Frühling 2020 wurde die Dachterrasse des Anbaus saniert. Es erfolgten insbesondere werterhaltende Massnahmen (Ersatz Abdichtung) und die Montage eines neuen Geländers, welches die heutigen Anforderungen an die Absturzsicherung erfüllt.

UNTER-GRUNDHOF 20

Im Untergrundhof 20 und 24 wurden die Dachfenster ersetzt. Die bestehenden Dachfenster hatten die Lebensdauer erreicht. Dabei wurde die Gelegenheit wahrgenommen und Verbesserungen der Wohnqualität umgesetzt (Wärmedämmung und sommerlicher Wärmeschutz, Lüftungsmöglichkeiten, Mückenschutz, etc.). Vor diesen Arbeiten wurde die Stückholzheizung ersetzt. Diese liefert das Warmwasser und versorgt die Häuser Unter-Grundhof 22 und 24 mit Heizwärme.

SCHAUBURG

Nach der Sanierung der Häuser in den Jahren 2015 – 2018 erfolgten 2020 Arbeiten an der Autoeinstellhalle. In der unteren und oberen Einstellhalle wurde die Beleuchtung durch LED-Leuchtmittel ersetzt und ergänzt. Damit konnte eine deutliche Verbesserung bei der Belichtung und dem Energieverbrauch erzielt werden. Im Herbst erfolgte dann die Sanierung des Deckbelages über der unteren Autoeinstellhalle.

Nebst den geplanten Sanierungen wurden im 2020 181 (Vorjahr 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.

Andreas Köck, Geschäftsführer ^{Text} | Archiv WOGENO Luzern ^{Fotos}



BLUMENRAIN 17

Auf den ersten Januar 2020 konnte die WOGENO Luzern nach einer längeren Pause wieder ein Haus erwerben, ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen am Blumenrain 17, in Luzern. Errichtet wurde das Haus im Jahr 1892. Es bildet zusammen mit den benachbarten Häusern ein wichtiges Ensemble. Die Häuser wurden zeitgleich und weitgehend identisch vom Luzerner Architekten Heinrich Meili-Wapf entworfen. Gemäss Kantonalem Denkmalverzeichnis und Bauinventar gehören die Häuser zu den erhaltenswerten Objekten der Stadt Luzern. Der vormaligen Besitzerin, Frau Beata Pedrazzini-Ziswiler, war es ein Anliegen, dass das Haus erhalten bleibt und mittelfristig sanft renoviert wird. Ihr lag auch daran, dass sowohl sie als auch die Mitbewohnerinnen und -bewohner im Haus bleiben konnten. Deshalb wollte sie das Haus an eine Käuferin verkaufen, welche das Gebäude langfristig erhalten will. Als gemeinnützige Genossenschaft bietet die WOGENO Luzern Gewähr für dieses Anliegen. Wir sind sehr dankbar, dass sie unser Angebot annahm und wir dieses schöne Haus in der liebevoll gepflegten und sehr stimmigen Umgebung erwerben konnten.

Anfangs Juli, nach dem ersten Lockdown, begrüsstet wir die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses im Rahmen eines Apéros im lauschigen Garten des Hauses. Wir stellten die WOGENO Luzern vor, erklärten die Möglichkeiten zur Selbstverwaltung des Hauses und verteilten die neuen Mietverträge. Die Bewohnerinnen und Bewohner entschlossen sich, das Haus in Zukunft im Rahmen eines Verwaltungsvertrags «Mini» selbst zu verwalten. Inzwischen sind die Aufgaben zum Unterhalt des Gartens und zum Reinigen der gemeinsamen Räumlichkeiten organisiert. Wir wünschen der jüngsten Hausgemeinschaft der WOGENO Luzern ein gutes und bereicherndes Miteinander!

Lukas Berger, Präsident ^{Text} | Frederic Berger ^{Drohnenfoto}

■ KOMMUNIKATION



Das vergangene Jahr startete mit dem Geschäftsbericht und der Einladung für die Generalversammlung. Diese fand am 12. Mai 2020 aufgrund der Coronavirus Pandemie in schriftlicher Form statt. Über die Ergebnisse der Generalversammlung wurde im Newsletter 7/2020 vom 13. Mai 2020 informiert. Das Protokoll wurde nach der Genehmigung durch die Verwaltung auf der Website der WOGENO Luzern publiziert. Im Geschäftsbericht informiert die Verwaltung ausführlich über die Tätigkeiten und Ereignisse im vergangenen Geschäftsjahr (Bericht zur Verwaltungstätigkeit, Jahresrechnung, Informationen zu den Liegenschaften, etc.). Abgeschlossen wurde die Berichterstattung im Jahr 2020 mit dem Mitgliederbrief Nr. 119 im Dezember.



Freie Wohnungen oder spezielle WOGENO-Veranstaltungen werden per E-Mail-Newsletter veröffentlicht. Die Newsletter erscheinen in loser Folge und je nach Bedarf. 2020 wurden 15 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).

HAUSVEREINE

Nach dem Kauf im März 2020 wurde Ende August 2020 der Hausverein Blumenrain 17 neu gegründet. Die Mieterinnen und Mieter haben sich für das Model ‹MINI› entschieden.

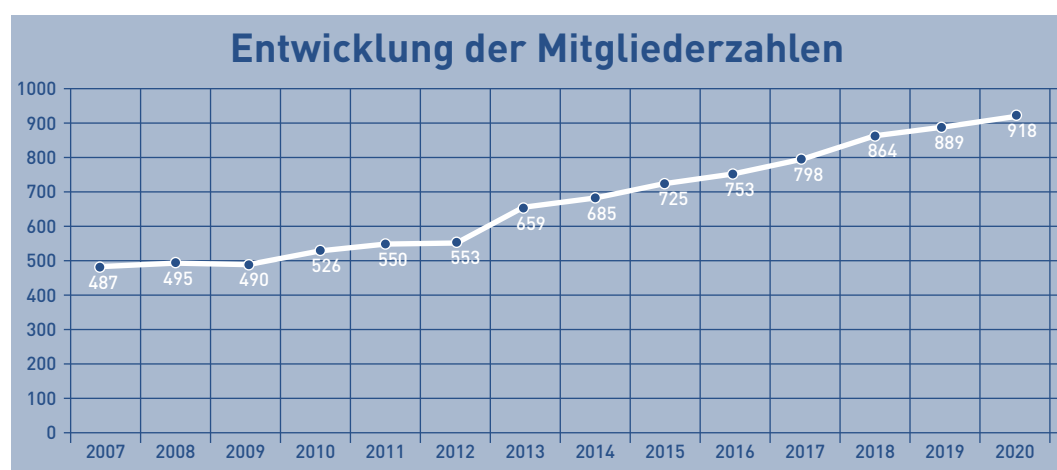
Die Gründung von Hausvereinen und der Abschluss eines Verwaltungsvertrages sind jederzeit möglich. Dabei werden alle Interessierten durch Verwaltung und Geschäftsstelle auf Wunsch gerne unterstützt und begleitet.

Liegenschaft	Modell
Bireggring 6a	MIDI
Blumenrain 17	MINI
Bruchstrasse 63	---
Dammstrasse 14a	MINI
Eichmattstrasse 12	MAXI
Hinter-Bramberg 9	MINI
Horwerstrasse 85	MAXI
Lindenhausstrasse 6	MAXI
Luzernerstrasse 18	---
Rathausenstrasse 3	MINI
Rhynauerstrasse 3	MINI
Rhynauerstrasse 5	MINI

Liegenschaft	Modell
Sälistrasse 18	MIDI
Schauburg	MINI
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)

ENTWICKLUNG MITGLIEDERZAHLEN

Die WOGENO Luzern wurde am 13. Juni 1984 gegründet. Seither sind die Mitgliederzahlen stetig gestiegen. Dies zeigt, dass die Ziele der WOGENO Luzern mit der gemeinnützigen Ausrichtung, der Möglichkeit zur Selbstverwaltung, der ökologischen Ausrichtung bei Unterhaltsarbeiten und Sanierungen sowie preiswerten Wohn- und Gewerberäumen noch immer aktuell und für viele Personen ein Bedürfnis sind. Dank der sehr guten und weitsichtigen Arbeit von Verwaltung und Geschäftsstelle hat sich die WOGENO Luzern in den letzten zwanzig Jahren sehr erfreulich entwickelt, mit vielen schönen, erhaltenswerten und massvoll sanierten Liegenschaften und einer soliden finanziellen Grundlage.



Andreas Köck, Geschäftsführer Text | Grafik



■ JAHRESRECHNUNG 2020

Bericht zur Finanzlage



Die Jahresrechnung 2020 der WOGENO Luzern schliesst mit einem Gewinn von CHF 77'734 (VJ CHF 122'943) ab. Dieses Resultat ist sehr erfreulich und ermöglicht es, dass die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft weiter gestärkt werden kann.

Die Liquidität ist im Vergleich zum Vorjahr konstant. Der Buchwert der Liegenschaften erhöhte sich auf CHF 57'099'765, was insbesondere auf den Kauf des Hauses Blumenweg 17 zurückzuführen ist. Ein weiterer grösserer Betrag geht auf das Konto der Sanierungsarbeiten am Hinter-Bramberg 9, wo unter anderem die neu entstandene Dachwohnung aktiviert wurde. Insgesamt sind CHF 2'974'374 aktiviert worden. Die Investitionen konnten zu einem Drittel durch Eigenfinanzierung sowie zu zwei Dritteln durch Fremdfinanzierung sichergestellt werden.

Weitere Unterhalts- und Renovationsarbeiten wurden im Ferienhaus Sunnehüsli, im Untergrundhof, in der Autoeinstellhalle der Schauburg sowie in den Treppenhäusern der Rhynauerstrasse 3 und der Unterlachenstrasse 24 durchgeführt.

Ende 2019 sind einige Hypotheken erneuert worden. Die dabei realisierten Einsparungen kamen 2020 erstmals vollständig zum Tragen. Entsprechend war der Kapitalaufwand im Jahr 2020 fast 100'000 CHF tiefer als im Vorjahr.

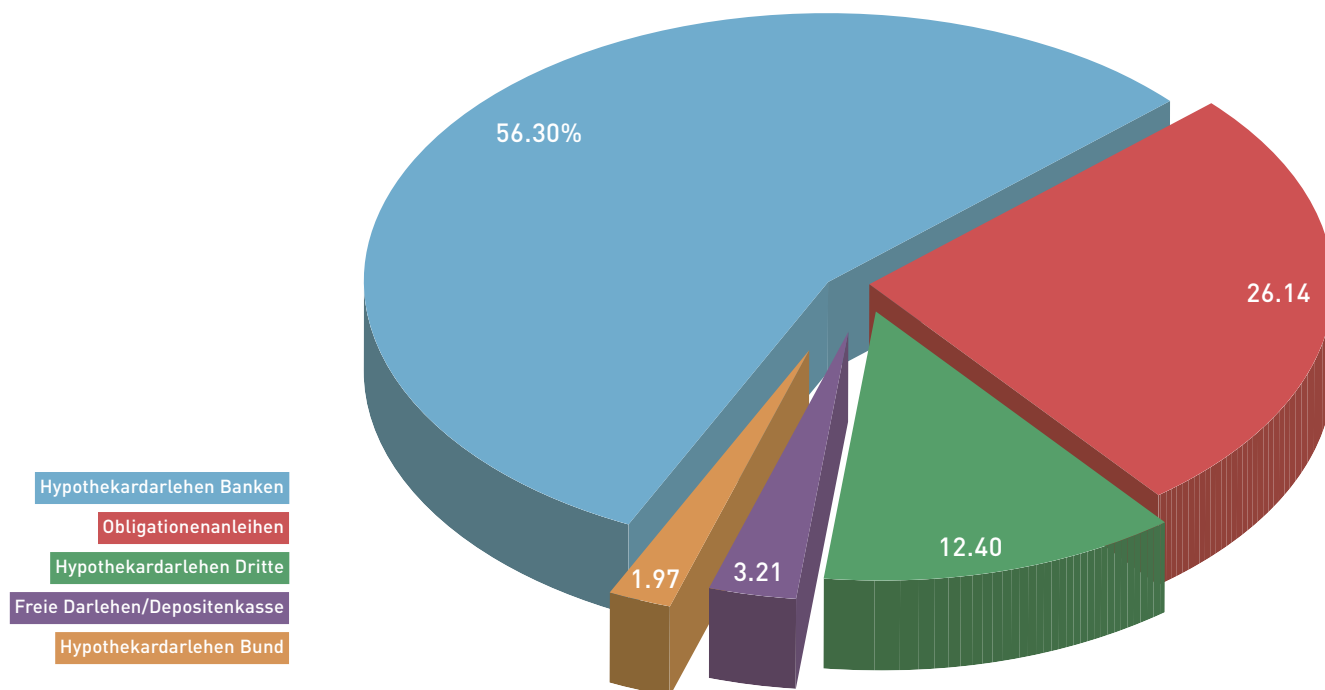
Die Mietzinseinnahmen sind im Geschäftsjahr 2020 aufgrund der Einnahmen aus der Vermietung des Blumenweg 17 gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Mitte 2020 wurde ein Grossteil der Mieten reduziert. Diese Reduktion konnte ermöglicht werden, da der Kapitalaufwand in den vergangenen Jahren laufend gesunken ist und der aufgestaute Rückstand bei den Sanierungen der Häuser langsam abgebaut werden konnte. Detailliertere Angaben zur Mietzinsreduktion sind im Bericht zur Verwaltungstätigkeit in diesem Jahresbericht erwähnt.

Die Mitgliederzahl ist auch im Jahr 2020 wieder gestiegen und betrug Ende des Jahres 918. In der Folge stieg das Anteilscheinkapital auf CHF 1'870'000 (VJ CHF 1'785'000). Die Wohnungsanteile sind ebenfalls gestiegen auf neu CHF 4'467'714 (VJ 4'237'714).

David Häslar, Finanzen ^{Text}
Kandidat Mitglied der Verwaltung

STRUKTUR FREMDKAPITAL / DEPOSITENKASSE

Die Finanzierung der WOGENO-Liegenschaften erfolgt, nebst den Genossenschafts- und Wohnungsanteilen, durch die Aufnahme von Fremdkapital. Dieses Fremdkapital strukturiert sich wie folgt:



Zur Finanzierung tragen die Hypothekendarlehen Dritte und die Depositenkasse einen vergleichsweise kleinen Teil von 15.61% bei. Dieser ist für die WOGENO Luzern aber umso wichtiger, weil die Einlagen von Mitgliedern kommen und sich so die Einlagen auf vielen Schultern verteilen. Nachdem die Einlagen in die Depositenkasse bis 2015 kontinuierlich abnahmen, nehmen diese seither wieder stetig zu. Noch immer ist es ein Bestreben von Verwaltung und Geschäftsstelle, die Einlagen in die Depositenkasse zu forcieren und dieses Standbein weiter zu stärken. Einlagen sind ab CHF 10'000 und für eine Laufzeit von 3 – 8 Jahren möglich. Die Zinssätze sind noch immer attraktiv. Aktuell gelten folgende Konditionen:

3 Jahre	0.50%
4 Jahre	0.70%
5 Jahre	0.85%
6 Jahre	1.05%
7 Jahre	1.25%
8 Jahre	1.45%

Gerne steht Ihnen die Geschäftsstelle bei Fragen zu Einlagen in die Depositenkasse zur Verfügung (Tel. 041 210 16 46 / info@wogeno-luzern.ch).

Andreas Köck, Geschäftsführer Text | Grafik

BILANZ PER 31.12.2020

31.12.2019

31.12.2020

AKTIVEN	CHF	CHF	%
Flüssige Mittel	904'060	894'902	1.5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'507	5'999	0.0
Übrige kurzfristige Forderungen	27'424	4'158	0.0
Vorräte	18'620	11'368	0.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	248'925	214'863	0.4
Umlaufvermögen	1'205'536	1'131'290	1.9
Finanzanlagen	131'251	131'501	0.2
Mobile Sachanlagen	2	2	0.0
Liegenschaften	54'924'392	57'099'765	95.8
Immaterielle Sachanlagen	1'247'400	1'231'200	2.1
Anlagevermögen	56'303'045	58'462'468	98.1
Total AKTIVEN	57'508'581	59'593'758	100.0
PASSIVEN	CHF	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	419'633	96'734	0.2
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'872	28'927	0.0
Gekündigte Anteilscheine / gekündigte Wohnungsanteile	552'375	385'600	0.6
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'000'267	911'146	1.5
Kurzfristiges Fremdkapital	1'976'147	1'422'407	2.4
Freie Darlehen	1'481'189	1'557'651	1.60
Hypothekendarlehen Banken	26'625'000	27'355'000	45.90
Hypothekendarlehen Dritte	5'133'766	6'023'529	10.11
Obligationenanleihen EGW	12'200'000	12'700'000	21.31
Hypothekendarlehen Bund	1'434'006	956'004	1.60
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	46'873'961	48'592'184	81.5
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	263'600	307'743	0.5
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	1'080'000	1'500'000	2.5
Unterhalts- und Erneuerungsfonds	557'826	621'845	1.0
Rückstellungen	1'637'826	2'121'845	3.6
Total Fremdkapital	50'751'535	52'444'178	88.0
Anteilscheinkapital	1'785'200	1'870'000	3.1
Wohnungsanteile	4'237'714	4'467'714	7.5
Gesetzliche Gewinnreserve	110'000	120'000	0.2
Freiwillige Gewinnreserven	501'189	614'132	1.0
Jahresgewinn	122'943	77'734	0.0
Total Eigenkapital	6'757'046	7'149'580	12.0
Total PASSIVEN	57'508'581	59'593'758	100.0

ERFOLGSRECHNUNG VOM 01.01.2020 – 31.12.2020

	IST 2019 CHF	SOLL 2020 CHF	IST 2020 CHF	%
Mietertrag brutto	3'433'096	3'523'746	3'458'711	100.2
Verkauf Energie Photovoltaik- anlagen (PVA)	-	-	3'108	100.0
Mietzinsausfall	-13'672	-15'500	-8'422	-0.2
Bruttoertrag	3'419'424	3'508'246	3'453'397	100.0
Rep., Unterhalt, übriger Aufwand	636'136	505'265	574'912	16.6
Sanierungen Liegenschaften	344'332	780'000	702'846	20.4
Auflösung/Bildung RS Gross- Sanierungen	540'000	200'000	420'000	12.2
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	79'258	83'281	83'281	2.4
Entnahme Erneuerungs-/Unter- haltsfonds	-	-	-	0.0
Einlage Erneuerungs-/Unter- haltsfonds	57'091	269'042	64'019	1.9
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	2'413	5'000	1'605	0.0
Total Aufwand Liegenschaften	1'659'230	1'842'588	1'846'662	53.5
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'760'194	1'665'658	1'606'734	46.5
Verwaltungsaufwand	52'441	62'800	50'800	1.5
Honorar Geschäftsführung / Aus- senaufträge	247'674	257'000	244'557	7.1
Entschädigung Verwaltung	26'220	40'000	32'245	0.9
Abschreibungen Sachanlagen	16'200	16'200	16'200	0.5
Abschreibungen Liegenschaften	771'000	791'000	799'000	23.1
Total übriger Aufwand	1'113'535	1'167'000	1'142'803	33.1
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	646'658	498'658	463'932	13.4
Kapitalaufwand	494'872	398'747	396'926	11.5
Abschreibung Disagio EGW	26'128	-	-	0.0
Finanzertrag	-763	-	-263	0.0
Ausserordentlicher Ertrag	-20'772	-	-43'411	-1.3
Total Finanz- und betr. Nebenerfolg	499'465	398'747	353'252	10.2
Jahresergebnis vor Steuern	147'194	99'911	110'679	3.2
Steuern	-24'251	-22'700	-32'945	-1.0
JAHRESGEWINN	122'943	77'211	77'734	2.3

	CHF	CHF
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		
Jahresgewinn	122'943	77'734
Abschreibungen	792'075	815'200
Bildung/Auflösung von Rückstellungen	615'589	528'162
Erhöhung (-)/Abnahme Forderungen und Vorräte	30'713	65'088
Erhöhung/Abnahme (-) kurzfristiges Fremdkapital	-432'675	-553'740
TOTAL GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	1'128'645	932'443
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in Liegenschaften	-1'171'352	-2'974'374
Investitionen in mobile Sachanlagen	0	0
Investitionen in Finanzanlagen	-649	-250
TOTAL GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-1'172'001	-2'974'624
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten Banken/EGW	800'000	1'230'000
Veränderungen BBVM-Darlehen BWO	-478'002	-478'002
Veränderung Finanzierung Privatinvestoren	34'172	889'763
Veränderung freie Darlehen	173'114	76'461
Veränderung Anteilscheine und Wohnungsanteile	172'200	314'800
TOTAL GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	701'484	2'033'022
VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL	658'128	-9'158
Nachweis der flüssigen Mittel		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	245'932	904'060
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	904'060	894'902
VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL	658'128	-9'158

VERWENDUNG GEWINNRESERVEN

2019

2020

Die Verwaltung beantragt der Versammlung folgende
Verwendung der Gewinnreserven:

	CHF	CHF
Freiwillige Gewinnreserven zu Beginn der Periode	501'189	614'132
Jahresgewinn	122'943	77'734
Freiwillige Gewinnreserven zur Verfügung der General- versammlung	624'132	691'866
Antrag zur Verwendung		
Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	-10'000	-10'000
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	614'132	681'866



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

	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
ANZAHL VOLLZEITSTELLEN		
Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beträgt	weniger als 10	weniger als 10

BETEILIGUNGEN

Kooperation Industriestrasse Luzern - Genossenschaftsverband, Luzern; Stimmenanteil: 2/10	100'000	100'000
--	---------	---------

IMMOBILIEN

Buchwerte	54'924'392	57'099'765
Grundpfandtitel (Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven)	54'556'300	56'106'300
dafür beanspruchte Kredite	45'392'772	47'034'533

GUTHABEN ANTEILSCHEINKAPITAL UND WOHNUNGSANTEILE

Per 31.12. bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahlten:

Anteilscheinen (Mitgliedschaften)	2'800	2'000
Wohnungsanteilen	1'025'571	931'571
TOTAL	1'028'371	933'571

Das vorstehende <Guthaben Anteilscheine und Wohnungsanteile> ist nicht bilanziert.

GEKÜNDIGTE ANTEILSCHEINE	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine		
- Anteilscheine	98'000	72'000
- Wohnungsanteile	454'375	313'600
TOTAL	552'375	385'600

Diese werden im Anschluss an die Generalversammlungen 2021 und 2022 zu 100% zur Rückzahlung fällig. Alle gekündigten Anteilscheine werden im Fremdkapital bilanziert.

BETEILIGUNG AN OBLIGATIONENANLEIHEN	31.12.2019 CHF	31.12.2020 CHF
Die WOGENO Luzern Genossenschaft hat über die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) folgende Obligationenanleihensquoten bezogen:		
EGW-Anleihe Serie 49.1, Laufzeit 28.11.2014 – 27.11.2024, Zinssatz 0.75%		
Schauburg III, Hünenberg	2'500'000	2'500'000
EGW-Anleihe Serie 57, Laufzeit 14.09.2017 – 14.09.2035, Zinssatz 0.60%		
Schauburg, Hünenberg	3'000'000	3'000'000
EGW-Anleihe Serie 62, Laufzeit 26.11.2019 – 25.11.2039, Zinssatz 0.30%		
Dammstrasse 14a, Luzern	700'000	700'000
Rhynauerstrasse 3, Luzern	1'500'000	1'500'000
Unterlachenstrasse 28 + 30, Luzern	1'300'000	1'300'000
Schauburg II, Hünenberg	2'200'000	2'200'000
EGW-Anleihe Serie 63, Laufzeit 27.04.2020 – 27.04.2040, Zinssatz 0.35%		
Schauburg I+II, Hünenberg	1'000'000	800'000
Blumenrain 17, Luzern	-	700'000
TOTAL	12'200'000.00	12'700'000.00

AUSSERORDENTLICHER ERTRAG

Beim ausserordentlichen Ertrag handelt es sich um die Auszahlung der Subvention für die Photovoltaikanlage in der Schauburg, sowie die Entschädigung der Swisscom für Durchleitungsrechte am Bireggring 6a.

Luzern, 30. März 2021

Lukas Berger, Präsident

Andreas Köck, Geschäftsführer

An die Generalversammlung der

WOGENO Luzern Genossenschaft
Eichmattstrasse 12
6005 Luzern

Hochdorf, 9. April 2021

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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr, wie auf den Seiten 23 – 24, 26 und 28 - 29 des Geschäftsberichtes dargestellt, 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 Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Ferner bestätigen wir, dass das Genossenschaftsverzeichnis korrekt geführt wird.

Convicta Treuhand AG



Thomas Saxer
Zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)



Carina Heiniger
Zugelassene Revisionsexpertin

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Reinertrags

Convicta Treuhand AG

Hauptstrasse 54
6280 Hochdorf

Sternmattstrasse 12a
6005 Luzern

Bahnhofstrasse 11
6210 Sursee

info@convicta.ch
www.convicta.ch

■ JAHRESBERICHT 2020 DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Markus Kappeler und Barbara Fas, die beiden Mitglieder der GPK, erhalten von der Verwaltung alle Einladungen mit den entsprechenden Unterlagen, die Protokolle, Controllingberichte und Liquiditätspläne sowie weitere Grundlagenpapiere. Diese werden jeweils gelesen und inhaltlich kontrolliert. Zudem nehmen wir als Beisitzer/-in sporadisch an Sitzungen der Verwaltung persönlich teil. Die Verwaltung ist gegenüber der GPK sehr transparent und kooperativ. Sie reagiert sehr schnell auf Rückmeldungen der GPK und nimmt Anregungen sehr wohlwollend entgegen.

2020 liefen die Geschäfte der Verwaltung in sehr geordneten Bahnen. Der WOGENO geht es gut und Corona hatte nur insofern Einfluss, als vermehrt mit Zoom oder unter Einhaltung der Hygieneregeln getagt werden musste. Einzig die Überbelastung des Präsidenten im Ehrenamt wurde deutlich, vor allem wegen des Neubauprojekts Industriestrasse, aber auch wegen sehr zahlreichen Renovationen, der Begleitung der Geschäftsstelle und der Kommunikation mit den Mitgliedern. Daher hat die Verwaltung ihre Organisationsstruktur nun angepasst und präsentiert mit der Ausgestaltung des Präsidiums in einem kleinen Nebenamt eine angemessene Lösung. Auch das Auswahlverfahren für ein neues Präsidium mit Teilanstellung stand ganz im Interesse einer genossenschaftlichen Unternehmensführung und einer qualitativ guten Liegenschaftsverwaltung.

Die WOGENO Luzern wurde im Berichtsjahr 2020 im Rahmen der Statuten, Reglemente und den Vorgaben der Generalversammlung gut verwaltet und weiterentwickelt. Die GPK empfiehlt daher der Generalversammlung, die Arbeit der Verwaltung zu verdanken und den Verwaltungsmitgliedern und dem Geschäftsführer Entlastung zu erteilen.

Luzern, 30. März 2021

Markus Kappeler, Barbara Fas

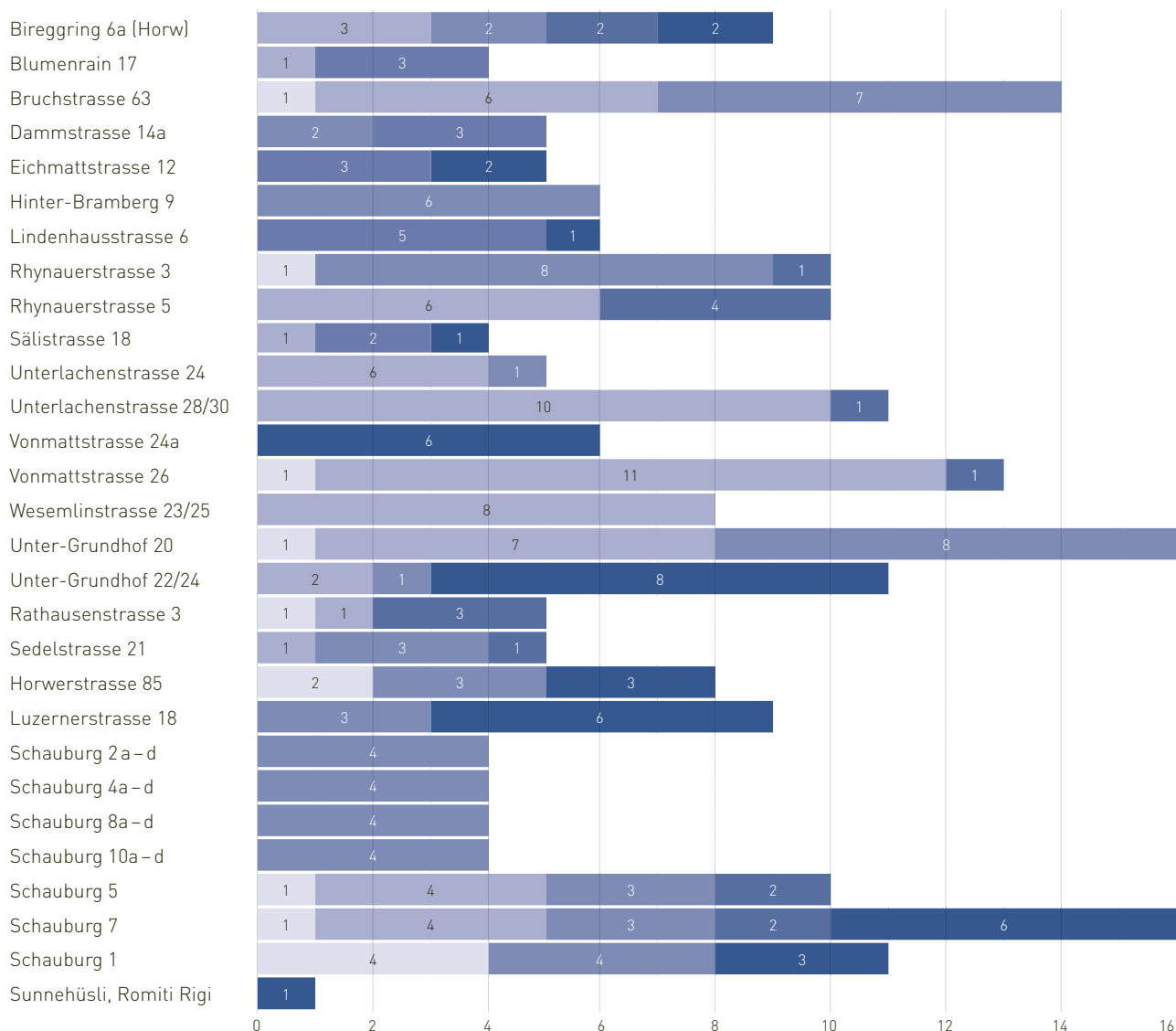
■ LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2020

WOHNHÄUSER	BAU-/ERWERBSJAHR	WOHNUNGEN	LOKALE *	TOTAL
LUZERN				
Bireggiring 6a (Horw)	1953/1990	9	1	10
Blumenrain 17	1892/2020	4		4
Bruchstrasse 63	1944/1993	14		14
Dammstrasse 14a	1900/1988	5		5
Eichmattstrasse 12	1929/1987	3	2	5
Hinter-Bramberg 9	1949/1995	7		7
Industriestrasse				
Lindenhausstrasse 6	1895/1991	5		5
Rhynauerstrasse 3	1929/1991	10		10
Rhynauerstrasse 5	1927/1995	10		10
Sälistrasse 18	1927/1985	3	1	4
Unterlachenstrasse 24	1906/1992	5		5
Unterlachenstrasse 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
EMMEN				
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
EMMENBRÜCKE				
Sedelstrasse 21	1925/1985	5		5
KRIENS				
Horwerstrasse 85	1890/1985	5	3	8
Luzernerstrasse 18	1890/1995	3	6	9
HÜNENBERG				
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
VITZNAU				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	1931/1986		1	1
TOTAL		188	112	300

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

WOHNUNGSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2020

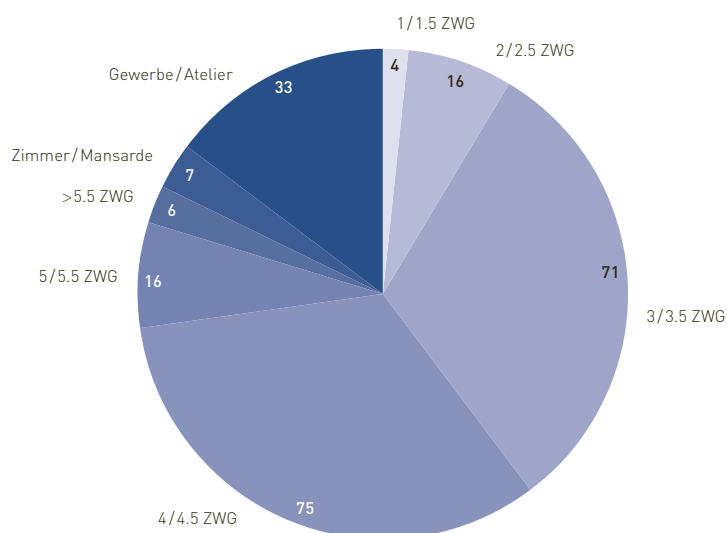
ANZAHL WOHNUNGEN PRO LIEGENSCHAFT NACH WOHNUNGSGRÖSSE (ZIMMER)



LEGENDE

- 1/1.5 ZWG
- 2/2.5 ZWG
- 3/3.5 ZWG
- 4/4.5 ZWG
- 5/5.5 ZWG
- >5.5 ZWG
- Zimmer/Mansarde
- Gewerbe/Atelier

ANZAHL WOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖSSEN (ZIMMER) GESAMT



■ GEBÄUDEWERTE PER 31. DEZEMBER 2020

WOHNHÄUSER	ANLAGEWERT	BUCHWERT	KATASTER-SCHATZUNG	GEBÄUDEVER-SICHERUNGSWERT
LUZERN				
	CHF	CHF	CHF	CHF
Luzern	CHF	CHF	CHF	CHF
Bireggring 6a (Horw)	3'407'000	2'267'000	2'427'300	2'191'000
Blumenrain 17	1'600'000	1'586'000	1'140'800	907'000
Bruchstrasse 63	2'271'829	1'661'920	1'944'500	2'228'000
Dammstrasse 14a	1'468'408	1'101'000	1'265'900	1'129'000
Eichmattstrasse 12	999'542	727'000	1'161'500	950'000
Hinter-Bramberg 9	2'639'482	2'336'460	1'255'800	1'040'000
Industriestrasse	221'161	221'161	—	—
Lindenhäuserstrasse 6	1'056'262	692'000	1'036'700	1'283'000
Rhynauerstrasse 3	2'429'777	1'798'000	2'449'600	1'635'000
Rhynauerstrasse 5	2'588'214	2'019'000	1'705'200	1'774'000
Sälistrasse 18	1'313'230	1'001'000	1'510'200	1'011'000
Unterlandstrasse 24	1'689'060	1'309'000	1'365'400	1'022'000
Unterlandstrasse 28/30	3'334'510	2'517'000	3'002'200	2'171'000
Vonmattstrasse 24a	1'461'225	1'443'225	894'800	1'301'000
Vonmattstrasse 26	3'290'346	2'540'000	2'127'200	2'322'000
Wesemlinstrasse 23/25	2'264'875	1'732'000	2'485'800	2'229'000
EMMEN				
Unter-Grundhof 20	5'897'603	4'293'000	5'919'200	4'503'000
Unter-Grundhof 22/24	2'185'355	1'675'000	1'959'700	1'828'000
Rathausstrasse 3	1'807'524	1'389'000	1'629'400	1'169'000
EMMENBRÜCKE				
Sedelstrasse 21	1'329'871	939'000	1'508'400	1'354'000
KRIENS				
Horwerstrasse 85	672'503	442'000	583'000	1'376'000
Luzernerstrasse 18	1'614'405	1'231'000	1'213'100	1'539'000
HÜNENBERG				
Schauburg 2 – 10	11'708'043	10'968'000	—	9'500'000
Schauburg 5	3'891'627	3'561'000	—	3'300'000
Schauburg 7	3'906'239	3'573'000	—	3'300'000
Schauburg 1	2'662'154	2'291'000	—	3'145'000
Einstellhalle / PVA	1'506'937	1'303'000	—	436'000
VITZNAU				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	677'575	483'000	417'700	881'000
TOTAL	69'894'758	57'099'765	39'003'400	55'524'000



■ ORGANISATION

VERWALTUNG

Lukas Berger	Präsident
Roland Heller	Bau und Unterhalt
Nicole Kopp	Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
Thomas Reber	Finanzen (bis 12. Mai 2020)
Reto Stocker	Bau und Unterhalt
David Häsler, Kandidat	Finanzen (ab Juni 2020)

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Barbara Fas
Markus Kappeler

REVISIONSSTELLE

Convicta Treuhand AG
Hauptstrasse 54
6280 Hochdorf

GESCHÄFTSSTELLE

Andreas Köck	Geschäftsführer
Claudia Budmiger	Immobilienbewirtschafterin mit eidgenössischem Fachausweis
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 CLER AG, 4002 Basel IBAN CH68 0844 0805 4032 9005 0

IMPRESSUM

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

