

GESCHÄFTSBERICHT 2021



■ INHALT

Das Jahr im Überblick	3
Editorial	4
GESCHÄFTSBERICHT DER VERWALTUNG	6
Verwaltungstätigkeit	6
Bau + Unterhalt	14
Kommunikation	28
JAHRESRECHNUNG 2021	32
Bericht zur Finanzlage	32
Bilanz per 31.12.2021	35
Erfolgsrechnung 01.01.2021 – 31.12.2021	36
Geldflussrechnung	37
Antrag zur Gewinnverwendung	38
Anhang zur Jahresrechnung	40
Bericht der Revisionsstelle	42
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	43
LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN	44
Liegenschaftsbestand	44
Wohnungsbestand	45
Gebäudewerte	46
ORGANISATION	48
Impressum	48



■ DAS JAHR 2021 IM ÜBERBLICK

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG		31.12.2020	31.12.2021
Mietertrag	CHF	3'458'711	3'443'747
Verkauf Energie (Strom aus PVA)	CHF	3'108	21'278
Mietzinsausfall	CHF	-8'422	-15'473
Investitionsvolumen	CHF	4'266'137	1'653'698
Davon Unterhalt und Reparaturen	CHF	588'917	730'452
Abschreibungen auf Liegenschaften	CHF	799'000	822'000
Abschreibungssatz vom Gebäudeversicherungswert	%	1.5	1.5
Anzahl Wohnungen	Anzahl	188	188
Übrige Mietobjekte (Ateliers, Parkplätze usw.)	Anzahl	112	112
Wohnungswechsel	Anzahl	22	21

GENOSSENSCHAFT

Mitgliederzahl	Personen	918	951
Anteilscheinkapital	CHF	1'870'000	1'930'000
Wohnungsanteile	CHF	4'467'714	4'462'099

DEPOSITENKASSE (PRIVATE DARLEHEN)

Darlehenskonti	Anzahl	79	93
Darlehensbetrag kurzfristig	CHF	472'587	408'638
Darlehensbetrag langfristig	CHF	1'085'064	1'767'080
Darlehen in % der langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	%	3.21	4.49
Hypothekendarlehen Dritte (grundpfandges. Darlehen)	CHF	6'023'529	6'248'811
Hypothekendarlehen Dritte in % langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	%	12.40	12.89

VERWENDUNG DES MIETERFRANKENS

Kapitalaufwand	%	11.48	11.65
Unterhalt/Reparaturen	%	52.13	48.85
Verwaltung	%	9.47	10.35
Leerstände	%	0.24	0.45
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	0.95	0.82
Rücklagen/Abschreibungen	%	23.57	24.34

■ EDITORIAL



Selina Lutz

Es waren die bewegten achtziger Jahre. Viele europäische Städte wurden von Protesten und Jugendunruhen erschüttert. Hausbesetzungen galten vielenorts als legitime Mittel gegen Wohnungsnot und Spekulation. Neue Kunst- und Kulturformen, autonome Jugendzentren, kollektive und selbstverwaltete Betriebe wurden zu Katalysatoren des gesellschaftlichen und kulturellen Aufbruchs.

Auch in Luzern gab es – wenn auch wie oft üblich in kleinerem Massstab – solche Bewegungen. Das Musikzentrum Sedel wurde erkämpft, die «Genossenschaftsbeiz» Widder gegründet, die Alternativkultur als Gegenmodell gegen die etablierte Kultur zelebriert. Auch in den Bereichen Quartier- und Stadtentwicklung gab es Initiativen. Verkehr, Luxusanierungen von altherwürdigen Bauten, steigende Mieten und Wohnungsnot waren die Themen der Zeit.



Alex Willener

In diesem Kontext beschäftigte sich eine Gruppe junger Menschen mit Utopien von selbstbestimmtem und gemeinschaftlichem Wohnen. Wie konnten diese angegangen werden? Wäre es denkbar, dass Häuser durch kollektive Finanzierungsmodelle der Spekulation entzogen und mit neuen Wohnmodellen betrieben werden könnten? Vorbilder fanden sich in anderen Städten: In Solothurn und Zürich gab es ähnliche Initiativen, die sich als Genossenschaften unter dem Namen WOGENO formiert hatten und bereits Liegenschaften erwerben konnten. Der Schlüssel dazu: die kollektive Bildung von Eigenkapital mittels Genossenschaftsanteilscheinen, Wohnungspflichtanteilen und Darlehen. Und siehe da: das Modell funktionierte auch in Luzern. Schon bald nach der Gründung der WOGENO Luzern im Jahre 1984 konnten erste Häuser erworben werden. Wohl keine/r von den Gründer/innen hätte sich damals vorstellen können, dass die WOGENO Luzern dereinst über 27 Häuser verfügen würde.

Die WOGENO Luzern war und ist grundsätzlich eine Selbsthilfeorganisation: Mit dem Zusammenlegen von personellen und finanziellen Ressourcen konnte eine neue Kraft des gemeinnützigen Wohnungswesens geschaffen werden. Was heute zu politischen Vorstössen führt, war in der WOGENO Luzern immer ein unbestrittener Bestandteil des spezifischen Genossenschaftsmodells: Mit Wohnungsanteilen wurde die finanzielle Basis für die Liegenschaftskäufe geschaffen bzw. haben sich die Mieter/innen aktiv an der Finanzierung der Liegenschaft beteiligt. Je nach Lebenslage und -phase handelt es sich um viel Geld, das als «Pflichtanteil» eingebracht werden musste. Aber noch immer gab es Lösungen Mieter/innen in prekären finanziellen Verhältnissen trotz allem eine Wohnung zur Verfügung zu stellen.

Heute finden wir die Sachlage verändert vor. Das Genossenschaftswesen ist in der Zentralschweiz stark vorangeschritten. Dies trifft für verschiedene Gemeinden zu, aber besonders ausgeprägt für die Stadt Luzern: Mit der Annahme der Initiative «Für bezahlbaren Wohnraum» der Stadt Luzern im Jahr 2012 liegt der Fokus der städtischen Wohnpolitik klar darauf, den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen anzuheben. Die Initiative verlangt, dass in der Stadt Luzern bis im Jahr 2037 mindestens 16 Prozent der vorhandenen Wohnungen nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden können. Bei einem Bestand von damals rund 13 Prozent bedeutet dies eine jährliche Zunahme von rund 100 gemeinnützigen Wohnungen. Der Ball kommt ins Rollen. Viele der bereits bestehenden

gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Luzern schliessen sich zu einem Netzwerk, dem G-Net, zusammen. Zusammen mit der Stadt Luzern definiert das G-Net eine «Charta gemeinnütziger Wohnungsbau Luzern» und definiert damit Kriterien über die Zusammenarbeit der Stadt Luzern mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Stand heute verfügt das G-Net über 24 Vollmitglieder und zwei Mitglieder mit Gaststatus. Zusammen setzten sich diese Mitglieder, zu welchen auch die WOGENO Luzern gehört, für die Grundsätze des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein. Gemeinnützig heisst gemäss Definition des G-Net:

- Erschwingliche Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen
- Keine Spekulation mit Wohnraum
- Kein Gewinnstreben zugunsten privater Interessen
- Nachhaltige Bewirtschaftung der Liegenschaften

Diesen Prinzipien folgt auch die WOGENO Luzern seit ihrer Gründung im Jahre 1984 - ob in Luzern oder den anderen Standortgemeinden. Das Leitbild, die Statuten sowie diverse rechtsgültige Reglemente definieren die Werte und die operativen Umsetzungsstrategien unserer Genossenschaft.

Die Situation auf dem heutigen Liegenschaftsmarkt ist für Genossenschaften, trotz kommunalpolitischer Unterstützung, nicht ganz einfach. Die aktuellen Baulandpreise führen zu Verkaufspreisen von Liegenschaften, welche unter dem Prinzip der Kostenmiete nicht mehr zu gerechtfertigten Mietpreisen führen. Überteuerte Liegenschaften können von der WOGENO Luzern nicht gekauft werden. Daher ist die WOGENO Luzern auf verkaufswillige Eigentümer/innen angewiesen, welche bereit sind, ihre Liegenschaft ohne Gewinnmaximierung zu verkaufen. Ist eine Liegenschaft im «Besitz» der WOGENO Luzern, ist das Ziel, dass sich die Bewohnenden zu einem Hausverein zusammenschliessen und diese gemeinsam nach ihren Bedürfnissen teilweise selbst verwalten. Mit dem Prinzip der Selbstverwaltung übernehmen die Bewohnenden sowohl die (Teil-) Verantwortung für ihr Haus, geniessen aber auch einige Vorzüge des selbstbestimmten Wohnens.

Die Geschäftsstelle und die Verwaltung der WOGENO Luzern befassen sich, nebst den operativen Themen der Liegenschaftsverwaltung, auch mit Themen der zukünftigen Entwicklung. Im Austausch mit der Stadt Luzern, den hier ansässigen Organisationen der Wohnpolitik sowie anderen städtischen Wohnbauträgern behält die WOGENO Luzern die geplanten und laufenden Gebietsentwicklungen der Stadt und Agglomeration Luzern im Blick und beteiligt sich an partizipativen Verfahren, Informationsveranstaltungen, Workshops usw. Dieser intensive Austausch hat unter anderem zu der aktuell in Planung stehenden Überbauung Industriestrasse geführt. Über das Kooperationsprojekt der Industriestrasse erfahren Sie im Rahmen dieses Geschäftsberichts noch mehr.

Wir wünschen Ihnen viel Spass und Freude beim Lesen und bedanken uns ganz herzlich für Ihre Unterstützung in den vergangenen Jahren und hoffentlich auch in Zukunft.

Selina Lutz und Alex Willener, Co-Präsidentin/Co-Präsident ^{Text}

■ GESCHÄFTSBERICHT DER VERWALTUNG

EINLEITUNG ALLG. VERWALTUNGSTÄTIGKEITEN

Die Verwaltungstätigkeit der WOGENO im Jahr 2021 blieb auf bestehendem Kurs und wurden hie und da mit kleinen Aus- und Umwegen ergänzt. Nebst den regelmässigen Verwaltungssitzungen, an welchen sich jeweils alle Verwaltungsmitglieder und die Geschäftsstelle trafen, fanden unzählige bilaterale Treffen in unterschiedlichen Konstellationen statt. Es trafen sich einzelne Verwaltungsmitglieder, Geschäftsmitglieder und externe Personen in Arbeitsgruppen, Kommissionen, Ressorts, regelmässigen Jour fix-Treffen, Vor-Ort-Begehungen in Liegenschaften, Treffen mit Bau-Unternehmungen und Bewohnenden, Informationsveranstaltungen, Weiterbildungen, G-Net-Treffen, Einstands- und Austauschtreffen mit der Stadt oder anderen Genossenschaften und vieles mehr. Das ganze Netzwerk der Verwaltung und der Geschäftsstelle ist aktiv und entwickelt sich stetig weiter.

Als neues Co-Präsidium war es für uns ein ausserordentlich spannendes Jahr, in welchem wir Einblicke und Mitwirkung in unterschiedlichsten Themen in Angriff nehmen konnten. Im Austausch mit Verwaltungsmitgliedern und Geschäftsleitenden aus anderen Genossenschaften haben wir den Eindruck erhalten, dass unsere Genossenschaft bereits auf einem sehr guten Kurs fährt. Die einzelnen Ressorts werden mit sehr viel Engagement und mit einem breiten Fachwissen geleitet und der interdisziplinäre Austausch ist anregend, kritisch und zielführend. Wir sind sehr glücklich, auf ein solch solides «Schiff» aufsteigen zu dürfen und freuen uns auf die weiteren Reisen mit der WOGENO. An dieser Stelle möchten wir einen herzlichen Dank an alle Personen aussprechen, welche die WOGENO im vergangenen Jahr mit ihrer Arbeit, durch ihre Rückmeldungen, mittels Gewährung von Darlehen oder in anderer Form unterstützt haben!

Nachfolgend werden drei wichtige Verwaltungsthemen des Jahres 2021 ausführlicher beschrieben.



Lisa Savenberg

«GESUCHT – GEFUNDEN»

Seit dem Weggang von Nicole Kopp zur letzten Generalversammlung verblieb das Ressort «Kommunikation» in der Verwaltung der WOGENO Luzern unbesetzt. Man wollte sich in der neuen Zusammensetzung der Verwaltung, also gemeinsam mit dem neuen Co-Präsidium, besprechen, wie es mit dem Ressort weiter gehen soll. Schnell war klar, dass es für die Verwaltungsmitglieder ein grosser Wunsch war, für dieses Ressort eine qualifizierte Person zu finden, welche sich diesen sehr wichtigen Aufgaben mit Kompetenz und Engagement annimmt. Gesucht – Gefunden! Nun dürfen wir mit Freude verkünden, dass wir unter den Mitgliedern der WOGENO Luzern die perfekte Besetzung für dieses Ressort finden konnten. Lisa Savenberg stammt aus der Stadt Luzern, verfügt über einen Master in Gesellschafts- und Kommunikationswissenschaften und arbeitet seit mehreren Jahren auf diesem Gebiet – aktuell als Projektleiterin Unternehmenskommunikation bei der Genossenschaft Migros Luzern. Dort plant und setzt sie passende Kommunikationsmassnahmen zu verschiedensten Themen, Projekten und Events um. Sie verfasst Beiträge für interne und externe Medien, etwa das Mitarbeitermagazin oder die Website, ist in der Öffentlichkeitsarbeit tätig und bringt eine hohe Affinität für Onlinekanäle mit. Dieses Fachwissen möchte sie von nun an, nebst ihrer Anstellung bei der Migros, in die WOGENO Luzern einbringen. Sie hat bereits verschiedene Ideen zur Kommunikation und sieht Potenzial, den bisher eher klassischen Auftritt der WOGENO Luzern zu beleben und sowohl einem stimmigen Auftritt gegen aussen als auch eine lebendige Kommunikations- und Austauschkultur innerhalb der Genossenschaft zu stärken. Wir freuen uns sehr, dass sich Lisa Savenberg dieser Aufgabe annehmen möchte und sich an der kommenden GV für das Ressort Kommunikation zur Wahl stellt.

«ZUSAMMEN SIND WIR STÄRKER»

So lautet seit jeher das Ziel einer Genossenschaft. Das Ziel einer Wohnbaugenossenschaft, und so auch das Ziel der WOGENO Luzern, ist es, gemeinsam guten und preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu entwickeln und für möglichst viele Bevölkerungskreise zur Verfügung zu stellen. Dafür steht nicht nur die Verwaltung der WOGENO Luzern, sondern dafür stehen auch unsere bald 1'000 Mitglieder, welche sich mit dem Leitbild der WOGENO Luzern identifizieren und mit dem Beitritt zur Genossenschaft als Mitglied sowohl die Rechte als auch die Pflichten der Genossenschaft mittragen. In der Verwaltung und in der Geschäftsstelle ist es uns sehr wichtig, dass sowohl unsere Mitglieder, aber insbesondere auch unsere Mieterinnen und Mieter zufrieden sind und sich in den Häusern und Wohnungen, in den Hausvereinen, aber auch in der Nachbarschaft wohlfühlen und gerne bei der WOGENO Luzern wohnen. Die Verwaltung und die Geschäftsstelle bekommen immer wieder sehr positive Rückmeldungen und bei Hausbesuchen und Gebäudebesichtigungen finden wir zumeist zufriedene Gesichter vor. Andererseits kommt es gerade bei Renovierungen vor, dass nicht alle Mieter/innen mit jeder baulichen Entscheidung glücklich sind und dies auch kundtun.

Das Wohnen ist denn auch etwas sehr Individuelles und die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation essenziell mitverantwortlich für ein glückliches und gesundes Leben. Bereits kleine Dinge, mit welchen man nicht ganz zufrieden oder sogar unzufrieden ist, können im Wohnen zu einem grossen Störfaktor werden, welcher den Alltag erschwert und die Personen stark belastet. Die WOGENO Luzern bietet den Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, sich über einen Hausverein teilweise selbständig zu verwalten und damit weitgehend selbstwirksam über die eigene Wohnsituation zu bestimmen. Wo kein Hausverein besteht, übernimmt unsere Geschäftsstelle jene Aufgaben. Die Verwaltung und die Geschäftsstelle versuchen, für alle Mieterinnen und Mieter ein offenes Ohr zu haben und Unstimmigkeiten so schnell als möglich aus dem Weg zu räumen. Die meisten Anfragen können direkt von unserer Geschäftsstelle, welche den operativen Betrieb der WOGENO Luzern führt, geklärt und erledigt werden. Bestehen darüber hinaus Themen, welche die Bewohnenden beschäftigen, bieten wir die Möglichkeit, diese im Rahmen eines «runden Tisches» im Gespräch mit der Verwaltung und der Geschäftsstelle zu klären.

So ein Fall ergab sich auch im Laufe des Jahres 2021 mit der Mieterschaft eines unserer Häuser, wo sich aufgrund von Unstimmigkeiten mit Nebenkostenabrechnungen und aufgrund eines unerklärbar hohen Wasserverbrauchs sowie des Umgangs damit Unzufriedenheit angestaut hatte. Im Gespräch mit dem neuen Co-Präsidium wurden alle Punkte auf den Tisch gebracht und von Seiten der WOGENO Luzern entgegengenommen. Da die Sachlage und die damit verbundenen Korrespondenzen sehr umfangreich waren, wurde diese in Themenbereiche mit unterschiedlichen Dringlichkeiten aufgeteilt. Einige wurden bereits im Laufe der Zeit geklärt und einige wurden mit Hinblick auf strategische Änderungen im Hintergrund festgehalten. Bezüglich des hohen Wasserverbrauchs wurde eine Entscheidung der Schlichtungsstelle als neutrale Instanz herbeigeführt. Schliesslich wurden die wesentlichen Beanstandungen und Fragen der Mieterschaft im Rahmen eines virtuellen «Runden Tisches» in Anwesenheit eines neutralen Vertreters des Verbands Wohngenossenschaften Schweiz geklärt.

Als Co-Präsidium, welches gerade neu in die Aufgabe der Führung der Genossenschaft gestartet ist, fiel es uns sehr schwer, diesen Fall und die daraus entstandene Unzufriedenheit im Gesamtkontext einzuordnen. Betreffen die Unzufriedenheit spezifische Themen dieses Hauses oder handelt es sich um Themen, welche bei anderen Häusern oder anderen Mieter/innen ebenfalls Unzufriedenheit auslösen?

Aufgrund der Erfahrung mit diesen Differenzen, aber auch aus übergeordnetem Interesse hat die Verwaltung beschlossen, im Verlauf des Jahres 2022 bei allen Häusern der WOGENO Luzern eine Befragung zur Bewohnenden-Zufriedenheit durchzuführen. Ziel ist es, durch die Ergebnisse dieser Befragung die «neuralgischen» Themen herauszufinden, welche wir in der Verwaltung mittel- und langfristig angehen möchten. Die Umfrage wird zusammen mit Fachleuten aus dem Genossenschaftswesen entwickelt und von einer externen Stelle durchgeführt und ausgewertet. So können von der Verwaltung keine Rückschlüsse auf einzelne Personen gezogen werden. Wir hoffen, dass möglichst viele Bewohnerinnen und Bewohner diese Chance nutzen und an der Umfrage teilnehmen und bedanken uns bereits heute für Ehrlichkeit und Fairness in den Rückmeldungen.

Selina Lutz / Alex Willener, Co-Präsidentin/Co-Präsident ^{Text}



er AG
HNIK

 Claude Bucher AG
SPENGLERTECHNIK 

LU-193 105

www.claudebucherag.ch



24a

STRATEGIE ENERGIEPOLITIK WOGENO LUZERN

Während die Schreckensmeldungen eines unfassbaren Krieges die Nachrichten dominieren, ist die weltweite Bedrohung durch den Klimawandel ein Stück weit in den Hintergrund gerückt. Diese bleibt aber bestehen und die Notwendigkeit zum Handeln ist unbestreitbar. Darüber hinaus ist die rasche Abkehr von fossilen Energieträgern aufgrund des Krieges endlich auch zu einem Politikum geworden. Gebäude tragen rund einen Viertel zu den Treibhausgas-Emissionen der Schweiz bei. Es ist völlig klar, dass auch die WOGENO Luzern gefordert ist und dazu beitragen will (und muss), weniger Kohlendioxid auszustossen, um damit die Klimaziele von Bund, Kanton und Gemeinden zu erreichen.

Im vergangenen Jahr hat eine Arbeitsgruppe der Verwaltung (Roland Heller, Reto Stocker, Alex Willener) mit den Arbeiten an einer Strategie Energiepolitik begonnen. Die Geschäftsstelle hat mit einer Bestandesaufnahme der bestehenden Heizungen und Energieverbräuche aller Liegenschaften die Grundlagen geschaffen. Erste Liegenschaften wurden mittels Energiecoaching durch eine Fachperson analysiert und Massnahmen für die Reduktion des Treibhausgas-Ausstosses vorgeschlagen. Bereits jetzt zeigt sich, dass wir mit etlichen Hindernissen bei der nötigen Umstellung auf erneuerbare Energien konfrontiert werden: Viele Häuser der WOGENO Luzern sind als erhaltenswert eingestuft und erlauben keine oder nur geringe Eingriffe an Fassaden und Dächern. Darüber hinaus sind an vielen Standorten der Stadt Luzern aufgrund des Grundwassers Erdsondenbohrungen nicht erlaubt. Und schliesslich erarbeiten Stadt Luzern und ewl eine neue Energieplanung, welche festlegt, welche Energieträger in den einzelnen Quartieren bevorzugt werden und wo beispielsweise zukünftig Seeenergie bezogen werden kann. Die Resultate dieses Prozesses werden erst Ende 2022 bekannt sein. Umgekehrt hat die Siedlung Untergrundhof in Emmen das Angebot der ewl erhalten, Fernwärme von der Renergia zu beziehen.

Diese Entwicklungen zeigen, dass die WOGENO Luzern in vielerlei Hinsicht nicht selbständig entscheiden und handeln kann. Die Arbeiten an einer Ausstiegsstrategie aus der fossilen Energie gehen auf jeden Fall unvermindert weiter. Im laufenden Jahr wird die WOGENO Luzern eine umfassende Energieanalyse aller Häuser durchführen und klare Ziele für eine «Dekarbonisierung» (Abkehr von CO₂) setzen. Parallel dazu werden unbestrittene Massnahmen, die kurzfristig energetische Verbesserungen bringen, laufend umgesetzt.

Alex Willener, Co-Präsident ^{Text}



■ BAU UND UNTERHALT

ÜBERBAUUNG INDUSTRIESTRASSE

Auch im vergangenen Jahr ist die Planung für die neue genossenschaftliche Überbauung auf dem Areal Industriestrasse in Luzern gut vorangekommen. Zusammengeschlossen als Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) planen hier fünf Genossenschaften (die abl (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern), die LBG (Liberale Baugenossenschaft Luzern), die GWI (gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Luzern), das Wohnwerk Luzern und die WOGENO Luzern) eine gemeinsame Siedlung mit 14 Gebäuden, insgesamt ca. 150 Wohnungen und knapp 3000 m² Gewerbe- und Dienstleistungsfläche.



Blick entlang der Fensterfront aus einem Zimmer in den Wohnbereich und in das Eckzimmer.

HAUS DER WOGENO LUZERN

Im Laufe des Jahres 2021 wurde die Planung des Hauses der WOGENO Luzern in der neuen Überbauung verfeinert. Stand heute entstehen 19 Wohnungen und drei zumietbare Zimmer verteilt auf sechs Stockwerke sowie 330m² Gewerbefläche im Erdgeschoss. Die abgedruckten Visualisierungen erlauben einen Einblick in den Wohnbereich einer der künftigen Wohnungen.

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Wohnungen über die verschiedenen Stockwerke.

Stockwerk	Art	Grösse	Bemerkungen
EG	Gewerbe	178 m ²	Kita
	Gewerbe	153 m ²	
	Möglichkeitsraum		Werkstatt
1. OG	Duplex 4.5 Zimmer	108 m ²	1./2. OG
	Atelierwohnung 2.5 Zimmer	60 m ²	
	Atelierwohnung 2.5 Zimmer	62.8 m ²	
	Atelierwohnung 4.5 Zimmer	102 m ²	
	Atelierwohnung 4.5 Zimmer	102 m ²	
	Wohnung 2.5 Zimmer	55.3 m ²	
2. OG	Wohnung 3.5 Zimmer	76.2 m ²	Zugang Terrasse 2. OG
	Waschen	36.2 m ²	Zugang Terrasse 2. OG
	Gemeinschaftsraum	37.6 m ²	Zugang Terrasse 2. OG
	Wohnung 3.5 Zimmer	76.2 m ²	Zugang Terrasse 2. OG
	Wohnung 2.5 Zimmer	55.2 m ²	
	Gemeinschaftsterrasse Süd		
3. OG	Wohnung 2.5 Zimmer	55.2 m ²	
	Wohnung 4.5 Zimmer	95.3 m ²	
	Wohnung 5.5 Zimmer	112 m ²	
	Wohnung 2.5 Zimmer	55.2 m ²	
	Zumietbares Zimmer mit Dusche	17.9 m ²	
4. OG	Wohnung 4.5 Zimmer	100 m ²	Zugang Terrasse 4. OG
	Wohnung 5.5 Zimmer	117 m ²	Zugang Terrasse 4. OG
	Zumietbares Zimmer mit Dusche	17.9 m ²	
	Gemeinschaftsterrasse Nord		
5. OG	Wohnung 4.5 Zimmer	100 m ²	
	Wohnung 5.5 Zimmer	117 m ²	
	Zumietbares Zimmer mit Dusche	17.9 m ²	
6. OG	Wohnung 2.5 Zimmer	51 m ²	
	Wohnung 3.5 Zimmer	75.4 m ²	Private Terrasse Ost
	Gemeinschaftsterrasse West		mit Aussenküche



Blick aus dem Entrée in den Wohnbereich und in ein Schlafzimmer



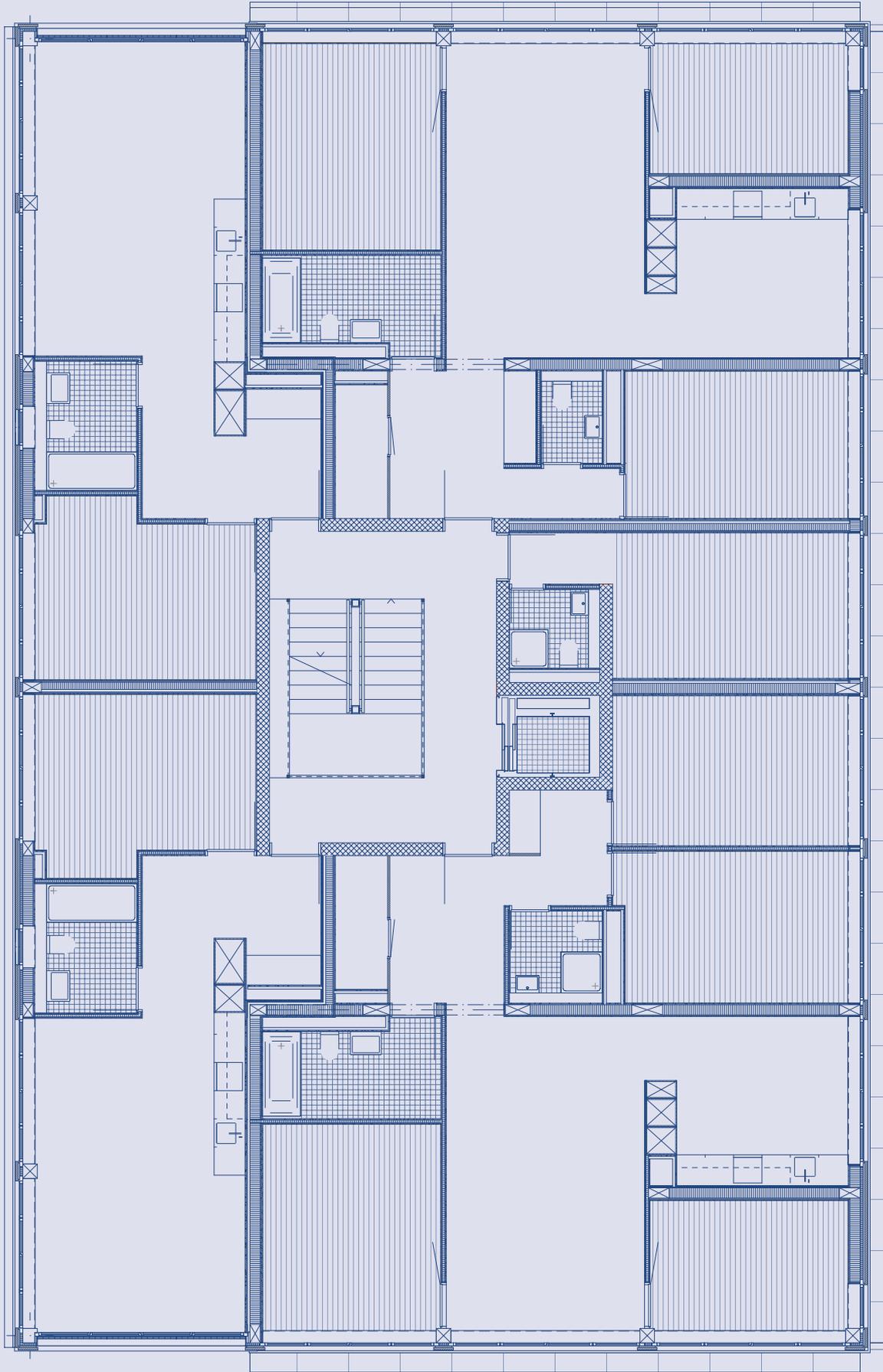
Blick vom Gemeinschaftsraum im 2. OG in den Wasch-/Trocknungsraum und auf die Aussenterrasse.

Nach heutigem Stand der Planung zeichnet sich ab, dass das Ziel, die Wohnungen zum ursprünglich angestrebten Mietzins anbieten zu können, erreicht werden kann. Pro Monat wird eine Wohnung mit 4.5 Zimmern und einer Grösse von ca. 100 m² ungefähr 2000 Fr. kosten, eine mit 2.5 Zimmern und 55 m² zwischen 1200 und 1300 Fr. (jeweils ohne Nebenkosten). Die Gewerbeflächen werden je nach Ausbaustandard jährlich ca. 200 Fr./m² kosten. Selbstverständlich sind diese Angaben noch nicht definitiv und hängen stark von den tatsächlichen Investitionskosten und den dannzumal gültigen Hypothekenzinssätzen ab. Gemäss den Statuten der WOGENO Luzern sind die Mieterinnen und Mieter ausserdem verpflichtet, die Wohnungsanteile einzubezahlen.

Die Wohnungen mit 4.5 Zimmern und mehr verfügen über zwei Nasszellen (die eine mit Badewanne, die andere mit Dusche). Die kleineren Wohnungen beinhalten eine Nasszelle mit Badewanne oder Dusche. Die meisten Wohnungen enthalten ein Reduit. Im Untergeschoss befindet sich für jede Wohnung ein Kellerabteil. Drei zumietbare Zimmer mit WC und Dusche befinden sich im dritten, vierten und fünften Obergeschoss. Sie können einzeln gemietet werden, wenn beispielsweise die Kinder einer Familie ein eigenes Zimmer brauchen und die Wohnung selbst zu klein ist. Wenn die Kinder dann ausziehen, kann das Zimmer wieder abgegeben werden. Der abgedruckte Grundriss des 3. Obergeschosses zeigt die sich dort befindlichen Wohnungen (zwei 2.5 Zimmer, eine 4.5 Zimmer und eine 5.5 Zimmer Wohnung, sowie ein zumietbares Zimmer).

Im 2. Obergeschoss, neben der zentralen Waschküche des Hauses, wird ein Gemeinschaftsraum entstehen (siehe Bild). Von diesem aus gelangt man auch auf die Terrasse auf der Südseite des Hauses. Die nordseitige Terrasse im 4. Obergeschoss ist vom Treppenhause sowie von den beiden anliegenden Wohnungen aus erreichbar. Auch hier ist eine gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen. Schliesslich befindet sich im 6. Obergeschoss eine weitere, auf der Westseite gelegene Terrasse mit einem überdachten Bereich. In diesem befindet sich eine Aussenküche. Zusammen mit dem angrenzenden ungedeckten Bereich bietet diese Terrasse viel Raum für gemeinsame Aktivitäten.

Im Anschluss an die diesjährige Generalversammlung wird uns Elias Vollmeier, Architekt im Team toblergmür Architekten GmbH ETH SIA, Zürich, das neue Haus der WOGENO Luzern genauer vorstellen. Wir sind gespannt auf seine Ausführungen.



GEWERBE

Im Erdgeschoss der gesamten Überbauung Industriestrasse sind Gewerberäume vorgesehen. Die Vermietung erfolgt über die jeweilige Baugenossenschaft, allerdings wird die Auswahl der Gewerbebetriebe durch eine Gruppe Gewerbevermietung koordiniert. Momentan steht fest, dass in je einem Teil des Gewerberaumes der LBG und der abl ein städtischer Kindergarten einziehen wird.

Das Erdgeschoss des WOGENO-Hauses umfasst insgesamt ca. 330 m². Etwas mehr als die Hälfte davon sollen von einer Kindertagesstätte (Kita) belegt werden. Selbstverständlich steht der Kita auch der gemeinschaftliche Aussenraum der Überbauung zur Verfügung. In einem nächsten Schritt gilt es nun die Planung der Räumlichkeiten zu verfeinern. Die Einteilung der Räume kann aktuell noch weitgehend nach den Wünschen und Vorstellungen der künftigen Betreiber erfolgen. Wir sind deshalb nun auf der Suche nach einer möglichen Betreiberin. Interessierte Kitas, die einen weiteren Standort in der Stadt suchen, sollen sich bei der Geschäftsstelle der WOGENO Luzern melden. Die Tatsache, dass in der Überbauung von den ca. 150 Wohnungen etwa die Hälfte Familienwohnungen sein werden und dass auch in der unmittelbaren Umgebung weitere Überbauungen am Entstehen sind, verspricht ein grosses Potenzial an Kindern und eine entsprechend gute Auslastung.

Neben der Kita gibt es in unserem Haus auch Platz für weitere Gewerbebetriebe. Die Lage etwas abseits von der Strasse, aber in unmittelbarer Nähe des zentralen Eisenplatzes ist prädestiniert für eher ruhigeres Gewerbe, das nicht allzu sehr auf Laufkundschaft angewiesen ist.



Kartonmodell Neubau WOGENO Luzern
(Ansicht Südwest), Industriestrasse Luzern

PROJEKTSTAND

Bereits im Frühling 2021 zeichnete sich ab, dass der damals vorgesehene Fahrplan mit der Baueingabe im Sommer 2021 nicht eingehalten werden konnte. Zu viele Themen bedurften noch einer Klärung. Beispielsweise erforderte das neue Energiegesetz des Kanton Luzern für die Bestandesbauten noch diverse Anpassungen. Ausserdem wurden die Gesamtkosten des Projektes immer noch als zu hoch angesehen.

Während der Bauprojektphase (Vorbereitung der Baueingabe) wurde das ganze Projekt nochmals überarbeitet und verfeinert. Die anschliessende Kostenberechnung Ende 2021 zeigte Gesamtkosten von Fr. 97.1 Mio. (+/- 10 %) auf. Die Kosten für das Haus der WOGENO Luzern wurden auf knapp Fr. 12 Mio. geschätzt, inklusive Anteil an den allgemeinen Kosten des Genossenschaftsverbandes Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL). Die Verwaltung der KIL beschloss anfangs 2022, das Projekt mit diesen Kosten weiter zu verfolgen. Nun müssen von allen fünf beteiligten Genossenschaften, die dies noch nicht getan haben, die entsprechenden Baukredite bewilligt werden. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter der abl, der GWI und von Wohnwerk Luzern stimmten jeweils an ausserordentlichen Generalversammlungen über das Thema ab, bei der LBG ist die Verwaltung für diesen Entscheid zuständig. Bei uns hat bekanntlich bereits die Generalversammlung 2019 den Baukredit bewilligt.

Ursprünglich war geplant, die Überbauung in zwei Etappen zu verwirklichen. Dadurch hätten die bisherigen Mieterinnen und Mieter aus den Räumlichkeiten des Bestandes, die während der ersten Etappe bestehen bleiben, direkt in Räumlichkeiten in den Neubauten umziehen können. Verschiedene Gründe haben dazu geführt, dass die Verwaltung der Kooperation entschieden hat, die Überbauung in nur einer Bauetappe zu verwirklichen. Einerseits lassen sich so in grösserem Ausmass als früher angenommen Kosten sparen, da die für den Aushub und die Pfählung notwendigen schweren Maschinen nur einmal auf der Baustelle auffahren müssen. Auch die Einrichtung der Baustelle kann so wesentlich vereinfacht werden, wodurch wiederum Kosten eingespart werden können. Im Weiteren hat sich im direkten Gespräch zwischen der Geschäftsleitung der KIL und den jetzigen Ateliermieterinnen und -mietern gezeigt, dass nur wenige von ihnen in die neu erbauten Räumlichkeiten umziehen möchten oder können. Dies vor allem aus finanziellen Gründen, da die künftigen Mietzinsen ein Mehrfaches der jetzigen Mietzinse betragen werden, selbst wenn die Räumlichkeiten wie bei den Genossenschaften üblich zum Tarif der Kostenmiete angeboten werden. Auch ist nicht jedes Gewerbe mit dem Baulärm während der ersten Phase verträglich, wodurch während dieser Zeit sowieso eine andere Lösung gesucht werden muss. Ausserdem kann das Bauprojekt so auch etwas schneller zu Ende gebracht werden. Gegenüber dem Zeitplan von 2019, als die GV der WOGENO Luzern dem Baukredit zugestimmt hat, beträgt der Rückstand zum heutigen Zeitpunkt knapp anderthalb Jahre. Durch den Verzicht auf die Etappierung kann ein gutes halbes Jahr Bauzeit eingespart werden. Ein weiterer Vorteil des Verzichtes auf eine zweite Bauetappe liegt darin, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der zuerst erstellten Häuser weniger lang den Unannehmlichkeiten einer Baustelle ausgesetzt sind.

ENERGIE

Die Überbauung an der Industriestrasse muss gemäss Vorgaben der Stadt Luzern den Richtlinien der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen. Ein wesentlicher Faktor, der dazu beiträgt, ist der Holzbau, welcher in allen Neubauten zur Anwendung kommt. Selbstverständlich muss auch die zum Heizen verwendete Energie aus nachhaltigen Quellen bezogen werden. Die Verwaltung der KIL hat sich hierbei entschieden, auf Seewasserwärme von Energie, Wasser Luzern (ewl) zu setzen. Die entsprechenden Vorbereitungen laufen nun auf Hochtouren. Auf den Dächern der Neubauten werden auch Fotovoltaikanlagen installiert. Beim Haus der WOGENO Luzern werden sowohl auf dem Dach als auch in der Fassade Paneele für die Nutzung von Sonnenenergie eingesetzt. Letztere sind ähnlich wie bei einem alten Bauernhaus als Vordächer über jedem Stockwerk ausgeführt. So kann einerseits Strom produziert werden, die Vordächer dienen andererseits aber auch als Witterungsschutz der Fassade und als Schattenspender im Sommer. Ursprünglich war angedacht, die Paneele farbig zu gestalten, jedoch haben Rentabilitätsüberlegungen schliesslich dazu geführt, die günstigeren und ertragreicheren dunklen Module vorzusehen. Die Ansicht des Hauses der WOGENO Luzern, wie es sich gemäss den aktuellen Plänen präsentiert, können Sie dem folgenden Bild entnehmen.



Visualisierung Neubau
 WOGENO Luzern
 (Ansicht Nordost),
 Industriestrasse Luzern

ZEITPLAN

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Meilensteine des Projektes gelistet, sofern das Projekt nun ohne weitere Verzögerungen verwirklicht werden kann. Verzögerungen könnten beispielsweise eintreten, wenn in der Bauauflagephase Einsprachen gegen das Projekt eingereicht würden. Durch die laufend erfolgten Abklärungen bei der Stadt und den Dialog mit den Nachbarn und den daraufhin erfolgten Änderungen im Projekt sollen Einsprachen jedoch möglichst vermieden werden.

Zeitraum	Phase
April / Mai 2022	Baueingabe
Dezember 2022	Erwartete Genehmigung Gestaltungsplan und Baubewilligung
Januar 2023	Rückbau der Bestandesbauten und Baustart
Frühjahr 2025	Bezug eines Teils der Häuser inkl. Haus 6 der WOGENO Luzern
Frühjahr 2026	Bezug der restlichen Häuser am Geissensteinring

Lukas Berger, Mitglied Verwaltung Text und Grafiken
 toblergmür Architekten GmbH ETH SIA, Zürich Bilder/Visualisierungen/Pläne

RENOVATION DER LIEGENSCHAFT BRUCHSTRASSE 63

Ursprünglich war geplant, die Wohnungen der Bruchstrasse 63 von August bis Ende November 2021 zu sanieren.

Mit der Planung wurde frühzeitig begonnen, da wir wussten, dass mit einer langen Bearbeitungszeit des Baugesuches durch die zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zu rechnen ist. Leider erhielten wir die Baubewilligung derart lange nicht, dass die Arbeiten im Innenbereich vor der Heizperiode nicht mehr hätten beendet werden können. Deshalb blieb uns nur die Verschiebung auf den Frühling 2022.

Seit Ende Februar sind die Bauarbeiten im Gang. Der Bauabschluss ist für Ende Mai/Anfang Juni 2022 vorgesehen.



DAMMSTRASSE 14A. ERSATZ WARMWASSERLEITUNGEN

Aufgrund eines Wasseraustrittes Ende 2016 und der damit verbundenen Materialprüfungen zeigte sich, dass die Warmwasserleitungen nicht die vorgesehene Lebensdauer von rund fünfzig Jahren erreichen werden. Die Leitungen waren teilweise spröde und wiesen Risse auf. Dieser Schaden im Untergeschoss/Erdgeschoss konnte noch relativ einfach behoben werden. Solange keine weiteren Schäden auftraten und aufgrund der Situation mit den senkrechten Zuleitungen konnte mit weiteren Arbeiten zugewartet werden. Für letzten Frühling wurde dann die Sanierung der Warmwasserleitungen geplant und umgesetzt.

UNTERLACHENSTRASSE 24. ERGÄNZUNG ABSTELLPLATZ UND NEUER VELOSTÄNDER

Seit längerem bestand von Seiten Mieterschaft der Wunsch nach mehr Platz und Ordnung, um die Velos abzustellen. Aufgrund der Ausgangslage zeigte sich rasch, dass die Mitglieder des Hausvereins keinen überdachten Velounterstand wünschten. Durch das Entfernen der betonierten Blumenkiste und die Ergänzung der Verbundsteine konnte Platz für 13 Velos geschaffen werden.



Kreher-tiv, Markus Kreher, Baldegg

UNTERLACHENSTRASSE 24, 28 UND 30. ERSATZ KÜHLSCHRÄNKE UND KOCHHERDE

Durch eine Umfrage zeigte sich, dass diverse Geräte in den Häusern defekt waren oder nicht mehr wunschgemäß funktionierten. Nach einer Bestandesaufnahme wurden die defekten Geräte umgehend ersetzt (9 Kochherde, 2 Kühlschränke) oder repariert, je nach Zustand und Alter der Geräte.

Gerne weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass Schäden oder notwendige Reparaturen der Geschäftsstelle gemeldet werden müssen. Nur so können die erwartete Lebensdauer der Geräte erreicht, weitere Schäden vermieden und die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter hochgehalten werden.

SEDELSTRASSE 21. SANIERUNG DACHWOHNUNG UND WOHNUNG 1. OG

Die Sanierung der Dachwohnung war schon länger angedacht. Es war vorgesehen, die Wohnung im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel zu sanieren. Ende 2020 gelangte der Mieter an die Geschäftsstelle mit der Bitte, die Sanierung der Wohnung durchzuführen. Da der Mieter im Januar jeweils einen Monat im Ausland weilt, wurde die Sanierung während diesem Zeitfenster saniert. Wie immer wurde Wert auf die Verbesserung der Dämmung sowie die qualitativ gute Materialisierung verbunden mit einer Optimierung des Grundrisses gelegt. Letzteres konnte durch die Öffnung des Eingangsbereiches zum Wohnzimmer und zur Küche erreicht werden. Die kleinen Räume sind nun viel offener und geben mehr Raum zum Wohnen. Mit der Sanierung wurden die Küche und das Badezimmer ersetzt, neue Fenster eingebaut, die Böden nivelliert und die Teppiche und Laminatböden durch Parkett- und Plattenböden ersetzt. Die Kosten wurden aktiviert und flossen in die Erfolgsrechnung (je 1/2). Die moderate Mietzinsanpassung wurde dem Mieter weitergegeben.

Infolge eines Mieterwechsels wurde die Wohnung im 1. OG ebenfalls erneuert. Nachdem Küche und Bad im Jahr 2017 erneuert wurden, wurden nun die übrigen Räume saniert. Insbesondere betroffen waren die Wände und Decken, welche teilweise neu aufgebaut und/oder abgehängt werden mussten. Ebenso wurden die Böden aufgefrischt oder ersetzt.

SCHAUBURG. SANIERUNG GEMEINSCHAFTSRAUM

Für 2021 war die Sanierung des Gemeinschaftsraumes geplant. Es war eine umfassende Sanierung des Raumes vorgesehen. Schon länger waren nebst dem Ersatz der Bodenbeläge (Parkett und Platten anstelle Linoleums) auch der Ersatz der Küche geplant. Da zwischen dem Ersatz der Bodenbeläge und der Reparatur/dem Ersatz der Fenster Abhängigkeiten bestanden, hatte die Verwaltung entschieden, alle Arbeiten, also auch den Ersatz der Fenster, gleichzeitig auszuführen. Dies ergab zusätzlich die Möglichkeit, die kleinen, doppelflügeligen Fenstertüren durch zwei grosszügige Schiebetüren zu ersetzen. Dafür war eine Baubewilligung nötig.





Die Arbeiten wurden in enger Zusammenarbeit zwischen dem Architekten Pius Müller sowie den Verantwortlichen des Gemeinschaftsraumes, Sandra Franzen und Claire Strebel, geplant und ausgeführt. So konnten die Erfahrungen aus den Vermietungen des Mietervereins und des Architekten in die Planung und Ausführung einfließen. Anlässlich der Bauabnahme konnte mit allen Beteiligten der erfolgreiche Abschluss der Sanierung gewürdigt und gefeiert werden. Vielen Dank allen Beteiligten für den grossen Einsatz.

ÜBRIGE LIEGENSCHAFTEN

Nebst den verschiedenen Projekten wurden im 2021 142 (Vorjahr 181) technische Vorfälle gemeldet und erledigt. Darunter fallen zum Beispiel kleine Reparaturen in Wohnungen und allgemeinen Teilen, Reparaturen an Heizungen und Radiatoren, Malerarbeiten nach Wohnungswechseln, Ersatz Waschmaschinen, etc.

VORBEUGUNG VON SCHIMMELPROBLEMEN

Die meisten Liegenschaften der WOGENO Luzern sind Altbauten, welche zwischen 1900 und 1955 errichtet wurden. Diese Liegenschaften wurden in den letzten Jahren systematisch erneuert. Damit verbunden war in den allermeisten Fällen ein Ersatz der Fenster durch dreifach verglaste Fenster, die Dämmung von Kellerdecke und Estrichboden sowie dem Einbau von Umluftdampfabzügen in den Küchen. Mit diesen Massnahmen wird der Energieverbrauch markant gesenkt. Im Gegenzug werden die Wohnungen immer „dichter“, so dass ein natürlicher Luftaustausch nicht mehr stattfindet. Dieser Luftaustausch muss durch die Mieterinnen und Mieter durch konsequentes und regelmässiges Lüften erfolgen. Erfolgt dieser Luftaustausch nicht und werden die Räume im schlechtesten Fall nur wenig geheizt (z.B. Schlafräume) besteht eine akute Gefahr von Schimmelbildung.



Schauburg
Gemeinschaftsraum

Feuchtigkeit in Wohnräumen entsteht in erster Linie durch die Bewohnerschaft, durch Dampfbildung beim Duschen und Baden sowie durch das Kochen. Diese Feuchtigkeit muss durch regelmässiges Lüften aus den Wohnungen „befördert“ werden. Andernfalls kann die mit Feuchtigkeit gesättigte Luft sich entlang den Aussenwänden abkühlen und kondensiert (gibt Feuchtigkeit ab) in der Regel in den unteren Teilen der Räumlichkeiten. Diese Feuchtigkeit an den Aussenwänden bildet sodann die Grundlage für die Schimmelbildung. Schimmelpilze verbreiten sich über Sporen, die in unterschiedlicher Konzentration überall vorhanden sind.

Um Schimmelbildung vorzubeugen, bitten wir Sie weiterhin, den aufgelisteten physikalischen Gegebenheiten Beachtung zu schenken und Ihre Wohnung konsequent, gemäss Empfehlungen drei bis fünf Mal täglich für rund fünf bis zehn Minuten querzulüften, also **alle Fenster** zu öffnen. Für Ihre Bemühungen und die sorgfältige Behandlung Ihrer Wohnung danken wir Ihnen ganz herzlich.

PLANUNG 2022

Liegenschaft	Arbeiten	Planung	Ausführung	Kosten Fr.
Bruchstrasse 63	Sanierung Küchen und Bäder, Strangsanierung (Heizung, Wasser, Abwasser), Ersatz Fenster, Isolation Estrichboden und Kellerdecke, etc.	erledigt	1./2. Quartal	2'200'000
Rathausenstrasse 3	Sanierung Glas-Vordächer und Einbau PVA	erledigt	2./3. Quartal	33'000 20'000
Dammstrasse 14a	Sanierung Küchen bei Bedarf	pendent	3./4. Quartal	35'000
Luzernerstrasse 18	Sanierung Fassade (Risse)	pendent	3./4. Quartal	30'000
Sälistrasse 18	Ersatz Geländer/Sichtschutz	pendent	2./3. Quartal	20'000
Blumenrain 17	Planung Sanierung Dach und Dachwohnung Badsanierung WHG UH	2./3. Quartal	ab 2023	pendent
Industriestrasse	Planung Neubau	in Bearbeitung	ab Januar 2023	12'000'000

In den Folgejahren sind die nachstehenden Unterhalts- und Sanierungsarbeiten vorgesehen:

2023

Blumenrain 17	Sanierung Dach- und Dachwohnung
Vonmattstrasse 26	Ersatz Heizung
Industriestrasse	Baubeginn Erstellung Neubau

2024/2025/2026

Industriestrasse	Erstellung Neubau
Eichmattstrasse 12	Sanierung Dach und Dachgeschoss
Luzernerstrasse 18	Sanierung Küchen
Unterlachenstrasse 24/28/30	Ersatz Küchen

Die Massnahmen aus der auf Seite 12 erwähnten Energiestrategie befinden sich noch in Entwicklung und sind in dieser Aufstellung noch nicht berücksichtigt.

Andreas Köck, Geschäftsführer ^{Texte}
 WOGENO Luzern ^{Fotos}



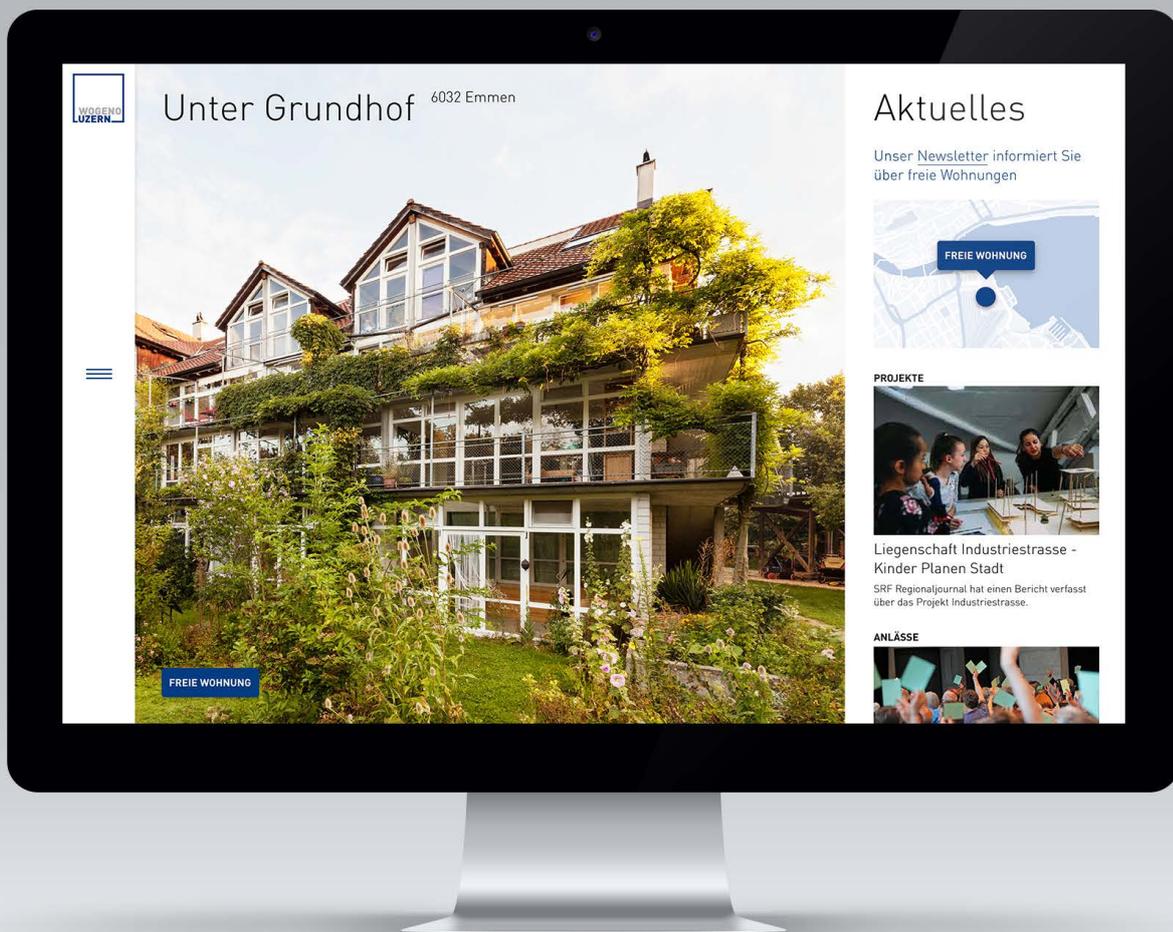
■ KOMMUNIKATION

NEUE WEBSITE

Die aktuelle Website der WOGENO Luzern ist seit Längerem in Betrieb. Infolge eines Systemwechsels funktioniert diese nicht mehr wunschgemäss. Dies hat die Verwaltung bewogen, die Website neu erstellen zu lassen. Es galt folgende Anforderungen umzusetzen:

- Bildern mehr Platz geben
- Vereinfachung der Bedienung für die Nutzenden
- Responsives Design, also korrekte Anzeige auf allen Endgeräten (PC, Laptop, Tablet, Handy)
- CMS (Content Management System) für die einfache Bedienbarkeit der Website durch die zuständigen Personen

Nachstehend einen Eindruck der neuen Website:



Die neue Website wird aller Voraussicht nach bis zur Generalversammlung in Betrieb genommen.

GESCHENKS-MITGLIEDSCHAFT

Seit jeher ist es üblich, seinem Patenkind zur Geburt ein sogenanntes «Gottikonto» oder «Göttikonto» zu schenken. Das Konto lautet auf den Namen des Kindes. Jährlich, zum Beispiel auf den Geburtstag, überweist Gotti und Götti auf das Konto dann einen Geldbetrag in frei wählbarer Höhe mit dem Ziel, dass das Kind bei seiner Volljährigkeit über eigenes Ersparnis verfügt. Dieser Art von Gotti-/Götti-Geschenk ist nichts entgegenzuwenden. Doch wer sein Geld ungerne in einer Bank anlegt und nach einer sinnvollen Alternative für sein Patenkind sucht, könnte jetzt bei der WOGENO Luzern fündig werden.

Seit 2022 gibt es die Möglichkeit, für sein Patenkind eine GESCHENKS-MITGLIEDSCHAFT zu beantragen. Mit der Beitrittserklärung und der Einzahlung des Mitgliederanteils von Fr. 2'000 erfüllen Sie die Voraussetzung für die Aufnahme Ihres Patenkindes durch die Verwaltung. Als Mitglied der Genossenschaft fördert Ihr Patenkind bereits ab seiner Geburt das gemeinschaftliche Wohnen, investiert in Wohn- und Lebensraum ohne Spekulation und hat später die Chance auf eine bezahlbare Wohnung.

Wollen Sie für Ihr Patenkind eine Mitgliedschaft beantragen? Füllen Sie die Beitrittserklärung auf unserer Website aus, senden Sie diese an die Geschäftsstelle und zahlen Sie den Mitgliederanteil ein. Nach der Einzahlung des Mitgliederanteils erhalten Sie umgehend den Anteilschein zugestellt.

Selina Lutz, Co-Präsidentin ^{Text}

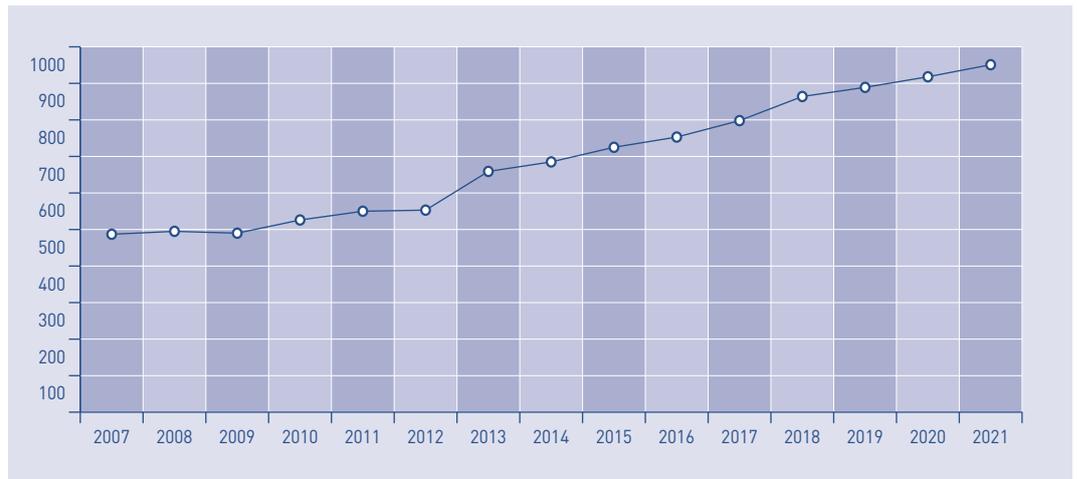
HAUSVEREINE

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. Nachfolgend ist der aktuelle Stand unserer Hausvereine mit dem jeweiligen Selbstverwaltungsmodell MINI, MIDI oder MAXI abgebildet:

Liegenschaft	Modell	Liegenschaft	Modell
Bireggiring 6a	MIDI	Schauburg	MINI
Blumenrain 17	MINI	Sedelstrasse 21	---
Bruchstrasse 63	---	Unter-Grundhof 20	MIDI
Dammstrasse 14a	MINI	Unter-Grundhof 22	MIDI
Eichmattstrasse 12	MAXI	Unter-Grundhof 24	MIDI
Hinter-Bramberg 9	MINI	Unterlachenstrasse 24	MINI
Horwerstrasse 85	MAXI	Unterlachenstrasse 28	---
Lindenhausstrasse 6	MAXI	Unterlachenstrasse 30	---
Luzernerstrasse 18	---	Vonmattstrasse 24a	---
Rathausenstrasse 3	MINI	Vonmattstrasse 26	---
Rhynauerstrasse 3	MINI	Wesemlinstrasse 23	MINI (Light)
Rhynauerstrasse 5	MINI	Wesemlinstrasse 25	MINI (Light)
Sälistrasse 18	MIDI		

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. Die WOGENO Luzern hat sich in den letzten zwanzig Jahren sehr erfreulich entwickelt, mit vielen schönen, erhaltenswerten und massvoll sanierten Liegenschaften und einer soliden finanziellen Grundlage. Schon bald werden wir wohl unser tausendstes Mitglied begrüßen dürfen. Wir werden uns für dieses Ereignis ein besonderes Geschenk ausdenken.





■ BERICHT ZUR FINANZLAGE



David Häslar

JAHRESRECHNUNG 2021

Die Jahresrechnung 2021 der WOGENO Luzern schliesst wie geplant mit einem Gewinn von Fr. 143'194 (VJ Fr. 77'734) ab. Dieses Resultat ist wiederum sehr erfreulich und ist ein weiterer Schritt zur Verbesserung der Eigenkapitalbasis der Genossenschaft.

Die Liquidität hat im Vergleich zum Vorjahr stark zugenommen. Dies ist auf die Verschiebung der Sanierung der Bruchstrasse 63 und die Gewährung von freien Darlehen in die Depositenkasse und von Hypothekendarlehen von Dritten (rund Fr. 850'000) zurückzuführen.

Der Buchwert der Liegenschaften reduzierte sich auf Fr. 56'823'626. Der Rückgang beträgt rund Fr. 300'000 und lässt sich mit den Aktivierungen (Fr. 545'000) und den Abschreibungen (Fr. 822'000) begründen. Die Investitionen konnten komplett aus dem Cash Flow aus Geschäftstätigkeit finanziert werden.

Wie in den Vorjahren wurden etwas mehr als ein Viertel der Mietzinseinnahmen für Amortisationen, also Rückzahlungen von Hypothekar- und anderen Darlehen, aufgewendet.

Die Mitgliederzahl ist auch im Jahr 2021 wieder gestiegen und betrug Ende des Jahres 951. In der Folge stieg das Anteilscheinkapital auf Fr. 1'930'000 (VJ Fr. 1'870'000). Die einbezahlten Wohnungsanteile sind leicht von Fr. 4'467'714 auf Fr. 4'462'099 gesunken.

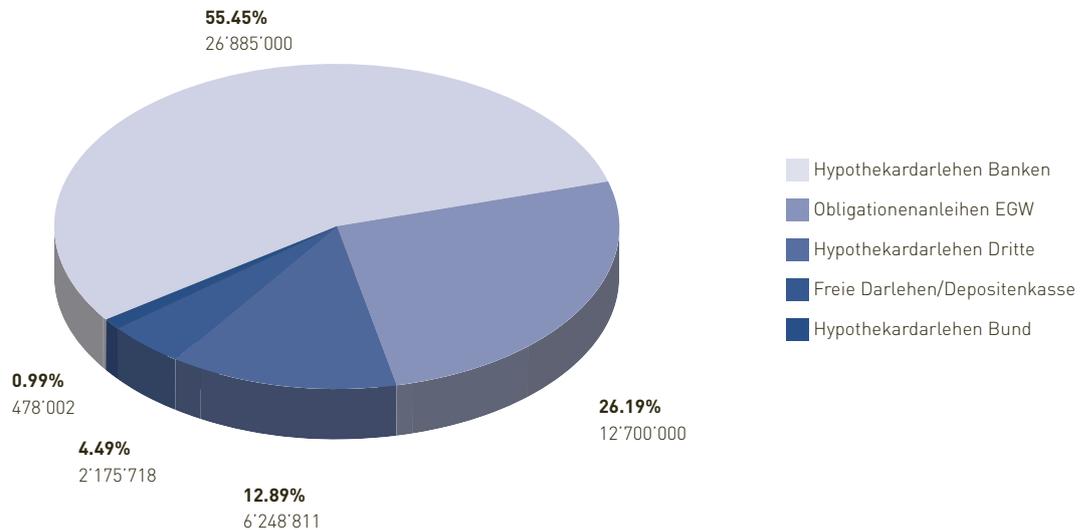
Die Verschiebung der Sanierung der Bruchstrasse 63 hat auch Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung. Die tieferen Aufwendungen für die Sanierung der Liegenschaften (-Fr. 420'000) konnten durch entsprechend höhere Rückstellungen (+Fr. 400'000) aufgefangen werden.

Die Mietzinseinnahmen sind im Geschäftsjahr 2021 weiter zurückgegangen. Dies ist auf die Mitte 2020 gewährten Mietzinsreduktionen zurückzuführen. Diese Mietzinsreduktionen wurden im Jahr 2020 noch durch die zusätzlichen Mietzinseinnahmen des 2020 neu erworbenen Hauses Blumenrain 17 aufgefangen.

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

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 17.38% 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, 2021 sprunghaft um knapp 40%. 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 Fr. 10'000 und für eine Laufzeit von drei bis acht Jahren möglich. Aktuell gelten folgende Konditionen:

3 Jahre	0.50%	6 Jahre	1.05%
4 Jahre	0.70%	7 Jahre	1.25%
5 Jahre	0.85%	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 und Grafik



BILANZ PER 31.12.2021

31.12.2020

31.12.2021

AKTIVEN	CHF	CHF	%
Flüssige Mittel	894'902	1'802'765	3.0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5'999	16'914	0.0%
Übrige kurzfristige Forderungen	4'158	911	0.0%
Vorräte	11'368	7'034	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	214'863	203'994	0.3%
Umlaufvermögen	1'131'290	2'031'618	3.4%
Finanzanlagen	31'501	33'701	0.1%
Beteiligungen	100'000	100'000	0.2%
Mobile Sachanlagen	2	2	0.0%
Liegenschaften	57'099'765	56'823'626	94.4%
Immaterielle Sachanlagen	1'231'200	1'215'000	2.0%
Anlagevermögen	58'462'468	58'172'329	96.6%
Total AKTIVEN	59'593'758	60'203'947	100.0
PASSIVEN	CHF	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96'734	88'910	0.1
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	28'927	33'107	0.1
Gekündigte Anteilscheine / gekündigte Wohnungsanteile	385'600	138'000	0.2
Passive Rechnungsabgrenzungen	911'146	1'170'090	1.9
Kurzfristiges Fremdkapital	1'422'407	1'430'107	2.4
Freie Darlehen	1'557'651	2'175'718	1.60
Hypothekendarlehen Banken	27'355'000	26'885'000	44.66
Hypothekendarlehen Dritte	6'023'529	6'248'811	10.38
Obligationenanleihen EGW	12'700'000	12'700'000	21.09
Hypothekendarlehen Bund	956'004	478'002	0.79
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	48'592'184	48'487'531	80.5
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	307'743	316'992	0.5
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	1'500'000	2'000'000	3.3
Unterhalts- und Erneuerungsfonds	621'845	622'158	1.0
Rückstellungen	2'121'845	2'622'158	4.4
Total Fremdkapital	52'444'178	52'856'788	87.8
Anteilscheinkapital	1'870'000	1'930'000	3.2
Wohnungsanteile	4'467'714	4'462'099	7.4
Gesetzliche Gewinnreserve	120'000	130'000	0.2
Freiwillige Gewinnreserven	614'132	681'866	1.1
Jahresgewinn	77'734	143'194	0.2
Total Eigenkapital	7'149'580	7'347'159	12.2
Total PASSIVEN	59'593'758	60'203'947	100.0

ERFOLGSRECHNUNG VOM 01.01.2021 – 31.12.2021

	IST 2020 CHF	SOLL 2021 CHF	IST 2021 CHF	%
Mietertrag brutto	3'458'711	3'445'301	3'443'747	99.8
Verkauf Energie Photovoltaik- anlagen (PVA)	3'108	-	21'278	0.6
Mietzinsausfall	-8'422	-20'000	-15'473	-0.4
Bruttoertrag	3'453'397	3'425'301	3'449'553	100.0
Rep., Unterhalt, übriger Aufwand	574'912	826'220	718'095	20.8
Sanierungen Liegenschaften	702'846	900'000	377'385	10.9
Auflösung/Bildung RS Gross- Sanierungen	420'000	-100'000	500'000	14.5
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	83'281	84'997	84'997	2.5
Entnahme Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	-	-67'748	-	0.0
Einlage Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	64'019	-	313	0.0
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	1'605	5'000	1'785	0.1
Total Aufwand Liegenschaften	1'846'662	1'648'469	1'682'574	48.8
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	1'606'734	1'776'832	1'766'979	51.2
Verwaltungsaufwand	50'800	71'800	60'470	1.8
Honorar Geschäftsführung / Aus- senaufträge	244'557	257'000	251'297	7.3
Entschädigung Verwaltung	32'245	50'000	44'693	1.3
Abschreibungen Sachanlagen	16'200	16'200	16'200	0.5
Abschreibungen Liegenschaften	799'000	822'000	822'000	23.8
Total übriger Aufwand	1'142'803	1'217'000	1'194'660	34.6
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	463'932	559'832	572'319	16.6
Kapitalaufwand	396'926	390'651	401'270	11.6
Finanzertrag	-263	-	-238	0.0
Ausserordentlicher Ertrag	-43'411	-	-	0.0
Total Finanz- und betr. Nebenerfolg	353'252	390'651	401'032	11.6
Jahresergebnis vor Steuern	110'679	169'181	171'287	5.0
Steuern	-32'945	-26'600	-28'093	-0.8
JAHRESGEWINN	77'734	142'581	143'194	4.2

GELDFLUSSRECHNUNG

2020

2021

	CHF	CHF
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		
Jahresgewinn	77'734	143'194
Abschreibungen	815'200	838'200
Bildung/Auflösung von Rückstellungen	528'162	509'562
Erhöhung (-)/Abnahme Forderungen und Vorräte	65'088	7'536
Erhöhung/Abnahme (-) kurzfristiges Fremdkapital	-553'740	7'700
TOTAL GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	932'443	1'506'192
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in Liegenschaften	-2'974'374	-545'861
Investitionen in mobile Sachanlagen	0	0
Investitionen in Finanzanlagen	-250	-2'200
TOTAL GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-2'974'624	-548'061
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten Banken/EGW	1'230'000	-470'000
Veränderungen BBVM-Darlehen BWO	-478'002	-478'002
Veränderung Finanzierung Privatinvestoren	889'763	225'282
Veränderung freie Darlehen	76'461	618'067
Veränderung Anteilscheine und Wohnungsanteile	314'800	54'385
TOTAL GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	2'033'022	-50'268
VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL	-9'158	907'863
Nachweis der flüssigen Mittel		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	904'060	894'902
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	894'902	1'802'765
VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL	-9'158	907'863

VERWENDUNG GEWINNRESERVEN

2020

2021

Die Verwaltung beantragt der Versammlung folgende
Verwendung der Gewinnreserven:

	CHF	CHF
Freiwillige Gewinnreserven zu Beginn der Periode	614'132	681'866
Jahresgewinn	77'734	143'194
Freiwillige Gewinnreserven zur Verfügung der Generalversammlung	691'866	825'060
Antrag zur Verwendung		
Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	-10'000	-10'000
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	681'866	815'060



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2021

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode, beeinflussen könnten. Die Verwaltung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

2. WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

ANZAHL VOLLZEITSTELLEN	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
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	57'099'765	56'823'626
Grundpfandtitel (Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven)	56'106'300	51'777'300
dafür beanspruchte Kredite	47'034'533	46'311'813

GUTHABEN ANTEILSCHEINKAPITAL UND WOHNUNGSANTEILE

Per 31.12. bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahlten:

Anteilscheinen (Mitgliedschaften)	2'000	2'000
Wohnungsanteilen	931'571	1'046'986
TOTAL	933'571	1'048'986

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

GEKÜNDIGTE ANTEILSCHEINE	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine		
- Anteilscheine ¹	72'000	84'000
- Wohnungsanteile ²	313'600	54'000
TOTAL	385'600	138'000

¹ Diese werden im Anschluss an die Generalversammlungen 2021 und 2022 zu 100% zur Rückzahlung fällig. Alle gekündigten Anteilscheine werden im Fremdkapital bilanziert.

² Gemäss Beschluss der Verwaltung vom 30. März 2021 werden die Wohnungsanteile innert drei Monaten nach der Wohnungsabgabe zurückbezahlt. Alle gekündigten und noch nicht zurückbezahlten Wohnungsanteile werden im Fremdkapital bilanziert.

BETEILIGUNG AN OBLIGATIONENANLEIHEN	31.12.2020 CHF	31.12.2021 CHF
Die WOGENO Luzern Genossenschaft hat über die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) folgende Obligationenanleihequoten 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	800'000	800'000
Blumenrain 17, Luzern	700'000	700'000
TOTAL	12'700'000.00	12'700'000.00

Luzern, 16. März 2022

Selina Lutz, Co-Präsidentin

Alex Willener, Co-Präsident

An die Generalversammlung der
WOGENO Luzern Genossenschaft
Eichmattstrasse 12
6005 Luzern

Hochdorf, 13. April 2022

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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr, wie auf den Seiten 35/36 und 40/41 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 Genossenschafterverzeichnis 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 2021 DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Gemäss Statuten kontrolliert die GPK die Tätigkeit der Verwaltung auf Einhaltung der Statuten und Reglemente sowie der Beschlüsse der Generalversammlung.

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.

2021 bewegte sich die Liegenschaftsverwaltung im Rahmen des Vorjahres. Der langjährige Präsident Lukas Berger trat als Präsident zurück, blieb aber im Vorstand und betreut weiter das Dossier Industriestrasse. Das neue Co-Präsidium Selina Lutz und Alex Willener hat sich im ersten Jahr ausgezeichnet eingespield. Die Kompetenzen zwischen ihnen sind geregelt, die Führung im Duo klar. Ihr Fachwissen in Stadt- und Regionalentwicklung sowie Architektur kommt zum Tragen. Strategisch wichtige Themen unserer Zeit wie beispielsweise die Energiepolitik werden im Vorstand vorangetrieben.

Nicht immer einfach ist das Bewältigen von Konflikten, die sich bei Mieterschaften aufstauen können. Insbesondere, wenn sich Spannungen über Jahre hinziehen und Lösungen durch festgefahrene Positionen nicht einfach sind. Ein Fall blieb auch im Berichtsjahr noch ungelöst. Das Co-Präsidium bemüht sich um Lösungen, auch mit dem Instrument der Mediation. Um Probleme frühzeitig zu erkennen, beschloss die Verwaltung eine Befragung der Mieterinnen und Mieter bezüglich ihrer Zufriedenheit. Erfreulich ist auch, dass für das Ressort «Kommunikation» eine ausgewiesene Fachperson gefunden wurde, die an der GV zur Wahl in die Verwaltung vorgeschlagen wird.

Die WOGENO Luzern wurde im Berichtsjahr 2021 im Rahmen der Statuten, Reglemente und den Vorgaben der Generalversammlung gut verwaltet und weiterentwickelt. Die GPK empfiehlt daher der Generalversammlung, die Arbeit der Verwaltung und der Geschäftsstelle zu verdanken und den Verwaltungsmitgliedern sowie dem Geschäftsführer Entlastung zu erteilen.

Luzern, 5. April 2022
Markus Kappeler, Barbara Fas

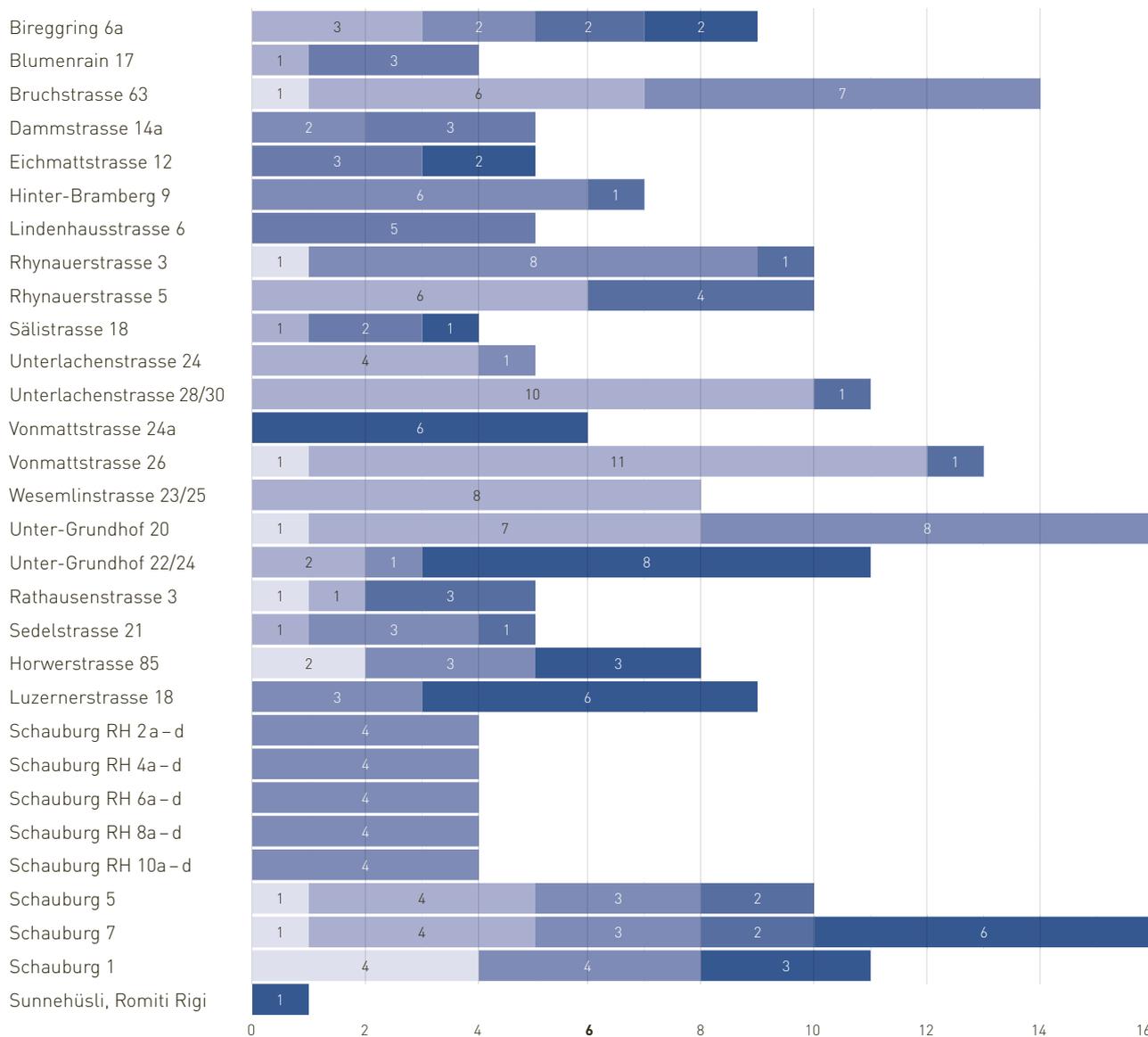
■ LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2021

WOHNHÄUSER	BAU-/ERWERBSJAHR	WOHNUNGEN	LOKALE *	TOTAL
LUZERN				
Bireggiring 6a	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	2023–2025			
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

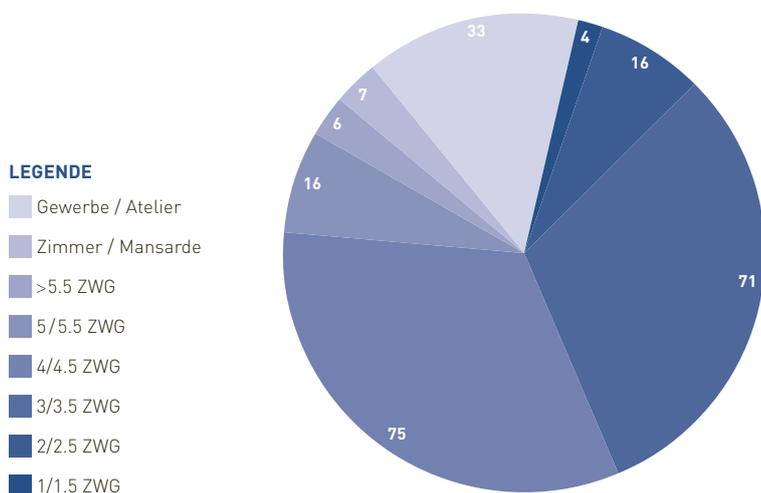
* Lokale = Gemeinschaftsräume, Ateliers, Gewerberäume, Ladenlokale, PP, Mansarden, Kellerzimmer, etc.

WOHNUNGSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2021

ANZAHL WOHNUNGEN PRO LIEGENSCHAFT NACH WOHNUNGSGRÖSSE (ZIMMER)



ANZAHL WOHNUNGEN NACH WOHNUNGSGRÖSSEN (ZIMMER) GESAMT



■ GEBÄUDEWERTE PER 31. DEZEMBER 2021

WOHNHÄUSER	ANLAGEWERT	BUCHWERT	KATASTER-SCHATZUNG	GEBÄUDEVER-SICHERUNGSWERT
LUZERN				
	CHF	CHF	CHF	CHF
Bireggring 6a	3'407'000	2'232'000	2'427'300	2'191'000
Blumenrain 17	1'600'000	1'572'000	1'140'800	907'000
Bruchstrasse 63	2'279'225	1'641'119	1'944'500	2'228'000
Dammstrasse 14a	1'468'408	1'084'000	1'265'900	1'129'000
Eichmattstrasse 12	999'542	713'000	1'161'500	950'000
Hinter-Bramberg 9	2'610'022	2'273'000	1'255'800	1'040'000
Industriestrasse	737'507	737'507	—	—
Lindenhäuserstrasse 6	1'056'262	673'000	1'036'700	1'283'000
Rhynauerstrasse 3	2'429'777	1'773'000	2'449'600	1'635'000
Rhynauerstrasse 5	2'588'214	1'994'000	1'705'200	1'774'000
Sälistrasse 18	1'313'230	986'000	1'510'200	1'011'000
Unterlandstrasse 24	1'689'060	1'295'000	1'365'400	1'022'000
Unterlandstrasse 28/30	3'334'510	2'487'000	3'002'200	2'171'000
Vonmattstrasse 24a	1'461'000	1'423'000	894'800	1'301'000
Vonmattstrasse 26	3'290'346	2'506'000	2'127'200	2'322'000
Wesemlinstrasse 23/25	2'264'875	1'706'000	2'485'800	2'229'000
EMMEN				
Unter-Grundhof 20	5'897'603	4'225'000	5'919'200	4'503'000
Unter-Grundhof 22/24	2'185'355	1'648'000	1'959'700	1'828'000
Rathausstrasse 3	1'807'524	1'372'000	1'629'400	1'169'000
EMMENBRÜCKE				
Sedelstrasse 21	1'376'871	966'000	1'508'400	1'354'000
KRIENS				
Horwerstrasse 85	672'503	421'000	583'000	1'376'000
Luzernerstrasse 18	1'614'405	1'208'000	1'213'100	1'539'000
HÜNENBERG				
Schauburg 2 – 10	11'708'043	10'853'000	—	9'500'000
Schauburg 5	3'891'627	3'511'000	—	3'300'000
Schauburg 7	3'906'239	3'523'000	—	3'300'000
Schauburg 1	2'662'154	2'244'000	—	3'145'000
Einstellhalle / PVA	1'506'937	1'287'000	—	436'000
VITZNAU				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	677'575	470'000	417'700	881'000
TOTAL	70'435'816	56'823'626	39'003'400	55'524'000



707

28



■ ORGANISATION

VERWALTUNG

Selina Lutz	Co-Präsidentin
Alex Willener	Co-Präsident
Lukas Berger	Mitglied Verwaltung
David Häsler	Finanzen
Roland Heller	Bau und Unterhalt
Reto Stocker	Bau und Unterhalt
Vakant	Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

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

