

# GESCHÄFTSBERICHT 2022





## ■ INHALT

Das Jahr im Überblick	3
Editorial	5

### **GESCHÄFTSBERICHT DER VERWALTUNG**

Verwaltungstätigkeit	6
Bau und Unterhalt	19
Kommunikation	28

### **JAHRESRECHNUNG 2022**

Bericht zur Finanzlage	33
Bilanz per 31.12.2022	35
Erfolgsrechnung 01.01.2022 – 31.12.2022	36
Geldflussrechnung	37
Antrag zur Gewinnverwendung	38
Anhang zur Jahresrechnung	40
Bericht der Revisionsstelle	42
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	43

### **LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN**

Liegenschaftsbestand	44
Wohnungsbestand	46
Gebäudewerte	47

### **ORGANISATION**

Organisation und Verwaltung	48
Impressum	48



## ■ DAS JAHR 2022 IM ÜBERBLICK

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG		31.12.2021	31.12.2022
Mietertrag	CHF	3'443'747	3'482'201
Verkauf Energie (Strom aus PVA)	CHF	21'278	20'580
Mietzinsausfall	CHF	-15'473	-36'312
Investitionsvolumen	CHF	1'653'698	5'047'865
Davon Unterhalt und Reparaturen	CHF	730'452	629'430
Abschreibungen auf Liegenschaften	CHF	822'000	862'000
Abschreibungssatz vom Gebäudeversicherungswert	%	1.5	1.5
Anzahl Wohnungen	Anzahl	188	194
Übrige Mietobjekte (Ateliers, Parkplätze usw.)	Anzahl	112	114
Wohnungswechsel	Anzahl	21	22

### GENOSSENSCHAFT

Mitgliederzahl	Personen	951	1'030
Anteilscheinkapital	CHF	1'930'000	2'076'000
Wohnungsanteile	CHF	4'462'099	4'515'420

### DEPOSITENKASSE (PRIVATE DARLEHEN)

Darlehenskonti	Anzahl	93	99
Darlehensbetrag kurzfristig	CHF	408'638	484'448
Darlehensbetrag langfristig	CHF	1'767'080	2'301'280
Darlehen in % der langfristig verzinslichen Verbindlichk.	%	4.49	5.55
Hypothekardarlehen Dritte (grundpfandges. Darlehen)	CHF	6'248'811	6'158'936
Hypothekardarl. Dritte in % langfr. verz. Verbindlichkeiten	%	12.89	12.28

### VERWENDUNG DES MIETERFRANKENS

Kapitalaufwand	%	11.65	12.01
Unterhalt/Reparaturen	%	48.85	47.96
Verwaltung	%	10.35	11.04
Leerstände	%	0.45	1.04
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	0.82	0.95
Rücklagen/Abschreibungen	%	24.34	25.22



## ■ EDITORIAL



Selina Lutz

War 2022 ein aussergewöhnliches Jahr? Angesichts des entsetzlichen Krieges in der Ukraine, der drohenden Energiekrise, der zunehmenden geopolitischen Spannungen zwischen den Grossmächten und anderen krisenhaften Themen, würden die meisten diese Frage wohl bejahen. Nicht so der englische Historiker Niall Ferguson, der in einem Interview mit der Luzerner Zeitung argumentierte, dass solche Krisen nicht ungewöhnlich seien. Auch nicht ihre Häufung: In jedem Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts gab es – so Ferguson – mehrere Krisen zur gleichen Zeit. Dies erscheint jedoch nur bedingt beruhigend, wenn man sich noch mitten im Strudel der Ereignisse befindet.

Und wie sieht die Antwort auf die eingangs gestellte Frage in der kleinen Welt der WOGENO Luzern aus? Je nach Rolle, Sichtweise und Grad der Beteiligung am Geschehen – ob Genossenschafter\*in, Mieter\*in, Verwaltungs- oder Geschäftsstellenmitarbeiter\*in – werden die Antworten wohl unterschiedlich ausfallen.



Alex Willener

Aus unserer Sicht brachte das Jahr 2022 für die Verwaltung und die Geschäftsstelle eine Vielfalt von Themen und Aktivitäten mit sich, die auch die Bandbreite der genossenschaftlichen Arbeit gut erfahrbar machten. Einige waren alltäglich bzw. alljährlich, andere für die WOGENO Luzern neu oder zumindest ungewohnt und herausfordernd. Das Spektrum der Aktivitäten reichte beispielsweise von Besuchen einiger Liegenschaften und regem Austausch mit Hausgemeinschaften über die Begleitung von Unterhalts- und Renovationsarbeiten, die grosse Haushaltsbefragung bis hin zu einer turbulenten wie anspruchsvollen Generalversammlung 2022. Oder von der Retraite im Sunnehüsli über die Analyse der vielfältigen Möglichkeiten der Energiewende und konkreten Massnahmen für erneuerbare Energien in den einzelnen Liegenschaften bis zur Detailplanung des Neubaus an der Industriestrasse. Oder von der Entwicklung und Lancierung der neuen Website über die Prüfung von Kaufmöglichkeiten von Liegenschaften bis zum Kauf von zwei Häusern in Kriens. Dazu später mehr.

Die beschriebene Fülle und Vielfalt dieser Aktivitäten lässt uns zu dem Schluss kommen, dass das Jahr 2022 für die WOGENO Luzern durchaus als aussergewöhnlich und herausfordernd bezeichnet werden kann. Der vorliegende Jahresbericht gibt Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, einen Einblick in die Geschehnisse des vergangenen Jahres.

Bei all dem war der Austausch mit Mieter\*innen und Genossenschafter\*innen für uns sehr bereichernd, wobei wir neben stellenweise berechtigter Kritik immer wieder auch konstruktive Ideen und positive Feedbacks erhielten. Es ist eben ein gemeinsames Arbeiten aller, das die WOGENO Luzern als Genossenschaft weiterbringen kann. Allen, die in irgendeiner Weise zum Wohle der WOGENO Luzern beigetragen haben, sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Selina Lutz und Alex Willener <sup>Text</sup>

## ■ GESCHÄFTSBERICHT DER VERWALTUNG

### EINLEITUNG ALLGEMEINE VERWALTUNGSTÄTIGKEITEN

Die neue Zusammensetzung der Verwaltung jährt sich an der kommenden Generalversammlung bereits zum zweiten Mal. Das Team hat sich gut eingespielt und die allgemeinen Verwaltungstätigkeiten können speditiv sowie in nutzbarer Frist erledigt werden. Alle Verwaltungsmitglieder sind fleissig und verantwortungsbewusst in der Bearbeitung ihrer Themengebiete. Es macht Spass, in diesem engagierten Team mitzuwirken.

Neben den insgesamt zehn Verwaltungssitzungen zu aktuellen und strategischen Themen traf sich die Verwaltung im Jahr 2022 zu einer ganztägigen Verwaltungsretraite am 16. August 2022 im Sunnehüsli auf Rigi Romiti. Bei bestem Wetter und feiner Verköstigung durften wir uns einen Tag lang über die Vergangenheit und Zukunft der WOGENO Luzern austauschen, diskutieren, argumentieren und gemeinsam Ideen und Lösungen entwickeln. Spezifische Themen der Retraite waren unter anderem das neu erstellte Kommunikationskonzept sowie ein Ausblick auf die neue Website, die zukünftige Strategie der Liegenschaft Sunnehüsli selbst (Begehung, Belegungsdaten, Selbstversorgung, Holzheizung, thermische Solaranlage, Zustand Dach, Prüfung PV-Anlage auf Dach als Beitrag zum Solarkataster der Genossenschaft Energie Rigi) und das strategische Thema Mitbestimmung und Partizipation in der WOGENO Luzern.

Zusätzlich zu den regelmässigen Sitzungen fanden unzählige weitere Treffen in kleineren Teams oder mit externen Organisationen und Personen statt. Es sind dies beispielsweise die Generalversammlungen anderer Baugenossenschaften, bei welchen die WOGENO Mitglied ist (ABL, GWI, WOGENO Sursee, casafair, WBG Regionalverband Zentralschweiz), die Delegiertenversammlung der Kooperation Industriestrasse, der Weiterbildungskurs «Führen einer Genossenschaft», die jährliche Veranstaltung «Forum gemeinnütziger Wohnungsbau» sowie die G-Net Vollversammlung im Neubad, wo die WOGENO Luzern dieses Mal sogar als Gastgeberin auftreten durfte.

Im Zusammenhang mit dem Neubau an der Industriestrasse kamen im Jahr 2022 viele weitere Treffen in Gremien wie Verwaltung, Baukommission und Arbeitsgruppen (Ausserraum, Finanzen, Gewerbe, Realisation) dazu. Auch für die laufenden Umbau- sowie Unterhaltsarbeiten wurden diverse Planungssitzungen abgehalten. Unter anderem ging es um die Liegenschaften Bruchstrasse 63, Blumenrain 17, Sedelstrasse 21, Ferienhaus Sunnehüsli, Luzernerstrasse 18 und die zwei neuen Häuser an der Pilatusstrasse 28 und 30 in Kriens. Die Unterhaltsplanung wird von unserem Team laufend à jour gehalten und weitergeführt. Der Kauf der beiden Liegenschaften an der Pilatusstrasse brachte diverse weitere Arbeiten mit sich, welche im ersten Schritt hauptsächlich durch die Geschäftsstelle übernommen wurden. Zur Unterzeichnung der Kaufverträge am 8. November 2022 war das Co-Präsidium anwesend. Weiter mussten die Wohnungen durch die zuständige Person aus dem Ressort Bau & Unterhalt besichtigt und beurteilt, Erneuerungs- sowie Umbauarbeiten geplant, koordiniert und in Auftrag gegeben werden. Oberste Priorität hatte hierbei auch die Erneuerung des Energiesystems in einer der beiden Liegenschaften, in der noch mit Öl in Einzelöfen geheizt wird. Natürlich wollten wir auch die neuen Mieter und Mieterinnen kennenlernen, wozu wir uns im nahegelegenen Pfarreiheim trafen und einen informativen und spannenden Abend verbrachten.

In Sachen Finanzierung gibt es ebenfalls laufend viel zu tun. Beispielsweise Finanzdaten wie Vermietungszahlen oder Liquidität pflegen, Zwischen- und Jahresabschlüsse erarbeiten, das neue Jahr planen und budgetieren oder Finanzierungen und Darlehensverträge konzipieren und erneuern. Zudem haben wir im Jahr 2022 die WOGENO Sursee bei der Finanzierung ihres aktuellen Bauprojektes unterstützt und uns am Kauf der Villa Diana der Kooperation Industriestrasse beteiligt. Die Arbeiten mit den Finanzen sind schlussendlich nicht direkt an unserem Baubestand oder auf unserer Website sichtbar, bilden jedoch eine sehr wichtige Grundlage, um alle weiteren Arbeiten ausführen zu können.

Tagtäglich steht zudem viel organisatorische Arbeit an, deren Umschreibung hier den Rahmen sprengen würden. Es sind dies beispielsweise Arbeiten rund um die Planung und Durchführung der jährlichen Generalversammlung, die Vorbereitung für das vergangene Forum 2023, die Projektbegleitung der HSLU-Studierenden in der Erarbeitung eines Planungsentwurfs für die Eichmattstrasse und viele weitere.

Nachfolgend werden wichtige Verwaltungsthemen des Jahres 2022 ausführlicher beschrieben.

Selina Lutz <sup>Text</sup>

## HAUSHALTSBEFRAGUNG 2022

Die Konzeption, Durchführung und Auswertung der an der Generalversammlung 2022 beschlossenen Haushaltsbefragung verschlang im Jahr 2022 einige Ressourcen aus der Verwaltung: Auftrag definieren, Offerten einholen und vergleichen, Auftragsvergabe, Mithilfe in der Fragebogenerstellung, Auswertung, Konsequenzen ableiten, diese besprechen usw. So konnten wir durch diese umfassende Befragung von unseren Mieterinnen und Mietern aber viele Rückmeldungen abholen, wie und wohin sich die WOGENO Luzern weiterentwickeln soll, wo die Interessensschwerpunkte liegen oder wie die Zufriedenheit gesteigert werden kann.

Wichtig zu sagen ist, dass die Umfrage anonym durchgeführt wurde. Hinweise auf technische Mängel können daher nicht als Auftrag verstanden werden und müssen zwingend zusätzlich der Geschäftsstelle gemeldet werden.

Im Folgenden sind die wichtigsten Ergebnisse aus der Haushaltsbefragung zusammengefasst:

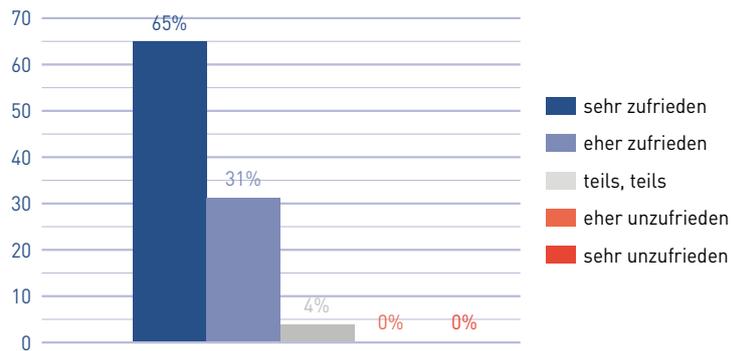
- Die Befragung hatte eine sehr hohe Rücklaufquote von 62%, was auf eine starke Bindung der Mieter\*innen mit der Genossenschaft schliessen lässt. Dies zeigen auch die Zahlen zur Wohndauer, denn fast 90% der befragten Personen wohnen seit mehr als zwei Jahren in einem Haus der WOGENO Luzern und wiederum genauso viele beabsichtigen auch keinen Umzug in den nächsten zwei Jahren. Viele Mieter\*innen sind darüber hinaus schon seit längerem Mitglied der Genossenschaft.
- Die Ergebnisse zeigen eine generell hohe Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung, der Liegenschaft, den Aussenräumen und dem Quartier, in welchem das Gebäude steht. Aspekte der Schallisolation zwischen benachbarten Wohnungen, der Hinderisfreiheit und im geringen Umfang auch Steckdosen für Strom, Telefon und Internet wurden vergleichsweise als eher schlecht beurteilt. Dafür sehr positiv wurde das Erscheinungsbild der Wohnung, die Höhe sowie die Angemessenheit der Mieten sowie die Angemessenheit der Wohnungsanteile bewertet. Die Wohnung insgesamt wurde von 100% der Mieter\*innen als sehr gut bis eher gut eingestuft. Das ist ein sehr erfreuliches Ergebnis!
- Bezogen auf das gesamte Haus fehlen den Mieter\*innen vor allem Abstellplätze für Kinderwagen, Velos, Parkplätze im Freien oder in einer Einstellhalle sowie Besucherparkplätze. Auch hier wurden das Erscheinungsbild des Hauses und die architektonische Gestaltung wiederum als sehr positiv bewertet. Auch die anderen Aspekte zum Gebäude werden durchwegs positiv wahrgenommen.
- Das nachbarschaftliche Zusammenleben in den Häusern wird generell als sehr gut beurteilt. Die Bewohner\*innen beschreiben ihr gegenseitiges Verhältnis als sehr positiv und sie fühlen sich im Haus sicher. Viele treffen sich oft und fühlen sich durch die Nachbarschaft nicht gestört. Auffallend ist, dass der bestehende Kontakt für die meisten ausreichend ist und sich nur wenige der befragten Personen mehr Kontakt wünschen.

- In der Frage zur Hauswartung liegt die Zufriedenheit nicht ganz so hoch, wie der Benchmarkvergleich mit anderen Umfrageergebnissen der Firma ImmoQ zeigt. Hier liegt die Zufriedenheit etwas unter dem Durchschnitt, aber durchaus noch im positiven Bereich. Unzufriedenheiten betreffen hier am ehesten die Kontrolle und das Durchsetzen der Hausordnung, wobei dies eher Liegenschaften mit externen Hauswarten betrifft als jene mit internen.
- Obschon die WOGENO Luzern die Gründung eines Hausvereins in drei unterschiedlichen Modellen ermöglicht, haben rund einen Drittel der Liegenschaften keinen Hausverein gegründet. In den anderen zwei Dritteln kommt vor allem das Modell Mini zum Tragen. In den Hausvereinen wurden die abgefragten Aspekte generell mit hoher Zufriedenheit und hohem Interessensgrad bewertet.
- Mit den unterschiedlichen Bereichen und Ressorts der WOGENO Luzern besteht generell eine hohe Zufriedenheit. Explizite Dienstleistungen der Verwaltung und Geschäftsstelle wie beispielsweise die Entgegennahme von Feedbacks/Lösungsorientiertheit, Bearbeitungszeit von Anfragen/Anliegen und der Informationsfluss an die Mieter\*innen werden teilweise bemängelt, während die Freundlichkeit und die Kompetenz der Mitarbeiter\*innen sowie die fristgerechte Zustellung der Nebenkostenabrechnung sehr geschätzt wird.
- Ein beachtliches Interesse bei rund der Hälfte aller Befragten gibt es für diverse Anlässe und Veranstaltungen, wobei die Bereitschaft zur Mitorganisation dieser Anlässe relativ klein ist.
- In die Zukunft blickend ist den Mieterinnen und Mietern der WOGENO Luzern vor allem eine nachhaltige Energieversorgung, Strom aus eigener Solaranlage sowie die Verwendung natürlicher und umweltschonender Baumaterialien sehr wichtig.
- Ein besonders erfreuliches Ergebnis ist, dass bei der Frage zur Gesamtzufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt 65% mit sehr zufrieden, 31% mit eher zufrieden, 4% mit teilsteils und niemand mit eher unzufrieden oder sehr unzufrieden geantwortet haben. Das freut uns sehr.

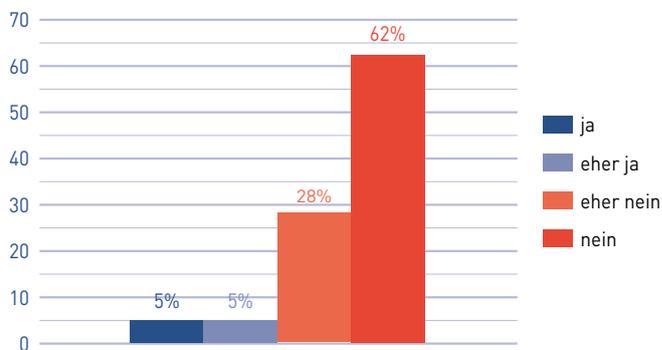
Zu den oben erwähnten Themen finden Sie auf der nächsten Seite einige Diagramme aus dem Schlussbericht von ImmoQ. Die detaillierten Ergebnisse der Befragung stehen auf unserer Website unter <Aktuelles> zum Download zur Verfügung.

Selina Lutz <sup>Text</sup>

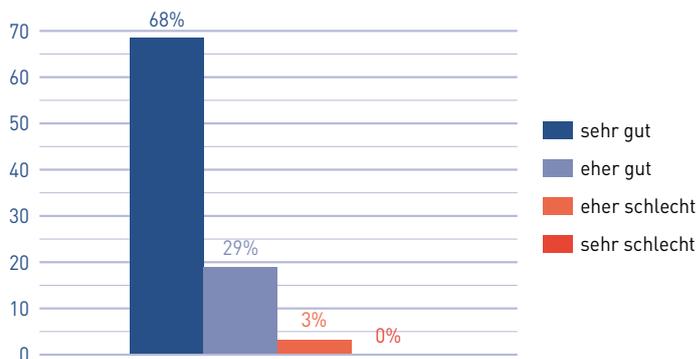
Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit Ihrer jetzigen Wohnsituation (Wohnung, Haus, Aussenraum, Quartier)?



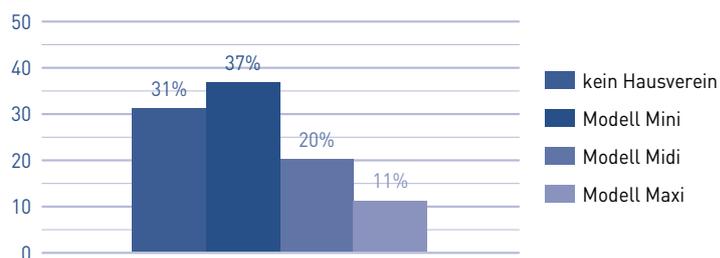
Beabsichtigen Sie, innerhalb der nächsten zwei Jahre umzuziehen?



Wie würden Sie das nachbarschaftliche Zusammenleben in Ihrem Haus beurteilen?



Welches Hausvereinsmodell gibt es in Ihrem Haus?



## ELISA UND MARGRIT STOSSEN ZUR WOGENO LUZERN

Seit dem 1. Dezember 2022 ist die WOGENO Luzern stolze Besitzerin von zwei neuen Liegenschaften. Die beiden Häuser mit je drei Wohnungen befinden sich an der Pilatusstrasse 28 und 30 in Kriens. Eher zufällig wurden wir auf den Verkauf der Liegenschaften aufmerksam. Eine Delegation der Verwaltung hatte einen Besichtigungstermin für eine andere Liegenschaft in der Nähe. So hat eine Mietpartei der Pilatusstrasse von der WOGENO Luzern erfahren und mit uns Kontakt aufgenommen. Die Besichtigung der Pilatusstrasse 28 und 30 konnte noch gleichentags erfolgen. Die anschliessenden Verhandlungen mit der Verkäuferschaft gestalteten sich sehr erfreulich, sodass sich beide Parteien schnell einig wurden.

Die beiden Chalets wurden 1931 erstellt, präsentieren sich mit gemauerten und verputzten Erdgeschossen und werden von weit vorkragenden Satteldächern überspannt. Beide Häuser verfügen über je zwei 4-Zimmer-Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss sowie eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich die Keller, die Waschküchen sowie in jedem Haus eine Garage. Dem substanzerhaltenden Unterhalt und den notwendigen Reparaturen wurde stets eine grosse Bedeutung beigemessen. Alle Wohnungen strahlen so ihren individuellen Charme aus und der Ausbaustandard ist gut.

Die beiden Häuser Elisa und Margrit bilden zusammen mit den benachbarten Häusern ein wertvolles Ensemble. Gemäss Kantonalem Denkmalverzeichnis und Bauinventar gehören die Häuser zu den erhaltenswerten Objekten der Stadt Kriens. Die beiden Häuser grenzen direkt aneinander und verfügen über eine grosszügige Grundstücksfläche (772m<sup>2</sup> und 766m<sup>2</sup>).

Wir wünschen der jüngsten Hausgemeinschaft der WOGENO Luzern ein gutes und bereicherndes Miteinander und ein herzliches Willkommen bei der WOGENO Luzern!

Andreas Köck <sup>Text</sup> | Roland Heller und Markus Odermatt, Casavit GmbH <sup>Fotos</sup>



Strassenansicht Pilatusstrasse 28, Kriens



Gartenansicht Pilatusstrasse 30, Kriens

## PRÜFUNG WEITERER HÄUSER ZUM KAUF

Am Forum 2023 wurde die Verwaltung nach der «Strategie beim Kauf von neuen Häusern» gefragt. Eine zu Papier gebrachte Strategie gibt es noch nicht, soll aber zukünftig erarbeitet werden. Bis anhin wurden Angebote, welche an uns herangetragen oder auf Onlineplattformen gefunden wurden, vertieft geprüft, wenn das Objekt für die WOGENO-Verwaltung passend erschien. Für einen positiven Entscheid seitens der Verwaltung sind mehrere Punkte relevant. An erster Stelle steht jeweils der Preis. Dieser muss sehr nahe dem Ertragswert der Liegenschaft liegen, damit die WOGENO Luzern im Anschluss günstige Mieten anbieten kann. Weiter relevant in der Vorprüfungsphase sind der Zustand des Hauses und die Lage. Stark sanierungsbedürftige Gebäude sind für die WOGENO Luzern nur von Interesse, wenn der Kaufpreis wirklich an den Zustand angepasst ist, da eine Kernsanierung wiederum hohe Kosten verursachen und sich dies auf die Mieten niederschlagen würde. Das Haus sollte bestenfalls in einem städtischen Umfeld liegen oder von der Stadt aus gut erreichbar sein. Weiter sollen die Häuser über mindestens drei bis vier Wohnungen verfügen, damit sich in den Häusern eine Gemeinschaft bilden kann.

In der Verwaltung herrscht Konsens darüber, dass ein qualitatives Wachstum erwünscht ist, wir aber nicht um jeden Preis grösser werden möchten. Bei der Frage zur Entwicklung von grösseren Projekten handelt die Verwaltung aktuell mit Zurückhaltung, da diese in der Regel viele verwaltungsinterne Ressourcen benötigen und die Finanzierung einen gewissen finanziellen Spielraum (Liquidität) voraussetzt. Solange wir uns in der Planung und Umsetzung des Neubaus an der Industriestrasse befinden, fehlen entsprechende Ressourcen in der Verwaltung und die Liquidität soll für die Kosten bestehender Projekte freigehalten werden.

Neben den beiden Liegenschaften an der Pilatusstrasse in Kriens hat die Verwaltung im Jahr 2022 weitere Liegenschaften zum Kauf geprüft, besichtigt und teilweise bis hin zur Kaufpreisverhandlung verfolgt. Es ist dies beispielsweise eine Liegenschaft an der Neustadtstrasse in Luzern, wo die WOGENO Luzern den Kaufpreisvorstellungen leider nicht nachkommen konnte und die Weiterführung und Erneuerung des etablierten Restaurationsbetriebes ein zu grosses Investitionsrisiko dargestellt hätte. Ein weiteres Haus an der Lopperstrasse in Kriens wurde von einer Delegation der WOGENO Luzern besichtigt und anschliessend aufgrund der guten Passung zum Portfolio ein Kaufangebot eingereicht, welches für die WOGENO Luzern im Sinne der Kostenmiete angemessen war. Die Eigentümerschaft hatte jedoch leider eine höhere Vorstellung zum Marktwert der Liegenschaft. Nichtsdestotrotz hat uns die Besichtigung der Liegenschaft an der Lopperstrasse zu den beiden Liegenschaften an der Pilatusstrasse geführt, womit sich die Aufwände dafür bereits wieder gelohnt haben. Ein weiteres Angebot, das uns zur Prüfung vorgelegt wurde, war eine grosse Überbauung in Baar. Lage sowie Grösse und Zustand der Überbauung haben uns hier aber zu einer Absage bewogen.

Selina Lutz <sup>Text</sup>



## DIE WOGENO'S UNTER SICH. ZU BESUCH IM WESTHOF ZÜRICH

In der Schweiz gibt es mehrere Wohnbaugenossenschaften mit dem Namen WOGENO. Sie haben organisatorisch nichts miteinander zu tun, orientieren sich aber alle übergreifend an den gleichen Werten wie beispielsweise der Selbstverwaltung.

Die WOGENO Zürich hat in diesem Jahr zusammen mit der Palmhus AG ihren Neubau im Westhof in Dübendorf fertiggestellt. Da dieser einige Parallelen zu unserem geplanten Neubau an der Industriestrasse aufzuweisen schien, hat sich die Baukommission der WOGENO Luzern mit zwei Personen aus der Verwaltung der WOGENO Zürich vor Ort getroffen und die Gebäude besichtigt. Mit dabei waren auch die Projektleiterin des Architekturbüros Conen Sigl Architekten GmbH des Westhofs sowie unsere Architekten für den Neubau an der Industriestrasse, das Architekturbüro toblergmür architekten GmbH. So konnten direkt vor Ort vielerlei Erfahrungen ausgetauscht, geplaudert, gestaunt und begutachtet werden. Anbei einige Eindrücke aus der Begehung vor Ort.

Selina Lutz Text und Fotos





## STRATEGIE ENERGIE WOGENO LUZERN. AKTUELLER PROJEKTSTAND

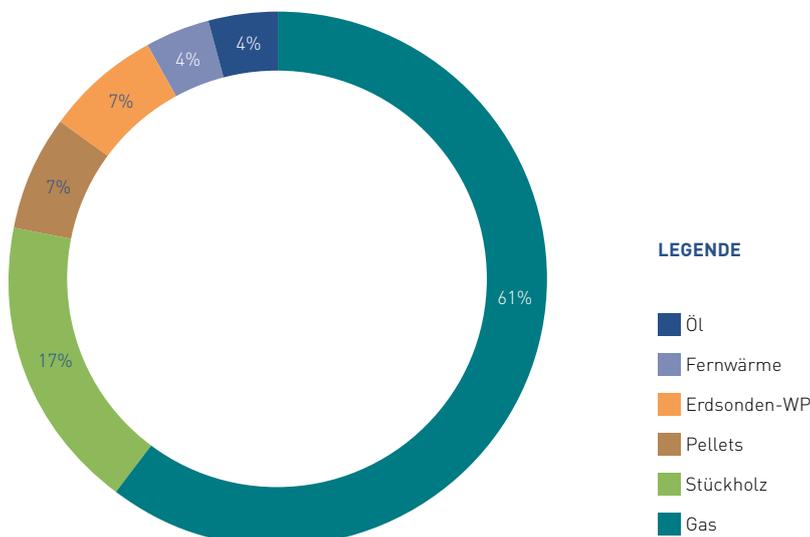
Seit Herbst 2021 verfolgt die WOGENO Luzern eine eigene Energiestrategie für ihren gesamten Gebäudebestand mit dem Ziel der «Dekarbonisierung», also der Abkehr von fossilen Energieträgern und deren Ersatz durch erneuerbare Energien. Dieses Ziel wurde von der WOGENO Luzern nicht kurzfristig als Antwort auf die aktuellen Themen Klimawandel und Energiekrise aus dem Hut gezaubert, sondern ist eine konsequente Fortführung der bisherigen Anstrengungen im Energiebereich.

*Für die Energiestrategie der WOGENO zuständig ist die Arbeitsgruppe «Energiestrategie» bestehend aus den Verwaltungsmitgliedern Roland Heller, Reto Stocker und Alex Willener. Diese wird unterstützt durch die Geschäftsstelle sowie durch das Ingenieurbüro Zurfluh Lottenbach.*

1986 konnte die WOGENO Luzern am Südhang der Rigi – nur einen Steinwurf von der Rigi-bahnstation Romiti Felsentor entfernt – das Gruppenferienhaus Sunnehüsli erwerben. Mit seiner grandiosen Lage auf rund 1200 m ü. M. und damit meist oberhalb der Nebelgrenze, trägt es den Namen «Sunnehüsli» zu Recht. Ökologie und Klimabewusstsein waren damals noch gesellschaftliche Randthemen. Nicht so für die WOGENO Luzern, die nach dem Kauf beim Ersatz der alten Ölheizung auf lokale und erneuerbare Energien setzte. Mit einer Kombination aus Stückholzheizung und thermischen Solarkollektoren – an der Stützmauer unterhalb des Hauses – wird das Haus seither CO<sub>2</sub>-neutral mit lokal verfügbarer Wärme aus Sonne und Holz beheizt. Nur der Strom wird noch konventionell aus dem Netz bezogen, doch auch hier ist eine erneuerbare Lösung in Sicht – doch dazu später mehr.

Auch im Unter-Grundhof in Emmen – dem ersten Neubau der WOGENO Luzern aus dem Jahr 1995 – wurde von Anfang an auf erneuerbare Energien gesetzt. Dort sorgen eine zentrale Stückholzheizung sowie individuelle Holzöfen in den Wohnungen für behagliche Wärme. Auch die Horwerstrasse 85 in Kriens wird seit jeher mit Holz beheizt. In zwei weiteren Liegenschaften sowie in der Schauburg hat die WOGENO Luzern von fossilen auf erneuerbare Energieträger umgestellt. Am Bireggring 6a wurde im Herbst 2014 die Ölheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt und 2018 eine Photovoltaikanlage installiert. Die Schauburg wurde im Rahmen der Sanierung 2016 ans Fernwärmenetz (Biomasse-Heizkraftwerk) der Gemeinde Hünenberg angeschlossen. Am Hinter-Bramberg 9 wurde 2020 die Fassade gedämmt, die Ölheizung durch eine Erdsondenheizung ersetzt und ein Grossteil der Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage belegt.

## ÜBERSICHT HEIZSYSTEME



All diese Vorzeigebeispiele können jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass ein bedeutender Teil der WOGENO-Wohnungen nach wie vor konventionell, d.h. fossil – meist mit Gas – beheizt wird. Zwar wurden im Rahmen der kontinuierlichen Sanierungsschritte immer auch Energiesparmassnahmen wie die Verbesserung der Dämmung von Fassaden, Dächern oder Fenstern verfolgt und die Häuser energetisch optimiert. Die Umstellung auf erneuerbare Energieträger erwies sich jedoch aufgrund fehlender technischer Alternativen, der Lage, der baulichen oder sonstigen Beschaffenheit mancher Häuser, bisher als schwer realisierbar.

### **Hindernisse und Chancen**

Einer ambitionierten und raschen Umsetzung der Ziele der Energiestrategie stehen erhebliche Hindernisse entgegen. So sind zum Beispiel in weiten Teilen von Luzern und Kriens – wo notabene zahlreiche WOGENO-Häuser stehen – Erdsondenbohrungen wegen des Grundwassers nicht zulässig. Holzheizungen wiederum sind in dicht besiedelten Gebieten wegen der Feinstaubproblematik nicht gerne gesehen. Meist fehlt auch der dazu nötige Lagerraum. Und die Installation von Solaranlagen ist oft nicht möglich oder werden wegen der ansonsten sehr geschätzten baukulturellen Qualität vieler Häuser nicht als sinnvoll erachtet.

Aber es gibt nicht nur Hindernisse im Umfeld unserer Häuser, sondern auch interessante Perspektiven. So besteht für den Unter-Grundhof die Möglichkeit, sich an die Fernwärmeversorgung der Renergia in Perlen anzuschliessen. Und in Luzern können die seenahen und topografisch flachen Quartiere künftig von der praktisch unerschöpflichen Energie des Seewassers profitieren. Bereits heute steht fest, dass die neue Überbauung Industriestrasse an dieses Seewasser-Fernwärmenetz der ewl angeschlossen wird. Wie weit dieses Netz jedoch in die Quartiere Neustadt, Obergrund und Bruch hineinreichen wird, ist zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Geschäftsberichts ebenso wenig bekannt wie der Zeitpunkt der Realisierung. Für die WOGENO-Häuser in diesen Gebieten heisst es daher vorerst abwarten. Angesichts der geschilderten Schwierigkeiten, in diesen Quartieren Einzellösungen zu finden, bleibt zu hoffen, dass das Seewasser-Wärmenetz so weit wie möglich ausgebaut wird und damit auch für unsere dortigen Häuser gute und nachhaltige Lösungen zur Verfügung stehen.

### **Prioritäten und Synergien**

Zur Konkretisierung und Priorisierung der WOGENO-Energiestrategie hat die Arbeitsgruppe als ersten Schritt eine energetische Bestandsaufnahme mit möglichen Lösungsvarianten für die einzelnen Häuser bei einem externen Ingenieurbüro in Auftrag gegeben. Das Ergebnis war eine umfassende Übersicht über alle energierelevanten Kennzahlen aller WOGENO-Liegenschaften. Auf dieser Basis wurden die Liegenschaften mit dem dringenden Handlungsbedarf priorisiert und deren Heizungserneuerung in die allgemeine Unterhaltsplanung aufgenommen. Die Priorisierung hatte zwei Auslöser: Zum einen die zeitliche Nähe des notwendigen Heizungsaustausches und zum anderen die Erkenntnis, dass für die ausgewählten Objekte derzeit keine Perspektive für ein Fernwärmenetz besteht.

Parallel zu diesem systematischen Vorgehen wurden alle Möglichkeiten von Synergien und Kooperationen geprüft, die sich im Umfeld unserer Liegenschaften eröffneten. Dies führte zunächst zu einer raschen Umsetzung einer Solaranlage auf dem Dach der Häuserzeile

Rathausenstrasse in der Siedlung Unter-Grundhof gemeinsam mit der Genossenschaft WWL und der Stockwerkeigentümerschaft «RH5». Im Unter-Grundhof befindet sich auch eine eigene Energiestrategie in Kooperation mit allen beteiligten Eigentümer\*innen in Diskussion.

In der Stadt Luzern hat sich die WOGENO Luzern ferner um eine Initiative der Stadtbehörden bemüht, welche interessierte Eigentümerschaften von Blockrandbauten einlud, an einem Pilotprojekt «gemeinsam Heizen» für kooperative Energielösungen teilzunehmen. Dadurch wurden die Häuser Rhynauerstrasse 3 und 5 zusammen mit den übrigen Häusern des «Buddelenhofs» als eines von fünf Pilotprojekten ausgewählt.

Schliesslich – und damit zurück zur Rigi – ist die WOGENO Luzern der Genossenschaft Energie Rigi beigetreten. Dabei handelt es sich um eine lokale Initiative, die für ausgewählte Liegenschaften in Rigi-Kaltbad und entlang der Rigibahn-Linie einen Solarkataster erstellt hat. Dieser umfasst zahlreiche für die Solarnutzung geeignete Gebäude (Hotels, Stationsgebäude, etc.) und u.a. auch das Sunnehüsli. Angestrebt werden lokale Zusammenschlüsse für den Eigenverbrauch. So könnte z.B. auf dem Dach des Sunnehüsli Strom sowohl für den Eigenverbrauch als auch für das nahe gelegene Pumpwerk der Korporation Weggis produziert werden. Die Sanierung des Daches und die Installation von Photovoltaikmodulen ist hier für Frühling 2024 geplant.

Die verschiedenen Beispiele zeigen, dass die Energiestrategie der WOGENO Luzern steinig und aufwendig ist, dass aber mit Beharrlichkeit und Lösungsorientierung der Weg zur CO<sub>2</sub>-Neutralität Schritt für Schritt gelingen kann. Wichtig ist uns dabei, dass die einzelnen Massnahmen drei Gewinnerinnen hervorbringen: Die Umwelt, die Mieter\*innen (durch niedrigere Nebenkosten) und die WOGENO Luzern als Ganzes durch die Zukunftsfähigkeit ihrer Liegenschaften.

Alex Willener <sup>Text</sup> | Andreas Köck <sup>Grafik</sup>

## ■ BAU UND UNTERHALT

### PROJEKT INDUSTRIESTRASSE LUZERN

Auch im vergangenen Jahr gingen die Planung und die Vorbereitungen für die neue genossenschaftliche Überbauung auf dem Areal Industriestrasse in Luzern voran. 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 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Dienstleistungsfläche. Das neue Haus der WOGENO Luzern umfasst 19 Wohnungen unterschiedlicher Grösse und drei Gemeinschaftsterrassen. Die Terrasse im 2. OG ist sowohl über eine Aussentreppe vom zentralen Eisenplatz aus als auch über einen Gemeinschaftsraum erschlossen. Die Gemeinschaftsterrasse im 4. OG ist gegen Norden hin orientiert. Und zuoberst auf dem Gebäude befindet sich ein gedeckter Gemeinschaftsbereich mit einer Aussenküche. Im Erdgeschoss ist die Nutzung durch eine Kita vorgesehen. Daneben soll mindestens ein weiterer Gewerbebetrieb Platz finden.



Modell des Neubaus der WOGENO Luzern, Ansicht vom Eisenplatz  
Foto: Edina Kurjakovic. KIL

## **Genehmigungsverfahren**

Mitte April 2022 wurde der Gestaltungsplan bei der Stadt Luzern eingereicht. Während des Auflageverfahrens wurden von zwei Parteien Einsprachen erhoben. Die eine konnte nach einem Gespräch durch leichte Anpassungen der Zugänge und Wege auf dem Gelände gelöst werden.

Der andere Einsprecher war der Eigentümer der als schützenswert eingestuften Villa Diana am Geissensteinring 28. Er befürchtete wegen der hohen Neubauten am Geissensteinring einen negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild seines Hauses. Bei unserem Projekt sei in keiner Weise auf die angrenzenden Häuser, die im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) gelistet sind, Rücksicht genommen worden. Allerdings entspricht unser Projekt den Vorgaben der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern. Somit richtete sich seine Einsprache eigentlich gegen die Vorgaben der bestehenden BZO. In den Gesprächen mit dem Einsprecher wurde rasch klar, dass er die Einsprache trotz der zu erwartenden Ablehnung durch die Stadt auf dem Gerichtsweg weiterziehen würde. Dies hätte zu einer wahrscheinlich mehrjährigen Verzögerung des Projektes und zu entsprechenden Mehrkosten geführt. Die Verwaltung der KIL war sich einig, dass das Neubauprojekt keine weiteren Verzögerungen und Mehrkosten erfahren sollte und suchte deshalb unter Einbezug von Experten nach einer Lösung. Diese bestand darin, die Villa Diana zu erwerben, um im ersten Schritt als Ausweichmöglichkeit der auf dem Areal bestehender Mieter\*innen zu dienen. Die Einsprache konnte so im Laufe des Novembers aus dem Weg geräumt werden. Die Genehmigung des Gestaltungsplans durch die Stadt Luzern erfolgte im Dezember.

Das Baugesuch wurde Mitte November 2022 bei der Stadt Luzern eingereicht. Die Einsprachefrist ist inzwischen abgelaufen. Die einzige Einsprache gegen das Projekt konnte mittels einer Vereinbarung erledigt werden. Wir erwarten, dass die Baubewilligung Mitte 2023 erteilt wird.

## **Weiterplanung**

Inzwischen lief die Planung der Bauphase weiter. Verschiedene Arbeitsgruppen, in denen jeweils alle beteiligten Genossenschaften vertreten sind, diskutierten und entschieden Fragen zu den ihnen zugeteilten Bereichen. Die Vertreter der WOGENO Luzern sind Roland Heller in der AG Aussenraum, David Häsler in der AG Finanzen und Andreas Köck in der AG Gewerbe, der AG Kommunikation und der AG Betrieb. In der Steuerungsgruppe Realisierung befassen sich die Baufachleute der Genossenschaften, der Bauleitung sowie der Gesamtkoordinator des Projektes mit der Realisierung der Überbauung. Die WOGENO Luzern wird hier durch Roland Heller vertreten.

Um uns für den Bau und die Ausstattung unseres Hauses inspirieren zu lassen, besuchten wir zusammen mit unseren Architekten das Neubauprojekt im Westhof in Dübendorf der WOGENO Zürich. In der Folge arbeiteten wir an der Materialisierung von Treppenhaus, Fussböden, Terrassen, Sanitär- und Kücheneinrichtungen. Auch die Detailplanung, wie beispielsweise die Aufhängung der PV-Elemente in den Fassadenbändern, wurde weiter verfeinert. Dank dieser Vorarbeiten sollten dann die Ausschreibungen der verschiedenen Baulose während des Bauprojektes zügig vorangehen.

Durch die Verzögerung während des Genehmigungsverfahrens des Gestaltungsplans erfolgt der Baustart frühestens Mitte 2023. Die Fertigstellung und der Bezug des neuen Hauses der WOGENO Luzern ist aber, soweit es beim Baubewilligungsverfahren nicht zu weiteren Verzögerungen kommt, weiterhin im Frühjahr 2026 geplant.

### **Villa Diana**

Wie oben erwähnt, hat die Kooperation Industriestrasse Luzern die Villa Diana im November 2022 erworben. Der Kaufpreis betrug 1.9 Mio. Franken und wurde über Hypotheken und Darlehen der beteiligten Genossenschaften finanziert. Auch die WOGENO Luzern beteiligte sich mit einem Darlehen in der Höhe von 100'000 Franken. Das Haus enthält drei Fünfstückwohnungen und stand seit einiger Zeit leer. Insbesondere die unterste Wohnung sowie der Keller müssen vor einer Vermietung saniert werden (Schimmelpilz). Die Sanierung soll möglichst sanft erfolgen, sodass die Räumlichkeiten genutzt werden können. Vorgesehen ist eine Zwischennutzung durch heutige Mieter\*innen der bisherigen Gebäude auf dem Gelände der Industriestrasse. Über die längerfristige Strategie, was mit diesem Haus nach der Fertigstellung der Überbauung passieren soll, wird sich die Kooperation im Laufe der nächsten Jahre befassen.



Villa Diana  
Foto: Lukas Berger

## Zeitplan

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Meilensteine des Projektes gelistet, sofern das Projekt nun ohne weitere Verzögerungen verwirklicht werden kann. Die Erteilung der Baubewilligung hängt vor allem von der Geschwindigkeit ab, mit der die Baubehörden der Stadt Luzern das Gesuch bearbeiten:

ZEITRAUM	PHASE
ca. August 2023	Erteilung Baubewilligung durch die Stadt Luzern
September 2023	Start Rückbau der Bestandesbauten und Baustart
Frühjahr 2026	Bezug eines Teils der Häuser inkl. Haus 6 der WOGENO Luzern
Herbst 2026	Bezug der restlichen Häuser am Geissensteinring

Lukas Berger <sup>Text</sup>



Baugespann für das Haus der  
WOGENO Luzern  
Foto: Lukas Berger



## BRUCHSTRASSE 63. UMFASSENDE RENOVATION

Von März bis August 2022 wurde die Liegenschaft an der Bruchstrasse 63 umfassend saniert. Das schlichte Gebäude wurde 1944 gebaut und ist seit bald 30 Jahren im Besitz der WOGENO Luzern Genossenschaft. Zudem ist es im Bauinventar des Kantons Luzern als «erhaltenswert» eingestuft.

Nach gut sechs Monaten konnten die Sanierungsarbeiten erfolgreich abgeschlossen werden. Es wurden insbesondere die folgenden Arbeiten ausgeführt:

- Strangsanierung mit Erneuerung WC/DU und Küchen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Heizkörperersatz
- Fensterersatz inkl. Absturzsicherungen (Holz-Metallfenster)
- Renovation der Fassaden
- Wärmedämmung Estrichboden und Kellerdecken
- Räumliche Optimierung der Dachwohnung mit zusätzlichem Fenster
- Photovoltaikanlage
- Neue Schliessanlage mit Video-Gegensprechanlage
- Installation Wäsche-Trocknungsraum

Zudem wurden in den Wohnungen teilweise zusätzliche Malerarbeiten ausgeführt sowie Holzböden abgeschliffen und neu geölt. Die Sanierung erfolgte etappenweise. Dadurch war es für die Mieterschaft möglich, die Wohnungen auch während der Bauphase zu nutzen. Zu diesem Zweck wurden provisorische Lösungen, etwa zum Kochen oder Duschen, bereitgestellt.

Reto Stocker <sup>Text</sup> | WOGENO Luzern <sup>Fotos</sup>





## BLUMENRAIN 17. EIN BIJOU AUS DER FEDER EINES BEKANNTEN ARCHITEKTEN

Das Haus am Blumenrain 17 bildet mit den weitgehend baugleichen Nachbarhäusern ein städtebauliches Ensemble. Es wurde im Jahr 1892 durch den Luzerner Architekten Heinrich Meili-Wapf gebaut, der neben vielen bekannten Bauten auch das Hotel Palace in Luzern geplant hat.

Die WOGENO Luzern konnte das Haus im Jahr 2020 kaufen. Eine der vier Wohnungen wurde diesen Winter bereits teilweise renoviert. Im Sommer 2023 soll nun eine grössere Renovation am Haus folgen. Bevor diese Arbeiten in Angriff genommen werden können, müssen die Kanalisationsleitungen und Schächte umfassend saniert werden. Dies geschieht im Mai. Folgende Arbeiten werden danach ausgeführt:

### Wohnung im Dachgeschoss

- Umbau von Küche und Bad mit Verschiebung der Zwischenwand
- Einbau eines zusätzlichen Dachfensters
- Ersetzen der Elektroinstallationen
- Renovation der Decken, Wände und Böden
- Renovation der Balkone mit leichter Vergrösserung durch Versetzen der Geländer

### Dachsanierung

- Ergänzung des Dachaufbaus durch ein Unterdach
- Neueindeckung mit Ziegeln
- Isolation des Estrichbodens und des Dachs im Bereich der Dachwohnung
- Montage einer Photovoltaikanlage

Im Anschluss an die Renovation ist geplant, die Gasheizung durch eine nachhaltige Heizung zu ersetzen. Die entsprechenden Abklärungen wurden in Auftrag gegeben.

Mit der Planung und der Bauführung ist die Roland Engel Architektur GmbH beauftragt worden. Roland Engel hat bereits mehrere Renovationen und Umbauten für die WOGENO Luzern begleitet. Er kennt unsere Ansprüche an die Qualität und Nachhaltigkeit der Bauausführungen bestens. Die Vorbereitungsarbeiten sind weit fortgeschritten. Es ist vorgesehen, im Juni mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Reto Stocker <sup>Text</sup> | WOGENO Luzern <sup>Foto</sup>



## SEDELSTRASSE 21. SANIERUNG WOHNUNGEN 2. OG UND DACHGESCHOSS

Die Wohnungen in diesem schönen Gebäude verfügen über einen guten, zweckmässigen Standard mit attraktiven Mietzinsen. Sie werden regelmässig unterhalten und auf den neuesten Stand gebracht. In den letzten Jahren konnten alle Küchen und Badezimmer saniert werden. Vielerorts wurden zusätzliche Arbeiten ausgeführt, wie beispielsweise der Ersatz von Täferdecken durch Weissputzdecken oder Werkstoffplatten durch Parkettböden.

So war in der Unterhaltsplanung seit rund zehn Jahren auch die Sanierung der Dachwohnung vorgesehen. Im Januar 2021 konnten während eines Auslandsaufenthaltes des Mieters das Bad und die Küche saniert werden. Durch den Wohnungsauszug des bisherigen Mieters konnten in der Folge die restlichen Räume ebenfalls saniert werden. Die Täferdecken und -wände wurden entfernt und durch Weissputzdecken und verputzte sowie gestrichene Wände ersetzt. Die eingebauten Spannteppiche wurden entfernt und durch Parkettböden ersetzt. Gleichzeitig konnten die Raumaufteilung optimiert und die Wohnfläche leicht vergrössert werden.

Im Zuge eines Mieterwechsels wurde auch die Gelegenheit genutzt und die Wohnung im 2. Obergeschoss sanft saniert (Ersatz Täferdecken, Ersatz OSB-Platten durch Fertigparkett, Malerarbeiten).

Andreas Köck <sup>Text</sup> | WOGENO Luzern <sup>Fotos</sup>



Wohnung Dachgeschoss neu / alt

## ÜBRIGE LIEGENSCHAFTEN

Nebst den verschiedenen Projekten wurden im 2022 160 (Vorjahr 142) technische Vorfälle gemeldet und erledigt. Darunter fallen zum Beispiel kleine Reparaturen in Wohnungen und allgemeinen Teilen, Reparaturen an Heizungen und Radiatoren, Haushaltgeräten, Malerarbeiten nach Wohnungswechseln, Ersatz von Waschmaschinen oder Kühlschränken, etc.

Diverse Wohnungen wurden nach Mieterwechseln sanft saniert (Dammstrasse 14a, EG; Vonmattstrasse 26, EG; Unterlachenstrasse 28, 4. OG; Luzernerstrasse 18, 3. OG). Es wurden jeweils Malerarbeiten getätigt, Holzböden geschliffen und geölt und/oder ersetzt. Infolge Schimmelbefall musste die Wohnung im 1. Obergeschoss an der Sälistrasse 21 ebenfalls frisch gestrichen werden.

An der Rhynerstrasse 3 und der Unterlachenstrasse 24, 28 und 30 wurden die Küchengeräte überprüft und bei Bedarf repariert oder ersetzt. Im Unter-Grundhof 20/22/24 wurden die Stückholzöfen überholt, sodass die Lebensdauer um rund zehn Jahre verlängert werden konnte.

Andreas Köck <sup>Text</sup> | WOGENO Luzern <sup>Fotos</sup>



Sedelstrasse 21, 2. OG



Vonmattstrasse 26, EG

## PLANUNG 2023

Liegenschaft	Arbeiten	Planung	Ausführung	Kosten Fr.
Blumenrain 17	Sanierung Dach und Dachwohnung, Einbau PVA, Sanierung Kanalisation	1. Semester	3. Semester	500'000
Industriestrasse	Planung Neubau	2020/2021	Herbst 2023	pendent
Luzernerstrasse 18	Sanierung Fassade	1. Semester	2. Semester	pendent
Pilatusstrasse 28	Sanierung Wohnung 1. OG, Ersatz Heizsystem	1. Semester	2. Semester	pendent
Rathausenstrasse 3	Sanierung Glas-Vordächer	1. Quartal	1. Semester	30'000
Schauburg-Mitte	Anschluss Heizung an Fernwärmenetz	1./2. Quartal	2./3. Quartal	30'000
Unterlachenstrasse 24/28/30	Auffrischung Küchen bei Bedarf	1. Quartal	1./2. Quartal	20'000

## 2024

Eichmattstrasse 12	Sanierung Dach, Ersatz Fenster	1. Semester	3. Semester	500'000
Industriestrasse	Erstellung Neubau	2020/2021	Herbst 2023	pendent
Luzernerstrasse 18	Sanierung/Ersatz Küchen	1. Semester	2. Semester	pendent
Sunnehüsli	Sanierung Dach, Einbau PVA	1. Semester	2. Semester	pendent

## 2025/2026/2027

Industriestrasse	Fertigstellung und Bezug Neubau			
Sälistrasse 18	Ersatz thermische Solaranlage			
Unter-Grundhof 20/22/24	Sanierung/Ersatz Küchen			
Wesemlinstrasse 23/25	Sanierung Dach und Dachgeschoss			
Vonmattstrasse 26	Ersatz Heizung			

Andreas Köck <sup>Text</sup>

## ■ KOMMUNIKATION

### DIE NEUE WEBSITE IST ONLINE

Im Jahr 2022 stand im Bereich Kommunikation die Inbetriebnahme unserer neuen Website an vorderster Stelle. Die Geschäftsstelle sowie Lisa Savenberg, unsere ressortverantwortliche Person, haben sich hier ins Zeug gelegt, um die Erarbeitung der Inhalte möglichst rasch voranzubringen. Nach der Inbetriebnahme der Website wurde diese getestet und der letzte Feinschliff vorgenommen. So erstrahlt diese heute im neuen Kleid mit moderner Gestaltung und mit vielen grossformatigen Bildern und Informationen zu allen möglichen Themen rund um die WOGENO Luzern.

### NEUES KOMMUNIKATIONSKONZEPT

Durch ihr Schaffen steht die WOGENO Luzern mit verschiedenen Anspruchsgruppen in Kontakt und bewirtschaftet unterschiedliche Kommunikationskanäle. Allerdings bestand bisher kein klares Konzept, welche Zielgruppen über welche Kanäle, mit welchen Botschaften und Inhalten und in welcher Regelmässigkeit erreicht werden sollen. Zusätzlich sind einige Gefässe in die Jahre gekommen und entsprachen nicht mehr den heutigen Standards. Der kommunikative Auftritt ab 2023 sollte deshalb strategisch geplant und generell aufgefrischt werden. Lisa Savenberg hat mit ihrem professionellen Background auf allen Ebenen der Kommunikation die bereits bestehenden Kanäle hinterfragt und ein Konzept für eine Stärkung und Neuausrichtung erstellt.

Im Sinne einer strategisch ausgerichteten Kommunikation legt die WOGENO Luzern folgende Kernbotschaften fest, die wenn immer möglich als Basis für ihre Kommunikationsaktivitäten dienen:

- **Selbsthilfe gegen Spekulation**

Die WOGENO Luzern bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen.

- **Gemeinschaftliches & selbstverwaltetes Wohnen**

Die WOGENO Luzern schafft sichere, gemeinschaftliche und familienfreundliche Wohn- und Arbeitsformen. Zudem fördert sie das selbstverwaltete Wohnen: Bewohner\*innen können sich in einem Hausverein organisieren und ihre Liegenschaft so weit wie möglich selbst verwalten.

- **Selbstfinanzierung**

Als nicht profitorientierte Genossenschaft setzt die WOGENO Luzern auf die Mitfinanzierung der Liegenschaften durch die Bewohner\*innen. Mieter\*innen beteiligen sich mit Wohnungsanteilen an der Finanzierung der Wohnung. Dadurch kann der Mietzins zusätzlich tief gehalten werden.

- **Nähe und Austausch**

Die WOGENO Luzern ist eine kleine, sympathische und nahbare Genossenschaft. Sie setzt sich aktiv für einen guten Austausch mit ihren Mieter\*innen ein, begegnet ihnen auf Augenhöhe und bietet Möglichkeiten der Partizipation.

- **Wachstum & Ökologie**

Um ihre Ziele zu erreichen, erwirbt die WOGENO Luzern Bestandesliegenschaften oder baut neue Häuser. Sie baut und renoviert nach ökologischen Kriterien und achtet auf flexible, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Kommunikationskonzept sind die unterschiedlichen Anspruchsgruppen wie Mitglieder (Genossenschafter\*innen), Mieter\*innen und Hausvereine sowie Öffentlichkeit (Politik, Medien, Interessent\*innen, Eigentümer\*innen, externe Stakeholder) und die jeweiligen Kommunikationsziele pro Ansprechgruppe beschrieben. Zudem wurde ein Vorschlag aufbereitet, wie die bestehenden Kommunikationskanäle der WOGENO Luzern in Aufbau, Design und Inhalt weiterentwickelt werden könnten. Es sind Ausgangslage und Ziele von Website, Geschäftsbericht, Newsletter, Medienmitteilungen, Mitgliederbrief, Generalversammlung sowie Mitgliederbeteiligung beschrieben. Auch der Ausbau um weitere Kanäle wie Social Media wurde diskutiert.

Lisa Savenberg und Selina Lutz <sup>Text</sup>

### 1000. WOGENO-MITGLIED – EIN MEILENSTEIN IST ERREICHT

Im Herbst 2022 – 38 Jahre nach ihrer Gründung – durfte die WOGENO Luzern ihr 1000. Mitglied aufnehmen. «Das ist schon eine besondere Zahl», freute sich Co-Präsidentin Selina Lutz, «es ist schön zu sehen, dass sich immer mehr Menschen an unserer kleinen Genossenschaft beteiligen und sich mit unseren Werten identifizieren!» Die 1000er-Marke geknackt hat der 34-jährige Luzerner Maurice Zingg, der als besonderes Dankeschön ein Wochenende im WOGENO-Ferienhaus «Sunnehüsli» auf der Rigi verbringen darf. Was ihn dazu bewogen hat, der WOGENO Luzern beizutreten? «Verschiedenes – aber unter anderem natürlich die wirklich schönen Liegenschaften», erzählte er.

Lisa Savenberg <sup>Text</sup>



Selina Lutz, Maurice Zingg  
und Alex Willener

## WIE GEWONNEN SO ZERRONNEN

Noch im letzten Geschäftsbericht hatten wir mit Freude verkündet, dass wir mit Lisa Savenberg für das Ressort Kommunikation die perfekt passende Person gefunden hatten. Nach einem grossartigen Start, sehr viel Engagement mit der Erarbeitung des neuen Kommunikationskonzeptes und vielen freudigen Stunden musste Lisa Savenberg aufgrund beruflicher Mehrbelastung leider ihren Rücktritt aus der Verwaltung bekannt geben. Wir sind Lisa Savenberg dankbar für all ihre geleistete Arbeit sowie das eingebrachte Knowhow und wünschen ihr von Herzen alles Gute auf ihrem weiteren Weg!

Die freie Position im Ressort Kommunikation wird über unseren Newsletter neu ausgeschrieben. Wenn sich hier jemand direkt angesprochen fühlt oder jemanden kennt, der oder die in diese Funktion passen würde, freuen wir uns auf Empfehlungen und Kontakte!

Selina Lutz <sup>Text</sup>

## 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 und steht heute mit vielen schönen, erhaltenswerten und massvoll sanierten Liegenschaften und einer soliden finanziellen Grundlage da.



Andreas Köck <sup>Text und Grafik</sup>

## 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. Folgende Hausvereine sind heute Teil der Genossenschaft:

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

Andreas Köck Text und Grafik



# JAHRESRECHNUNG 2022



David Häslar

## BERICHT ZUR FINANZLAGE

Die Jahresrechnung 2022 der WOGENO Luzern schliesst wie geplant mit einem Gewinn von Fr. 82'449 (VJ Fr. 143'194) ab. Dieses Resultat ist wiederum sehr erfreulich und ist ein weiterer Schritt zur Verbesserung der Eigenkapitalbasis der Genossenschaft.

Die flüssigen Mittel haben im Berichtsjahr stark abgenommen. Gründe dafür sind der Kauf der Pilatusstrasse 28 und 30 und die Sanierung der Bruchstrasse 63. Letztere konnte aufgrund der neuen Gelder in der Depositenkasse ohne zusätzliche Hypotheken der Banken finanziert werden.

Der Buchwert der Liegenschaften erhöhte sich hauptsächlich wegen des Kaufs dieser Liegenschaften und der Aktivierung im Zusammenhang mit der Sanierung der Bruchstrasse auf Fr. 59'780'061. Die Abschreibungen betragen 2022 Fr. 862'000. Die Investitionen konnten bis auf den Kauf der Liegenschaften aus dem Cashflow 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. Nach rund 20 Jahren konnten die letzten beiden Raten der Hypothekendarlehen des Bundes zurückbezahlt werden (Fr. 478'002).

Die Mitgliederzahl ist auch im Jahr 2022 wieder gestiegen und betrug Ende des Jahres 1030. In der Folge stieg das Anteilscheinkapital auf Fr. 2'076'000 (VJ Fr. 1'930'000). Die einbezahlten Wohnungsanteile sind 2022 leicht gestiegen (+ Fr. 53'321).

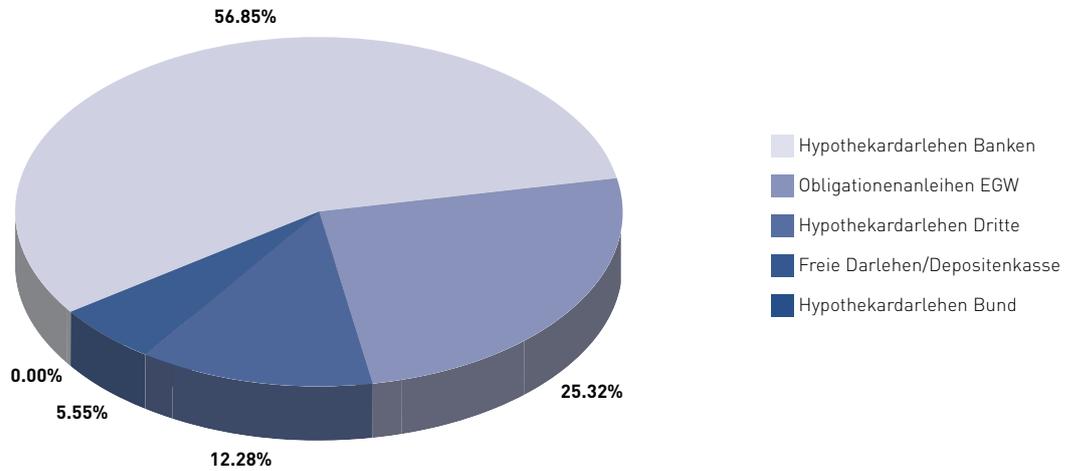
Die Sanierung der Bruchstrasse 63 hat auch Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung. Von den Gesamtkosten von knapp Fr. 2'400'000 wurden knapp Fr. 800'000 aktiviert und Fr. 1'100'000 direkt in die Erfolgsrechnung gebucht. Dafür wurden die im letzten Jahr gebildeten Rückstellungen planmässig wieder aufgelöst.

Die Mietzinseinnahmen sind im Geschäftsjahr 2022 um rund Fr. 40'000 gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die sehr gute Auslastung im Sunnehüsli (+ Fr. 14'600), die Mietzinserhöhung nach Sanierung im Hinter-Bramberg 9 und den Kauf der neuen Häuser zurückzuführen.

David Häslar <sup>Text</sup>

## STRUKTUR FREMDKAPITAL / DEPOSITENKASSE

Die Finanzierung der WOGENO-Liegenschaften erfolgt, neben 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 17.83% 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, 2022 nochmals sprunghaft um 28%. 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 für eine Laufzeit von drei bis acht Jahren möglich. Die Zinssätze sind momentan sehr volatil. Es gelten die tagesaktuellen Konditionen bei Kontaktaufnahme. Beim Druck des Geschäftsberichtes galten folgende Konditionen:

3 Jahre	1.70%	6 Jahre	2.05%
4 Jahre	1.80%	7 Jahre	2.20%
5 Jahre	1.85%	8 Jahre	2.35%

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

Andreas Köck Text und Grafik

## BILANZ PER 31.12.2022

31.12.2021

31.12.2022

AKTIVEN	CHF	CHF	%
Flüssige Mittel	1'802'765	496'737	0.8%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16'914	2'911	0.0%
Übrige kurzfristige Forderungen	911	10'487	0.0%
Vorräte	7'034	10'996	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	203'994	260'400	0.4%
Umlaufvermögen	2'031'618	781'530	1.3%
Finanzanlagen	33'701	33'901	0.1%
Darlehen Nahestehende	0	100'000	0.2%
Darlehen Übrige	0	100'000	0.2%
Beteiligungen	100'000	100'000	0.2%
Mobile Sachanlagen	2	2	0.0%
Liegenschaften	56'823'626	59'780'061	96.3%
Immaterielle Sachanlagen	1'215'000	1'198'800	1.9%
Anlagevermögen	58'172'329	61'312'764	98.7%
<b>Total AKTIVEN</b>	<b>60'203'947</b>	<b>62'094'294</b>	<b>100.0%</b>
PASSIVEN	CHF	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88'910	328'527	0.5%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	33'107	0	0.0%
Gekündigte Anteilscheine / gekündigte Wohnungsanteile	138'000	206'850	0.3%
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'170'090	1'023'931	1.6%
Kurzfristiges Fremdkapital	1'430'107	1'559'307	2.5%
Freie Darlehen	2'175'718	2'785'728	1.60%
Hypothekendarlehen Banken	26'885'000	28'515'000	45.92%
Hypothekendarlehen Dritte	6'248'811	6'158'936	9.92%
Obligationenanleihen EGW	12'700'000	12'700'000	20.45%
Hypothekendarlehen Bund	478'002	0	0.00%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	48'487'531	50'159'664	80.8%
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	316'992	271'306	0.4%
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	2'000'000	1'800'000	2.9%
Unterhalts- und Erneuerungsfonds	622'158	675'088	1.1%
Rückstellungen	2'622'158	2'475'088	4.0%
Total Fremdkapital	52'856'788	54'465'365	87.7%
Anteilscheinkapital	1'930'000	2'076'000	3.3%
Wohnungsanteile	4'462'099	4'515'420	7.3%
Gesetzliche Gewinnreserve	130'000	140'000	0.2%
Freiwillige Gewinnreserven	681'866	815'061	1.3%
Jahresgewinn	143'194	82'449	0.1%
Total Eigenkapital	7'347'159	7'628'929	12.3%
<b>Total PASSIVEN</b>	<b>60'203'947</b>	<b>62'094'294</b>	<b>100.0%</b>

**ERFOLGSRECHNUNG VOM 01.01.2022 – 31.12.2022**

	IST 2021 CHF	SOLL 2022 CHF	IST 2022 CHF	%
Mietertrag brutto	3'443'747	3'449'474	3'482'201	100.5%
Verkauf Energie Photovoltaik- anlagen (PVA)	21'278	15'000	20'580	0.6%
Mietzinsausfall	-15'473	-13'000	-36'312	-1.0%
<b>Bruttoertrag</b>	<b>3'449'553</b>	<b>3'451'474</b>	<b>3'466'468</b>	<b>100.0%</b>
Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	718'095	577'900	641'074	18.5%
Sanierungen Liegenschaften	377'385	1'100'000	600'000	17.3%
Auflösung/Bildung RS Gross- Sanierungen	500'000	-200'000	300'000	8.7%
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	84'997	74'179	74'179	2.1%
Entnahme Erneuerungs-/Unter- haltsfonds	—	—	—	0.0%
Einlage Erneuerungs-/Unter- haltsfonds	313	126'044	52'930	1.5%
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	1'785	5'000	1'935	0.1%
<b>Total Aufwand Liegenschaften</b>	<b>1'682'574</b>	<b>1'683'123</b>	<b>1'670'118</b>	<b>48.2%</b>
<b>Ergebnis vor Geschäftsaufwand</b>	<b>1'766'979</b>	<b>1'768'351</b>	<b>1'796'351</b>	<b>51.8%</b>
Verwaltungsaufwand	60'470	61'800	85'667	2.5%
Honorar Geschäftsführung / Aussenaufträge	251'297	259'000	253'190	7.3%
Entschädigung Verwaltung	44'693	50'000	45'679	1.3%
Abschreibungen Sachanlagen	16'200	16'200	16'200	0.5%
Abschreibungen Liegenschaften	822'000	829'000	862'000	24.9%
<b>Total übriger Aufwand</b>	<b>1'194'660</b>	<b>1'216'000</b>	<b>1'262'736</b>	<b>36.4%</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>572'319</b>	<b>552'351</b>	<b>533'614</b>	<b>15.4%</b>
Kapitalaufwand	401'270	412'447	418'483	12.1%
Finanzertrag	-238	—	-379	0.0%
Ausserordentlicher Ertrag	—	—	—	0.0%
<b>Total Finanz- und betrieblicher Nebenerfolg</b>	<b>401'032</b>	<b>412'447</b>	<b>418'104</b>	<b>12.1%</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>171'287</b>	<b>139'904</b>	<b>115'511</b>	<b>3.3%</b>
Steuern	-28'093	-46'300	-33'062	-1.0%
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>143'194</b>	<b>93'604</b>	<b>82'449</b>	<b>2.4%</b>

## GELDFLUSSRECHNUNG 2022

2021

2022

	CHF	CHF
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresgewinn	143'194	82'449
Abschreibungen	838'200	878'200
Bildung/Auflösung von Rückstellungen	509'562	-192'757
Erhöhung (-)/Abnahme Forderungen und Vorräte	7'536	-55'940
Erhöhung/Abnahme (-) kurzfristiges Fremdkapital	7'700	129'201
<b>TOTAL GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>1'506'192</b>	<b>841'153</b>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in Liegenschaften	-545'861	-3'818'435
Investitionen in mobile Sachanlagen	0	0
Investitionen in Finanzanlagen	-2'200	-200'200
<b>TOTAL GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-548'061</b>	<b>-4'018'635</b>
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten Banken/EGW	-470'000	1'630'000
Veränderungen BBVM-Darlehen BWO	-478'002	-478'002
Veränderung Finanzierung Privatinvestoren	225'282	-89'876
Veränderung freie Darlehen	618'067	610'010
Veränderung Anteilscheine und Wohnungsanteile	54'385	199'321
<b>TOTAL GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-50'268</b>	<b>1'871'454</b>
<b>VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>907'863</b>	<b>-1'306'028</b>
<b>Nachweis der flüssigen Mittel</b>		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	894'902	1'802'765
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	1'802'765	496'737
<b>VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL</b>	<b>907'863</b>	<b>-1'306'028</b>

**VERWENDUNG GEWINNRESERVEN**

2021

2022

Die Verwaltung beantragt der Versammlung folgende  
Verwendung der Gewinnreserven:

	CHF	CHF
<b>Freiwillige Gewinnreserven zu Beginn der Periode</b>	<b>681'866</b>	<b>815'061</b>
Jahresgewinn	143'194	82'449
<b>Freiwillige Gewinnreserven zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>825'061</b>	<b>897'509</b>
<b>Antrag zur Verwendung</b>		
Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	-10'000	-10'000
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>815'061</b>	<b>887'509</b>



## ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2022

### 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

	31.12.2021 CHF	31.12.2022 CHF
<b>ANZAHL VOLLZEITSTELLEN</b>		
Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beträgt	weniger als 10	weniger als 10

#### BETEILIGUNGEN

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

#### IMMOBILIEN

Buchwerte	56'823'626	59'780'061
Grundpfandtitel (Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven)	51'777'300	53'977'300
dafür beanspruchte Kredite	46'311'813	47'373'936

#### GUTHABEN ANTEILSCHEINKAPITAL UND WOHNUNGSANTEILE

Per 31.12. bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahlten:

Anteilscheinen (Mitgliedschaften)	2'000	2'000
Wohnungsanteilen	1'046'986	1'344'865
<b>TOTAL</b>	<b>1'048'986</b>	<b>1'346'865</b>

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

## GEKÜNDIGTE ANTEILSCHEINE

Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine

Anteilscheine <sup>1</sup>	84'000	94'000
Wohnungsanteile <sup>2</sup>	54'000	112'850
<b>TOTAL</b>	<b>138'000</b>	<b>206'850</b>

<sup>1</sup> Diese werden im Anschluss an die Generalversammlungen 2023 und 2024 zu 100% zur Rückzahlung fällig. Alle gekündigten Anteilscheine werden im Fremdkapital bilanziert.

<sup>2</sup> Gemäss Beschluss der Verwaltung vom 30. März 2021 werden die Wohnungsanteile in- nert drei Monaten nach der Wohnungsabgabe zurückbezahlt. Alle gekündigten und noch nicht zurückbezahlten Wohnungsanteile werden im Fremdkapital bilanziert.

	31.12.2021	31.12.2022
	CHF	CHF

### BETEILIGUNG AN OBLIGATIONENANLEIHEN

Die WOGENO Luzern Genossenschaft hat über die Emissionszentrale für gemein- nützige Wohnbauträger (EGW) folgende Obligationenanleihensquoten bezogen:

EGW-Anleihe Serie 49.1, Laufzeit 28.11.2014 – 24.09.2024, 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
---------------------------	-----------	-----------

Unterlandstrasse 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
---------------------------	---------	---------

EGW-Anleihe Serie 63, Laufzeit 27.04.2020 – 27.04.2040, Zinssatz 0.35%

Blumenrain 17, Luzern	700'000	700'000
-----------------------	---------	---------

<b>TOTAL</b>	<b>12'700'000.00</b>	<b>12'700'000.00</b>
--------------	----------------------	----------------------

An die Generalversammlung der  
WOGENO Luzern Genossenschaft  
Eichmattstrasse 12  
6005 Luzern

Hochdorf, 6. April 2023

### 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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen. Ferner bestätigen wir [nicht], 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

## ■ BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

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

Als GPK-Mitglieder erhalten wir von der Verwaltung alle Einladungen mit den entsprechenden Unterlagen, die Protokolle, Controllingberichte und Liquiditätspläne sowie weitere Grundlagenpapiere. Diese werden jeweils gelesen und inhaltlich gesichtet. 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.

Die GPK begleitet den Vorstand, beobachtet die Abläufe und die Geschäfte und gibt dazu Rückmeldungen. Besonders positiv fiel uns auf, dass für die Verwaltung das Wohl der Mitglieder ein sehr wichtiges Anliegen ist. Um noch besser auf die Bedürfnisse der Mieter\*innen eingehen zu können, wurden die Mitgliederbefragung und ein Forum durchgeführt. Weitere Schritte für die Beteiligung der Mietenden sind angedacht, was wir als wertvoll erachten.

2022 war zudem gekennzeichnet durch zahlreiche Kaufangebote. Dabei konnten wir ein sehr seriöses und engagiertes Arbeiten der Verwaltung feststellen. Die Angebote wurden intensiv geprüft: Eigene fotografische Dokumentationen, Gutachten zum Zustand der Objekte, Analysen Sanierungsbedarf, Renditeberechnungen, Ausbauoptionen, Kontaktnahme mit den bisherigen Mietenden, Abgleichungen mit der Liquiditätsplanung. Die Entscheidungen für oder gegen einen Kauf waren stets nachvollziehbar.

Die WOGENO Luzern wurde im Berichtsjahr 2022 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 2023  
Philipp Federer, Barbara Fas

## ■ LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2022

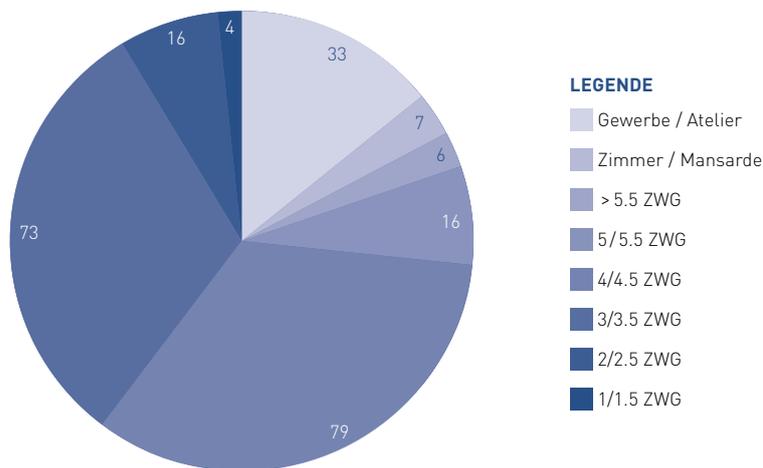
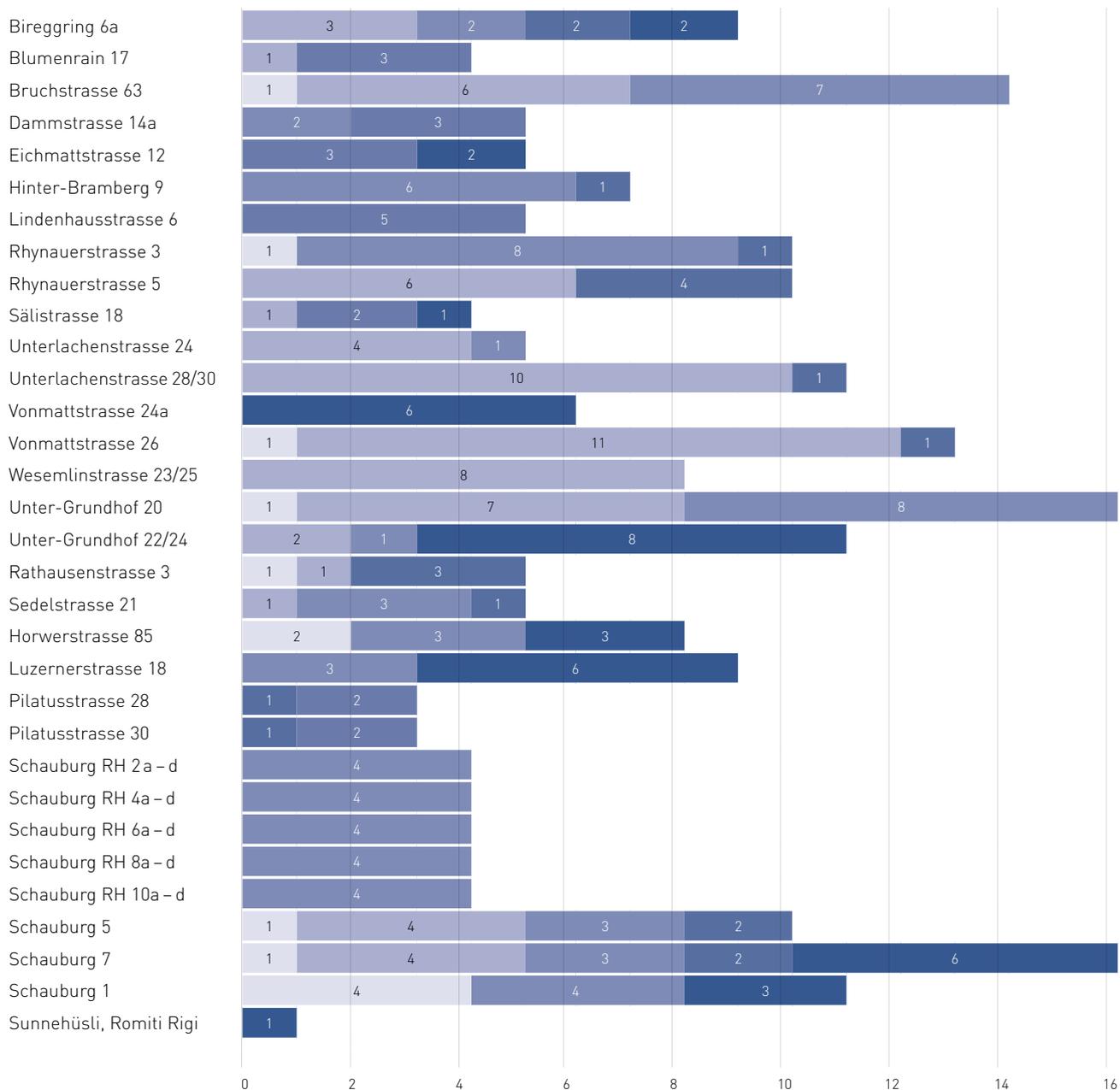
WOHNHÄUSER	BAU-/ERWERBSJAHR	WOHNUNGEN	LOKALE *	TOTAL
<b>LUZERN</b>				
Bireggring 6a (Horw)	1953 / 1990	9	1	10
Blumenrain 17	1892 / 2020	4		4
Bruchstrasse 63	1944 / 1993	14		14
Dammstrasse 14a	1900 / 1988	5		5
Eichmattstrasse 12	1929 / 1987	3	2	5
Hinter-Bramberg 9	1949 / 1995	7		7
Industriestrasse				
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
Unterlandstrasse 24	1906 / 1992	5		5
Unterlandstrasse 28/30	1906 / 1993/94	11	1	12
Vonmattstrasse 24a	1910 / 1994		6	6
Vonmattstrasse 26	1910 / 1992	13		13
Wesemlinstrasse 23/25	1908 / 1987	8		8
<b>EMMEN</b>				
Unter-Grundhof 20	1995 / 1993	16		16
Einstellhalle (Parkplätze)	1995 / 1993		9	9
Unter-Grundhof 22/24	1995 / 1993	3	10	13
Rathausenstrasse 3	1996 / 1993	5		5
<b>EMMENBRÜCKE</b>				
Sedelstrasse 21	1925 / 1985	5		5
<b>KRIENS</b>				
Horwerstrasse 85	1890 / 1985	5	3	8
Luzernerstrasse 18	1890 / 1995	3	6	9
Pilatusstrasse 28	1931 / 2022	3	1	4
Pilatusstrasse 30	1931 / 2022	3	1	4
<b>HÜNENBERG</b>				
Schauburg 2 - 10	1986 / 2013	20		20
Schauburg 5	1987 / 2013	8	2	10
Schauburg 7	1987 / 2013	8	8	16
Schauburg 1	1997 / 2013	8	4	12
Einstellhalle (Parkplätze)	1986 / 2013		58	58
<b>VITZNAU</b>				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	1931 / 1986		1	1
<b>TOTAL</b>		<b>194</b>	<b>114</b>	<b>308</b>

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



## WOHNUNGSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2022

### ANZAHL WOHNUNGEN PRO LIEGENSCHAFT NACH WOHNUNGSGRÖSSE (ZIMMER)



## ■ GEBÄUDEWERTE PER 31. DEZEMBER 2022

WOHNHÄUSER	ANLAGEWERT	BUCHWERT	KATASTER-SCHÄTZUNG	GEBÄUDEVER-SICHERUNGSWERT
<b>LUZERN</b>	CHF	CHF	CHF	CHF
Bireggring 6a (Horw)	3'407'000	2'197'000	2'427'300	2'191'420
Blumenrain 17	1'622'000	1'580'000	1'140'800	906'800
Bruchstrasse 63	3'080'909	2'398'000	1'944'500	2'228'050
Dammstrasse 14a	1'468'408	1'067'000	1'265'900	1'129'400
Eichmattstrasse 12	999'542	699'000	1'161'500	950'300
Hinter-Bramberg 9	2'640'022	2'269'000	1'255'800	2'779'000
Industriestrasse	983'232	983'232	—	—
Lindenhausstrasse 6	1'056'262	654'000	1'036'700	1'282'500
Rhynauerstrasse 3	2'441'777	1'760'000	2'449'600	1'634'890
Rhynauerstrasse 5	2'588'214	1'969'000	1'705'200	1'773'600
Sälistrasse 18	1'313'230	971'000	1'510'200	1'011'060
Unterlachenstrasse 24	1'689'060	1'281'000	1'365'400	1'022'400
Unterlachenstrasse 28	1'788'057	1'319'000	1'597'500	1'138'800
Unterlachenstrasse 30	1'546'454	1'138'000	1'404'700	1'032'400
Vonmattstrasse 24a	1'571'264	1'403'000	894'800	1'300'960
Vonmattstrasse 26	3'290'346	2'472'000	2'127'200	2'321'900
Wesemlinstrasse 23	1'132'438	840'000	1'236'200	1'095'500
Wesemlinstrasse 25	1'132'438	840'000	1'249'600	1'133'300
<b>EMMEN</b>				
Unter-Grundhof 20	5'897'603	4'157'000	5'919'200	4'502'720
Unter-Grundhof 22/24	2'185'355	1'621'000	1'959'700	1'828'389
Rathausenstrasse 3	1'827'173	1'374'649	1'629'400	1'168'830
<b>EMMENBRÜCKE</b>				
Sedelstrasse 21	1'396'871	966'000	1'508'400	1'353'430
<b>KRIENS</b>				
Horwerstrasse 85	672'503	400'000	583'000	1'375'675
Luzernerstrasse 18	1'614'405	1'185'000	1'213'100	1'538'050
Pilatusstrasse 28	1'211'090	1'195'090	448'100	918'000
Pilatusstrasse 30	1'461'090	1'444'090	1'172'900	997'000
<b>HÜNENBERG</b>				
Schauburg 2 – 10	11'708'043	10'738'000	—	9'500'000
Schauburg 5	3'891'627	3'461'000	—	3'300'000
Schauburg 7	3'906'239	3'473'000	—	3'300'000
Schauburg 1	2'662'154	2'197'000	—	3'145'000
Einstellhalle / PVA	1'506'937	1'271'000	—	436'000
<b>VITZNAU</b>				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	677'575	457'000	417'700	880'750
<b>TOTAL</b>	<b>74'369'317</b>	<b>59'780'061</b>	<b>40'624'400</b>	<b>59'176'124</b>

## ■ ORGANISATION

### VERWALTUNG

---

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

### GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

---

Barbara Fas, Philipp Federer

### REVISIONSSTELLE

---

Convicta Treuhand AG  
Hauptstrasse 54  
6280 Hochdorf

### GESCHÄFTSSTELLE

---

Andreas Köck	Geschäftsführer
Claudia Budmiger	Immobilienbewirtschafterin
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



