

MITGLIEDERBRIEF NR. 102



 INHALT

EDITORIAL	3
SANIERUNG	4
PLANUNG 2014	7
BAUSTART	12
LUGA 2014	15
G-NET	16
GV 2014	17
GESUCHT	18
WOHNUNGSMARKT	19



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Wer kennt sie nicht, die Tage, an denen schon der früh morgendliche Wecker lauter erscheint als in der Erinnerung. Der plötzlich einsetzende Regen auf dem Arbeitsweg nässt die Hosenbeine, die Batterie des Fahrradlichts erzeugt nur noch ein schwaches Flackern. Dicht gedrängt der Terminkalender, hektisches Abarbeiten von Pendenzen und wichtigen Vereinbarungen steht bevor. Das mühsame Telefonat, fehlendes Papier im Drucker, die kleinen Widrigkeiten des Alltags sorgen für getrübtte Stimmung.

Nicht immer einfach ist es im ruhelosen und oftmals aufgeregten täglichen Leben Gelassenheit zu bewahren. Den Blick offen zu halten für die komischen, für die kleinen, vermeintlich belanglosen Dinge, welche dieses trotz all seinen Herausforderungen mit sich bringt.

Doch was gibt es Schöneres als bei der Heimkehr nach Hause von der freudig strahlenden Tochter begrüsst zu werden, welche ihre neu gewonnenen Lesekenntnisse an Franz Hohlers Gedicht demonstriert:

Es war einmal ein Igel
Dem wuchsen plötzlich Flügel.
Er flog, ihr glaubt es kaum
Auf einen Tannenbaum.
Dort hüpf er auf und nieder
Und singt die schönsten Lieder.
Nur morgens beim Erwachen
Da spürt er seine Stacheln.

«Lustig, gäll Papi!». Und so ist es, lustig und erheiternd, mit einem Wisch die Unstimmigkeiten des Alltagstrotts zur Seite schiebend, frohe und aufgeräumte Stimmung unter den Beteiligten nach sich ziehend.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen viele entspannte und fröhliche Momente im 2014.

Mit freundlichem Gruss

Michael Zraggen, Vorstandsmitglied (Ressort Finanzen)

ABSCHLUSS DACHSANIERUNG HORWERSTRASSE 85 IN KRIENS

Kurz vor Weihnachten 2013 konnten am ersten WOGENO-Haus an der Horwerstrasse die Dachsanierung und verschiedene kleinere Instandstellungsarbeiten grösstenteils abgeschlossen werden.

Nach einer relativ aufwändigen Entrümpelung des Dachbodens, der mit leeren Blechkesseln, Kisten und alten Ziegeln vollgestellt war, musste mit einem grossen Bausauger die Schlacke entfernt werden. Der Dachstuhl zeigte an verschiedenen Stellen Wasserschäden welche beim Entfernen der alten Dacheindeckung zutage traten. Insgesamt befand sich die Dachkonstruktion trotz ihres Alters aber in einem sehr guten Zustand. Mit dem neuen Dachaufbau mit zeitgemässer Dämmung, einem Unterdach und einer komplett neuen Ziegeleindeckung ist das Haus nun wieder für die Zukunft gerüstet.

Die Jalousien, die Innen- und die Aussenfenster wurden nur sanft renoviert und auf ihre Funktionalität geprüft. Einzelne Teile der Fensterfutter mussten besonders auf der Westseite ergänzt werden. Die Dachwohnung erhielt mit zwei neuen Dachflächenfenstern mehr Licht und Behaglichkeit. In zwei Wohnungen wurden die Wand- und Bodenbeläge der Nasszellen mit Glasmosaik ersetzt und einzelne Armaturen ausgewechselt.

(Text: Matthias Burkart)



Einblick in die
Dachkonstruktion



Der sanierte
Dachstock



Glasmosaik
Wandbelag



Das fertige Dach-
flächenfenster

■ ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN POSITIONEN

■ 1. MIETERTRAG

Der Mietzins ertrag entspricht grundsätzlich dem Vorjahr, erhöht durch aktivierte Liegenschafts-Sanierungen bzw. Mietzins erhöhungen durch wertvermehrende Investitionen. Der Mietertrag beträgt CHF 3'329'700. Der Mietzinsausfall wurde mit CHF 27'000 erneut vorsichtig budgetiert.

Immer wieder erhalten wir Anfragen betreffend Mietzinssenkungen aufgrund der Veränderungen des Referenz-Zinssatzes des Bundes. Die Auswirkungen auf die Mietzinse werden in der Presse jeweils dahingehend kommentiert, dass die Mieten in der Schweiz grossflächig zu senken seien. Auch der Mieterinnen- und Mieterverband reagiert gleich, differenziert aber nicht, dass der gemeinnützige Wohnungsbau, mithin die allermeisten Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz, nach anderen Gesetzmässigkeiten organisiert sind. Mit der bekannten Folge, dass deren Mieten zum Teil deutlich unter denen des gängigen Immobilienmarkts liegen.

Wie Sie sicherlich wissen, berechnet die WOGENO Luzern ihre Mietzinsen aufgrund der gemeinnützigen Ausrichtung nach dem in den Statuten verankerten Prinzip der Kostenmiete. Grundlegend dabei ist die Gesamtbetrachtung, also ob alle Kosten der Genossenschaft langfristig gedeckt werden können. Für die MieterInnen ist es auch wichtig zu wissen, dass keine Gewinne aus der WOGENO Luzern abfliessen, alles Geld somit in eigene und/oder neue Liegenschaften, wie z.B. für Unterhalt oder Sanierungen, investiert wird.

In einem Mietverhältnis mit Kostenmiete sinken deshalb bei einer Reduktion des Referenzzinssatzes die Mietzinse nicht automatisch. Es ist aber nur richtig, wenn die Mietzinsberechnungen laufend überprüft und allenfalls angepasst werden. Der Vorstand hat die Situation im Rahmen des Budgets 2014 geprüft und aufgrund der grossen Investitionen in die bestehenden Liegenschaften (siehe Unterhaltsplanung Liegenschaften) beschlossen, die Mietzinsen auf dem heutigen Niveau zu belassen.

Eine Ausnahme dazu bilden die Liegenschaften die dem WEG unterstellt sind. Diese Liegenschaften sind der Mietzinskontrolle des Bundes unterstellt und von Veränderungen des Referenz-Zinssatzes nicht betroffen. Bei diesen Mietverhältnissen wurde in den letzten rund sechs Jahren die fällige Mietzinserhöhung jeweils mit der Senkung des Hypothekarzinseszinses bzw. heute des Referenz-Zinssatzes verrechnet.

■ 2. KAPITALAUFWAND

Die Hypothekarzinsen bleiben bis einen Mehraufwand von CHF 5'000 unverändert bei CHF 562'600. Infolge der hohen Amortisationen bei den privaten Investoren reduzieren sich diese Hypothekarzinsen um rund CHF 16'000 auf CHF 81'000. Der gesamte Kapitalaufwand beträgt CHF 665'800 (inkl. Zinsen an private Darlehensgeber und Bankspesen).

■ 3. LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

Die Gesamtkosten für den Liegenschaftsunterhalt betragen 2014 CHF 2'672'700. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Sanierung der Vonmattstrasse 26 auf das Jahr 2014 verschoben wurde (CHF 1'650'000). Entgegen ersten Annahmen übernimmt der Mieterverein Schauburg die Siedlung erst nach der Sanierung. Aus diesem Grund ist der Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften wieder rund um CHF 100'000 tiefer als im Vorjahr budgetiert.

Der ausserordentliche Liegenschaftsaufwand von CHF 920'000 setzt sich insbesondere zusammen aus den Sanierungskosten an der Vonmattstrasse 26 (CHF 500'000), dem Heizungersatz im Bireggring 6a (CHF 110'000) und der Planung der Reihenhäuser und der Sanierung der Autoeinstellhalle in der Schauburg (CHF 210'000).

Bei den Abschreibungen haben wir eine Änderung der Berechnung vorgenommen. Neu werden die Abschreibungen nicht mehr von den Anlagekosten sondern vom Gebäudeversicherungswert berechnet, weil das Land ja nicht abgeschrieben werden muss. Daher die Reduktion zum Vorjahr um CHF 100'000 auf CHF 660'000.

■ 4. GENOSSENSCHAFTSAUFWAND

Das Honorar für die Geschäftsführung wurde ab 1. Januar 2013 an die aktuellen Gegebenheiten mit dem Kauf der Schauburg angepasst. Seit 2013 werden die Spesen nicht mehr pauschal sondern nach Aufwand abgerechnet. Dies war beim Erstellen des letzten Budgets noch nicht bekannt. Weiter werden die Kosten für den Mitgliederbrief separat ausgewiesen mit CHF 15'000. Dadurch erhöht sich der Verwaltungsaufwand um rund CHF 16'000.

Der Vorstand hat das Budget für das Jahr 2014 an seiner letzten Sitzung genehmigt. Die Detailzahlen können der nachstehenden Aufstellung entnommen werden:

BUDGET 2014	SOLL 2013 (CHF)	%	SOLL 2014 (CHF)	%
Mietertrag	3'308'946	100.94	3'329'747	100.84
Mietzinsausfall und Reduktionen	- 30'828	0.94	- 27'828	0.84
Mietertrag netto	3'278'118	100.00	3'301'919	100.00
Kapitalaufwand	689'185	21.02	665'857	20.16
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	173'431	5.29	68'484	2.07
Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	547'351	16.70	638'248	17.75
Einlage Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	41'547	1.27	-46'550	-1.41
Abschreibungen Liegenschaften	760'000	23.18	660'000	19.99
Abschreibung Disagio EGW	4'875	0.15	4'875	0.15
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	16'000	0.49	16'000	0.48
Total Liegenschaftsaufwand	2'232'389	68.10	2'006'914	60.78
ord. Liegenschaftserfolg	1'045'729	31.90	1'295'005	39.22
a.o. Aufwand Liegenschaften	- 630'000	19.22	-920'000	27.86
Liegenschaftserfolg	415'729	12.68	375'005	11.36
Honorar Geschäftsführung	250'000	7.63	250'000	7.57
Entschädigung Vorstand	20'000	0.61	25'000	0.76
Honorare Aussenaufträge	4'000	0.12	6'000	0.18
allgemeiner Verwaltungsaufwand	40'900	1.25	57'900	1.75
Abschreibungen	900	0.03	600	0.02
Steuern	20'700	0.63	19'100	0.58
Total Genossenschaftsaufwand	336'500	10.27	358'600	10.86
Ordentlicher Erfolg	79'229	2.41	16'405	0.50
Ausserordentlicher Erfolg	0		0	
JAHRESGEWINN	79'229	2.41	16'405	0.50

LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

Der Vorstand hat Anfang Jahr das Budget 2014 erstellt und die langfristige Unterhaltsplanung 2014 – 2023 aktualisiert.

Auch 2014 wird, wie schon die Vorjahre, ein intensives Jahr was den Liegenschaftsunterhalt betrifft. Sämtliche MieterInnen wurden bereits über die in ihrer Liegenschaft/Wohnung anfallenden Arbeiten informiert. Folgende Arbeiten sind geplant (die Kosten beruhen auf Schätzungen, die Termine für Planung und Ausführung sind Zielvorgaben):

LIEGENSCHAFT	ARBEITEN	KOSTEN (CHF)	PLANUNG	AUSFÜHRUNG
Wesemlinstr. 23	Ersatz Fenster; Umgebung	200'000	30.06.14	Herbst
Bireggring 6a	Heizungssanierung	110'000	30.06.14	Herbst
Sunnehüsli	Ersatz Solaranlage, Sanierung Stützmauer	43'000	Erledigt	April/Mai
Vonmattstr. 26	Sanierung Dach und Wohnungen	1'650'000	28.02.14	März – Mai
Unterlachenstr. 24, 28, 30	Sanierung Fenster, Fassade, Balkone	55'000	30.04.14	Mai – Juli
Schauburg	Sanierung Autoeinstellhalle	220'000	30.06.14	Herbst
Schauburg RH	Planung Sanierung	175'000	31.12.14	2015

Auch für die folgenden Jahre sind umfangreiche Unterhalts- und Sanierungsarbeiten vorgesehen:

2015	ARBEITEN
Sälistrasse 18	Malerarbeiten Fassade, Ersatz Fensterläden
Schauburg Reihenhäuser	Gesamtsanierung
Schauburg MFH	Planung Gesamtsanierung 2016

2016	ARBEITEN
Rhynauerstrasse 5	Ersatz Küchen
Luzernerstrasse 18	Sanierung Fassade
Schauburg Mehrfamilienhäuser	Gesamtsanierung

(Text: Andreas Köck)

VONMATTSTRASSE 26

Am 10. März 2014 erfolgte der Baustart für die Sanierung der Vonmattstrasse 26. Wie in den Erläuterungen zum Budget 2014 erwähnt, werden in den nächsten drei Monaten CHF 1.65 Mio. verbaut. Folgende Arbeiten werden ausgeführt:

- Sanierung Dach, Rückbau nicht mehr benötigter Kamine
- Wiederherstellung der offenen Dachterrasse welche bei einem früheren Umbau überdeckt wurde
- Erweiterung der 3-Zimmer-Dachwohnung in eine 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung
- Einbau einer Einzimmer-Wohnung mit Kochmöglichkeit und kleinem Bad/WC) im Dachgeschoss
- Ersatz der Fenster
- Ersatz der Küchen
- Sanierung der Bäder
- Sanierung der Steigleitungen wie Wasser, Elektrisch, Strom und der Fallstränge für das Abwasser

Bei der Planung wurde festgestellt, dass verschiedene Bauteile wie Kleber von Plättli, Elektrotableaus, Bodenbeläge, etc. asbesthaltig sind. Aus diesem Grund erfolgt vor den eigentlichen Sanierungsarbeiten eine «Asbest-Sanierung». Diese geht einher mit den Rückbauarbeiten von Küche und Bad/WC. Die Sanierung der Wohnungen dauert bis Mitte Mai. Die Maisonette-Dachwohnung und die neue Mansarden-Wohnung werden Anfang Juni bezugsbereit sein.

Als erstes wurde ein Baugerüst mit Notdach erstellt. Dieses ist von weit her sichtbar. Zum Aufbau musste ein ganzer Tag lang die Vonmattstrasse für den Durchgangsverkehr gesperrt werden. Ein paar Impressionen können Sie den folgenden Bildern entnehmen.

[Text: Andreas Köck]





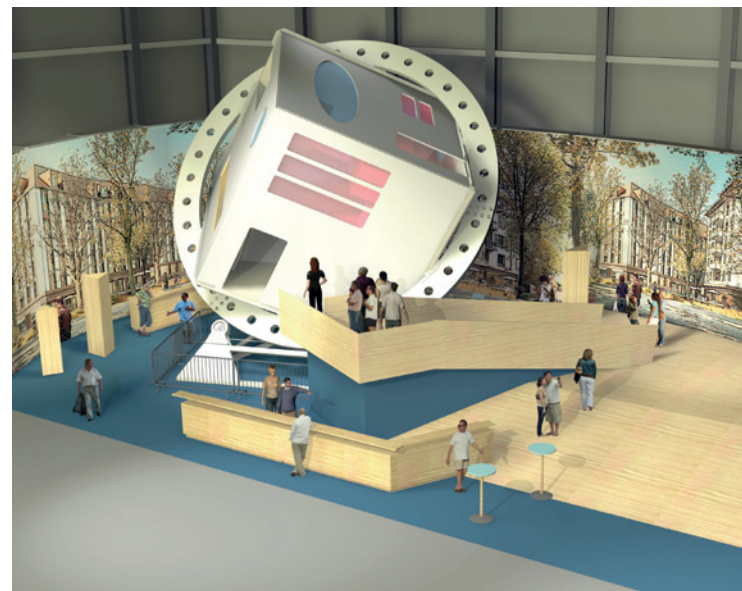
LUGA
2014

GENOSSENSCHAFTSTAG AN DER LUGA

Wie wohnen Sie in der Zukunft? Wie viel Raum werden wir künftig brauchen? Wie reagiert der gemeinnützige Wohnungsbau darauf? Diesen Fragen können Sie an der Luga vom 25. April bis zum 4. Mai zusammen mit der allgemeinen baugenossenschaft luzern (abl) im Rahmen ihres 90-Jahre-Jubiläums nachgehen. Herzstück der Ausstellung ist der «Raumwandler» der symbolisch für Bewegung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnens steht und zu neuen Ideen und Denkweisen anregen soll.

Speziell weisen wir auf den ersten Luzerner Genossenschaftstag hin: Am 2. Mai 2014 wird der abl-Stand an der Luga zur Plattform für den Austausch zwischen den GenossenschaftlerInnen aus der gemeinnützigen Wohnbauszene und dem interessierten Publikum. Zu Gast ist auch eine Delegation aus Potsdam.

(Text: Marlies Egger Andermatt)



Visualisierung
«Raumwandler»

2. VOLLVERSAMMLUNG VOM 13. MÄRZ 2014

Eine Umfrage im Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern G-Net, zu dem auch die WOGENO Luzern gehört, hat ergeben, dass diese Genossenschaften in den nächsten fünf Jahren rund 400 Millionen Franken investieren können und wollen. Das entspricht bis zu 1000 Wohnungen. An dieser Umfrage hat auch die WOGENO Luzern teilgenommen. Aufgrund der langfristigen Investitions-Planung kann sich der Vorstand vorstellen, in den nächsten fünf bis zehn Jahren rund CHF 10 Mio. in neue Wohnungen zu investieren.

Damit das Gesamt-Ziel von ca. 2'500 gemeinnützigen Wohnungen in den nächsten 25 Jahren auch erreicht werden kann, ist eine zügige Umsetzung der Wohnbaupolitik des Stadtrates, mit der städtische Grundstücke für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, wichtig. Zugleich setzt das G-Net auch auf gute Kontakte zu privaten Eigentümern. So wurde in den letzten Tagen ein entsprechender Brief an 1000 Liegenschaftsbesitzer in der Stadt Luzern versandt. Darin stellen sich die Genossenschaften als «verlässliche Gesprächspartner» vor, wenn es um die Zukunft von Liegenschaften geht.

Der Luzerner Stadtrat hat im letzten Sommer beschlossen, mit 21 Massnahmen jährlich gegen 100 neue günstige Wohnungen zu schaffen. Anfang Juni gründeten 18 von 20 städtischen gemeinnützigen Wohnbauträgern die Institution G-Net als Ansprechpartner für die städtischen Behörden. Die Genossenschaften bleiben Konkurrenten, treten jedoch bei öffentlichen Ausschreibungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau geschlossen auf. Für die Genossenschaften ist nicht die Finanzierung der verlangten neuen Wohnungen ein Problem, sondern vielmehr das fehlende Land.

Die Stadtluzerner Bevölkerung gab am 9. Februar 2014 grünes Licht, dass der Fonds zu Gunsten der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) von 2,7 auf 6,7 Millionen Franken erhöht wird. Die WOGENO Luzern gehört zu den Gründern der GSW und ist deshalb im Stiftungsrat durch Michael Zraggen vertreten.

[Text: Andreas Köck]

TERMIN GENERALVERSAMMLUNG

Die Generalversammlung 2014 findet am Dienstag, 17. Juni 2014, 19.30 Uhr im RomeroHaus, Kreuzbuchstrasse 44, Luzern, statt. Vor der Versammlung wird ab 18.45 Uhr ein Apéro serviert.

Am 5. April 2014 zieht sich der Vorstand zur seiner alljährlichen Klausurtagung zurück. Nach dem Forum im Herbst 2013 möchte der Vorstand die Aussagen der Mitglieder und MieterInnen analysieren, die nötigen Schlüsse ziehen und deren Umsetzung planen. Anlässlich der Generalversammlung wird der Vorstand weiter informieren.

GESUCHT

■ WIR SUCHEN: MITGLIED IM VORSTAND DER WOGENO LUZERN FÜR RESSORT KOMMUNIKATION UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Für die Nachfolge von Tamara Sigrist suchen wir eine Persönlichkeit, die sich für die Gestaltung einer aktiven Kommunikation und für das breite Spektrum der Öffentlichkeitsarbeit für die WOGENO Luzern interessiert – von der Entwicklung der Strategie, über den Dialog mit verschiedenen Zielgruppen, Planung von Aktivitäten für die Mitglieder oder öffentliche Veranstaltungen bis zur redaktionellen Mitgestaltung des Mitgliederbriefes. Schön wäre es, wenn dieses spannende Ressort wieder eine Frau übernehmen könnte.

Wir freuen uns auf engagierte Kandidatinnen oder Kandidaten, die sich interessieren, die Zukunft der WOGENO Luzern aktiv mitzugestalten.

Interessentinnen und Interessenten wenden sich bitte an den Präsidenten, Lukas Berger (041 310 21 39, lukas.berger@gmx.ch), an ein anderes Mitglied des Vorstandes oder an die Geschäftsstelle, Andreas Köck (041 210 16 46, koeck@wogeno-luzern.ch)

WOHNUNGS- MARKT

■ HÜNENBERG – SCHAUBURG 1H

5-ZIMMERWOHNUNG, EG (109 M²)

Ruhige Lage im schönen Maihofquartier, rollstuhlgängige Wohnung, Mitbenützung Gemeinschaftsraum und Garten, selbstverwaltete Liegenschaft mit Mieterverein, Möglichkeit zur Zusatzverbilligung nach WEG.

MZ CHF 2'259 / HBK 220 / mit Eigenkapital von CHF 44'000 kann Mietzins reduziert werden

→ Mietbeginn per sofort oder nach Vereinbarung

Zurzeit ist nur die eine Wohnung zu vermieten. Sobald weitere Wohnungen frei werden, werden diese im Newsletter veröffentlicht. Anmeldung Newsletter an: INFO@WOGENO-LUZERN.CH



