

MITGLIEDERBRIEF NR. 104



■ INHALT

EDITORIAL	3
GV 2014	4
VORSTAND KOMPLETT	6
FORUM 2014	8
ÜBERBAUUNG	10
SANIERUNG	13
FUSSBALL WM	18
WOHNUNGSMARKT	20



Liebe Leserinnen, liebe Leser

An der letzten WOGENO-GV, an welcher der Vorstand von einem erfreulichen Jahresabschluss berichten durfte, fragte Revisor Beat Achermann in die Runde, welche Zahl der Erfolgsrechnung ihn wohl am meisten interessiere. Seine erstaunliche Antwort: Der Mietzinsausfall, oder positiv, wie gut die Objekte vermietet sind. Diese Zahl in der letzten Jahresrechnung sagte ihm: Es geht der WOGENO gut. Kein Leerwohnungsbestand heisst, dass die Wohnungen gefragt sind. Ist die WOGENO also ein Erfolgsmodell?

Im Marketing spricht man von vier Marketinginstrumenten, die zum Gelingen erfolgreich eingesetzt werden müssen, den vier P: Produkt, Promotion, Preis und Place. Scheinbar stimmt das bei der WOGENO. Beginnen wir hinten:

PLACE: Unsere Wohnungen sind am richtigen Ort, in der Stadt und Agglomeration. Es sind meist Wohnungen, die entsprechend dem Leitbild der Spekulation entzogen werden konnten.

PREIS: Einige Häuser wurden vor Jahren zu teuer gekauft. Die Mieten mussten relativ hoch angesetzt werden. Da aber in der Genossenschaft kein Mehrwert abgeschöpft wird und die Hypozinsen tief sind, hat sich das Mietzinsniveau langsam eingependelt.

PROMOTION: Die WOGENO hat eine neue Website, einen Newsletter und einen attraktiveren Mitgliederbrief. Das zentrale Instrument, um neue Mieter zu finden, ist die Mund-zu-Mund-Propaganda.

PRODUKT: Hier liegt das herausragende Leistungsmerkmal der WOGENO, der USP (Unique Selling Proposition). Ich meine dabei nicht nur die architektonische Qualität der Häuser oder den Ausbaustandard der Wohnungen. Unser USP ist das Modell der Mitbestimmung, der Selbstverwaltung, inklusive Ämtli des Hausmeisters, an dem sich alle beteiligen. Das ist zwar auch konfliktträchtig. Mitbeteiligung finden nicht alle wichtig. Viele Schweizerinnen und Schweizer wollen wenigstens daheim ihr abgeschottetes Reich, den trügerische Frieden: Nichts hören und nichts sehen von der Nachbarschaft. Vielleicht sogar zum hohen Preis der Totenstille.

Vor wenigen Tagen las ich in der Zeitung über eine Initiative in London, die zu mehr Kontakt in den Zügen führen soll, als Mittel gegen Vereinsamung. Wenn ich nach Hause komme, plaudere ich mit Nachbarn. Am Holzertag arbeiten und essen wir zusammen, trinken zum Abschluss das verdiente Bier. An den Hausversammlungen reden wir miteinander und streiten manchmal auch. Bei uns herrscht nicht Totenstille.

Ich wünsche allen lebendige Hausgemeinschaften!

Markus Kappeler, Mitglied GPK
Mieter Unter-Grundhof Emmen

RÜCKBLICK

Am 17. Juni 2014 fand im RomeroHaus die 30. Generalversammlung der WOGENO Luzern statt. Über das Interesse und die persönlichen Begegnungen haben wir uns sehr gefreut. Das Wichtigste haben wir für Sie zusammengefasst:

Der Jahresbericht des Vorstandes, die Jahresrechnung und die Gewinnverwendung 2013 wurden im Detail erläutert. Lukas Berger informierte zusätzlich über den Zwischenstand an der Industriestrasse. Matthias Burkart und Roland Heller stellten die kürzlich durchgeführten und die bevorstehenden Sanierungen vor. Michael Zraggen erläuterte die Jahresrechnung 2014 mit zusätzlichen Kennzahlen zum besseren Verständnis und zum Vergleich mit anderen Wohnbaugenossenschaften. Tamara Sigrist informierte über die erfolgten Schritte zur Verbesserung der Kommunikation sowie über das zweite WOGENO-Forum vom 4. November 2014. Weitere Einzelheiten können Sie der Einladung zum Forum auf Seite acht dieses Mitgliederbriefes entnehmen.

Der Jahresbericht des Vorstandes, die Jahresrechnung und die Gewinnverwendung 2013 wurden genehmigt und dem Vorstand Entlastung erteilt.

WECHSEL IM VORSTAND UND IN DER GPK

Der Vorstand der WOGENO Luzern wird jedes Jahr gewählt. Tamara Sigrist und Matthias Burkart haben bereits letztes Jahr ihren Rücktritt auf die Generalversammlung 2014 hin angekündigt. Als Nachfolgerin und Nachfolger für die Mitarbeit im Vorstand der WOGENO konnten Romana Lanfranconi (Ressort Kommunikation) und Reto Stocker (Ressort Bau und Unterhalt) gewonnen werden. Beide neuen Mitglieder wurden einstimmig gewählt. Sie stellen sich im folgenden Beitrag persönlich vor.

Die bisherigen Mitglieder Lukas Berger (Präsident), Pesche Frommenwiler (Beisitzer), Roland Heller (Bau & Unterhalt) und Michael Zraggen (Finanzen) wurden einstimmig wieder gewählt.

Neu wurde Barbara Fas in die Geschäftsprüfungskommission (GPK) gewählt. Sie wohnt mit Ihrer Familie ebenfalls in einer WOGENO-Wohnung in Emmen und ist seit einigen Jahren Mitglied des Einwohnerrates der Gemeinde Emmen. Sie ersetzt Ute Kunze, welche nach sieben Jahren demissioniert hat. Markus Kappeler (bisher) wurde für ein weiteres Jahr bestätigt. Den neuen Mitgliedern im Vorstand und in der Geschäftsprüfungskommission wünschen wir einen guten Start und viel Freude bei Ihren neuen Tätigkeiten.

Das Protokoll der Generalversammlung ist ungekürzt auf der Website veröffentlicht. Personen ohne Zugriff aufs Internet stellen wir gerne eine gedruckte Version zu. Bitte melden Sie sich bei der Geschäftsstelle.

Andreas Köck, Geschäftsführer



Wir bedanken uns ganz herzlich bei Tamara Sigrist, Matthias Burkart und Ute Kunze für ihren engagierten Einsatz und wünschen Ihnen für die Zukunft alles Gute.

MOTIVIERT UND ENGAGIERT FÜR DAS ERFOLGSMODELL WOGENO

Seit drei Jahren wohne ich mit meinem Partner Adrian Häfliger und unseren beiden Kindern (Jaro, 7 und Loe, 5) im Unter-Grundhof in Emmen. Der Austausch mit anderen Familien, die ökologische Wohnform, das Zusammenleben und Zusammenarbeiten und die wunderbare Umgebung bedeuten uns sehr viel.

Die letzten drei Jahre war ich in unserem Hausverein Reuss im Vorstand und habe mich nun entschieden, im Vorstand der WOGENO mitzuarbeiten. Das Ressort Kommunikation bringt für mich viel Neues mit sich, gibt mir aber auch die Möglichkeit meine berufliche Erfahrung als Filmemacherin in die WOGENO einfließen zu lassen. Ich bin Teil der Voltafilm GmbH und arbeite als Produzentin, Regisseurin und Cutterin an der Maihofstrasse in Luzern. Ich freue mich auf die Herausforderung, die dieses Amt mit sich bringt und auf eine tolle Zusammenarbeit im Vorstand und mit allen interessierten Mitgliedern.

Romana Lanfranconi, Kommunikation
romana.lanfranconi@voltafilm.ch

Mit der WOGENO Luzern bin ich seit vielen Jahren in Kontakt. Als junger Malermeister habe ich mit der FARBWERKSTATT bereits in den Neunzigerjahren die ersten Maleraufträge in den Häusern der WOGENO ausgeführt. Einige Mitglieder der Genossenschaft werden mich deshalb bereits kennen.

Ich wohne mit meiner Frau Luzia und unseren drei Söhnen in Neudorf. Nach langjähriger Tätigkeit im Malerberuf habe ich vor 13 Jahren damit begonnen, mich auf einen neuen Beruf vorzubereiten. Ich habe nebenberuflich die gymnasiale Matura und anschliessend ein Studium an der Universität Luzern absolviert. Heute habe ich eine Anstellung beim Kanton Nidwalden als Jurist und stellvertretender Leiter des Handelsregisteramtes.

Als ich im Mitgliederbrief gelesen habe, dass jemand mit Bauernfahrung für den Vorstand gesucht wird, habe ich mich spontan gemeldet. Diese Tätigkeit

gibt mir die Möglichkeit, meine Erfahrungen im Bauwesen, welche ich durch meine langjährige Tätigkeit im Malerberuf aber auch durch meine Tätigkeit in der Erwachsenenbildung in den Bereichen Naturfarben, Bauphysik etc. erworben habe, wieder einzusetzen.

Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften zu halten, habe ich schon immer eine sehr gute Idee gefunden. Dass diese Art von Immobilienbesitz wieder im Trend ist, freut mich sehr. Ich bin deshalb sehr motiviert mich dafür einzusetzen, dass die WOGENO Luzern auch in Zukunft eine Erfolgsgeschichte bleibt.

Reto Stocker, Bau und Unterhalt
reto-stocker@bluewin.ch



Die beiden
neuen Vorstands-
mitglieder

EINLADUNG

IM FOKUS:

- Drei Hausmodelle mit Selbstverwaltung
- Alle sollen mitbestimmen

AM 4. NOVEMBER 2014 UM 19 UHR – BIS CA. 21.30 UHR
IM «CONTENTI» AN DER GIBALTARSTRASSE 14 IN LUZERN

Am letzten Forum haben wir uns ausgetauscht über die verschiedenen Hausmodelle und die unterschiedlichen Formen der Engagements in den Hausgemeinschaften. Mit dem Ziel, dass bei der WOGENO alle Häuser die Selbstverwaltung leben sollen, schlägt der Vorstand die Konzentration auf drei Modelle vor.

Am Forum vom 4. November 2014 werden diese Modelle zur Diskussion gestellt. Sie sollen der WOGENO-Idee noch besser gerecht werden und in Zukunft die Abläufe und die Kommunikation vereinfachen.

Auch werden wir im Kontext der Planung «Industriestrasse» über unsere überarbeiteten Vermietungsrichtlinien informieren.

ALLE INTERESSIERTEN WOGENO-MITGLIEDER SIND HERZLICH WILLKOMMEN, AM FORUM ÜBER DIE GESTALTUNG DER SELBSTVERWALTUNG ZU DISKUTIEREN UND SICH ÜBER AKTUELLE THEMEN ZU INFORMIEREN. JEDE WOGENO-LIEGENSCHAFT SOLLTE MIT MINDESTENS ZWEI PERSO-NEN VERTRETEN SEIN.

Wir sind gespannt auf die Diskussion und eure Rückmeldungen zur gemeinsamen Weiterentwicklung der WOGENO Luzern. Wir freuen uns auf den Austausch und hoffen auf viele Mitdenkende aus allen WOGENO-Häusern.

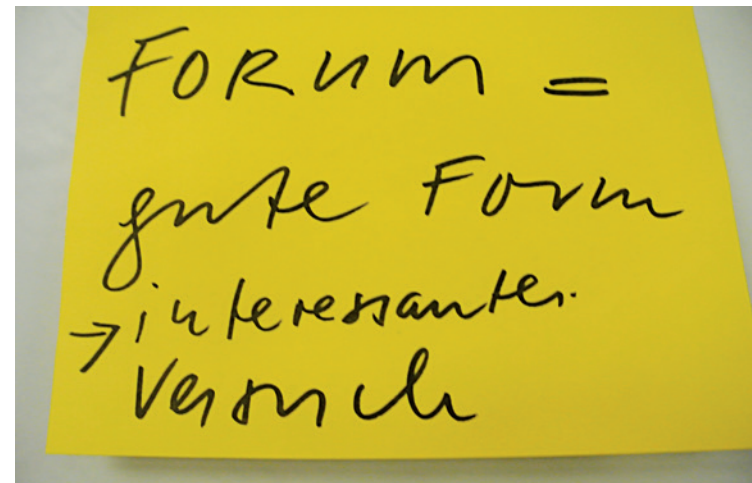
Anmeldungen (mind. zwei Personen pro Liegenschaft) bitte bis am 13. Oktober 2014 an die Geschäftsstelle INFO@WOGENO-LUZERN.CH

Weitere Unterlagen folgen per E-Mail.

Der WOGENO Vorstand
(Fotos: mea)



Intensive
Diskussionen unter
den Mitgliedern am
Forum 2013



INDUSTRIESTRASSE LUZERN

In seiner Sitzung vom 26. Juni hat das Parlament der Stadt Luzern die Ausschreibungskriterien für die Überbauung an der Industriestrasse festgelegt. Die Ausschreibung selbst soll im August erfolgen. Danach haben die Wohnbau-genossenschaften bis Ende November Zeit, ein Konzept für eine Überbauung bei der Stadt einzureichen. Der Stadtrat wird dann die besten Bewerbungen auswählen. Mit der entsprechenden Trägerschaft wird anschliessend ein Bau-rechtsvertrag ausgehandelt.

Nach einer Umfrage des Genossenschaftsnetzwerkes G-Net haben sechs Lu-zerner Genossenschaften Interesse bekundet, an der Industriestrasse zu bauen – die Bau- und Mietergenossenschaft Luzern (BML), die Liberale Baugenossen-schaft Sternmatt-Tribtschen, die Wohngenossenschaft Geissenstein EBG, die Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern, die Gemeinnützige Wohnbaugenossen-schaft Industriestrasse (GWI) und die WOGENO Luzern. Sie haben sich in einer losen Kooperation Industriestrasse zusammengeschlossen und arbeiten nun an einem Konzept zur Überbauung des Areals. Die Ausarbeitung des Konzeptes erfolgt durch Cla Büchi und Amelie Mayer. Eine erste Visualisierung, wie die Überbauung dereinst aussehen könnte, und welche Visionen und Ideen dahinter stecken, ist aus der folgenden Abbildung ersichtlich.



Visualisierung
Cla Büchi und
Amelie Mayer

Die Vorgaben der Stadt sind vielfältig:

- Das Käselager soll erhalten bleiben und saniert werden
- Der Anteil Familienwohnungen (< 4 Zimmer) soll mindestens 50 Prozent sein
- Der Wohnbauträger muss dem gemeinnützigen Wohnbau verpflichtet sein und muss schriftliche Belegungsvorschriften haben
- Gemeinschaftsraum und Kindergartenlokal inkl. Aussenraum
- Die Überbauung muss den Vorgaben der 2000 W Gesellschaft entsprechen, muss autoarm sein; Carsharing soll gefördert werden
- Dazu kommen noch Vorgaben zum Einbezug der Stadt, die «Duldungspflicht» der «Gassechuchi» und die Gewährleistungen der Stadt bei der Entsorgung von Altlasten sowie einige Empfehlungen.

Die Vorgaben entsprechen weitgehend den Leitgedanken der WOGENO Luzern. Allerdings hat die WOGENO keine schriftlich festgelegten Belegungsvorschriften. Der Vorstand wird im Rahmen des Forums einen Entwurf präsentieren.

Im Rahmen des Projekts Industriestrasse möchte der Vorstand nebst Familienwohnungen der WOGENO auch Wohnungen realisieren, die sich für Paare eignen. So könnten zum Beispiel Eltern, deren Kinder ausgezogen sind, innerhalb der gleichen Liegenschaft umziehen und die grossen Wohnungen wieder an junge Familien freigeben. Wie in andern Liegenschaften sollen auch hier



nach bewährtem Modell ein Gemeinschaftsraum und zumietbare Satellitenzimmer für eine flexible Nutzung entstehen. Der Anteil der WOGENO Luzern am Gesamtprojekt mit rund 120 Wohnungen wird im Bereich von zehn bis 20 Wohnungen liegen.

Falls die Kooperation Industriestrasse den Zuschlag erhält, wird das Bauprojekt spätestens vor der Realisierung der Generalversammlung der WOGENO Luzern zur Abstimmung vorgelegt werden. Sobald genaueres über das Vorgehen bekannt ist, werden wir an dieser Stelle weiter informieren.

Lukas Berger, Präsident

SANIERUNG

■ VONMATTSTRASSE 26: MEHR WOHNQUALITÄT UND RAUM

Die Herausforderungen für alle Beteiligten waren enorm. Dank dem grossen Engagement der Mieterinnen und Mieter konnten die Wohnungen – mit einzelnen Ausnahmen – wie geplant wieder bezogen werden.

Am 10. März 2014 war Baustart an der Vonmattstrasse 26. Diesem ging ein langer Planungs- und Informationsprozess voran, bei dem die Mieterinnen und Mieter von Anfang an einbezogen wurden. Der Vorstand setzte die Leitplanken und die Planer Roland Engel und Albert Stadelmann schufen die Grundlagen für die Umsetzung. In regelmässigen Abständen fanden Mieterinformationen statt, um über den Stand der Planung zu informieren. Dieser Austausch, der nicht immer einfach war, wurde stets ergebnisorientiert geführt, war spannend und konstruktiv. Dabei ging es um Bauabläufe, Auszug aus den Wohnungen, Ängste der Bewohnerinnen und Bewohner betreffend der Mietzinsanpassung, Fragen zur Einteilung von Küchen oder auch um die Farbgebung in den Badezimmern. Bei all diesen Fragen standen der langfristige Erhalt der Liegenschaft, die Benutzerfreundlichkeit und die Kosten im Vordergrund.

Das Zeitfenster der Planer für die Sanierung war äusserst sportlich festgelegt. So wurden in den zwei Monaten der Renovation insbesondere folgende Arbeiten ausgeführt:

- Vor Beginn der Rückbauarbeiten fand eine Asbest-Sanierung unter strengsten Sicherheitsvorkehrungen statt
- Alle Küchen und Bäder wurden komplett zurück- und neu eingebaut
- Sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen wurden ersetzt
- Viele Oberflächen mussten ab Rohbau (gemauerte Wände, Leichtbau-Zwischenwände, Decken, Böden) neu aufgebaut (Gipser- und Malerarbeiten) werden
- Alle Fenster wurden durch 3-fach verglaste Fenster ersetzt
- Es erfolgte eine umfangreiche Dachsanierung mit Abbruch von nicht mehr benötigten und baufälligen Kaminen, neuen Balken, neuer Eindeckung, neuer Isolation und neuen An- und Abschlüssen
- Die früher (vor WOGENO-Zeit) bestehende Dachterrasse wurde reaktiviert
- Die Dachwohnung süd wurde um ein zusätzliches Zimmer erweitert, sodass heute eine 4.5-Zimmer Maisonette-Attika-Wohnung angeboten werden kann

- Es wurde ein neues Attika-Studio geschaffen
- Bei der Dachwohnung nord wurde der Grundriss durch den Abbruch einer Wand grosszügiger gestaltet
- Die internen Kanalisationsleitungen bis zum Sammelkanal der Stadt wurden saniert
- Sämtliche bahnseitigen Balkone haben eine Sonnenstore erhalten
- Nebst den erwähnten Arbeiten waren auch viele kleine Folgearbeiten nötig, die so nicht geplant waren

Von den 14 Mieterinnen und Mietern fanden elf Parteien selber eine Übergangslösung. Eine Partei ist vor der Sanierung ausgezogen, eine Partei fand eine Zwischenlösung in einer anderen WOGENO-Wohnung und für eine Partei konnte eine 3-Zimmer-Wohnung von der abl gemietet werden.

Wir freuen uns, dass die Sanierung planmässig umgesetzt und abgeschlossen werden konnte. Für den grossen Einsatz danken wir allen Mieterinnen und Mietern ganz herzlich, ebenso den Planern Roland Engel und Beat Stadelmann, dem ausgetretenen Vorstandsmitglied Matthias Burkart sowie den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle.

Andreas Köck, Geschäftsführer
(Fotos: Roland Engel, Fabian Kunz und Andreas Köck)



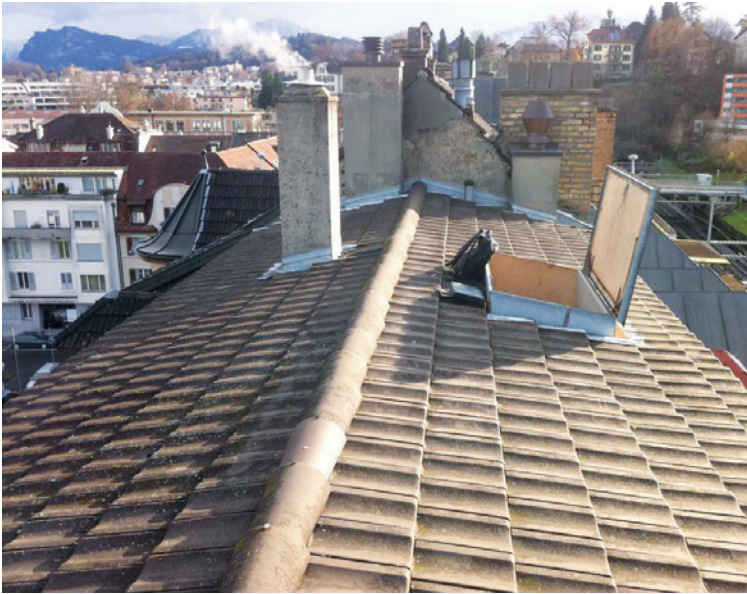
die alte Küche



die neue Küche



die neue Treppe
und die Küche



das alte Dach



das alte Bad



das neue Dach



das neue Bad

IN HÜNENBERG UND LUZERN

Die Fussball-WM ist schon wieder vorbei, anderes hat den Fussball abgelöst. König Fussball hat aber die GenossenschafterInnen in der Schauburg und in Luzern zu gemeinsamen Fussball-Studios animiert. Während die Bilder aus der Schauburg vom Vorrundenspiel Honduras – Schweiz sind, zeigen die Bilder aus der Eichmattstrasse die Spannung beim Achtelfinal-Spiel Schweiz – Argentinien im Vorgang zur Vorstands-Sitzung.

Andreas Köck, Geschäftsführer
(Fotos: Pesche Frommenwiler, Lukas Berger, Andreas Köck)



■ LUZERN – BIREGGRING 6A

3 - ZIMMERWOHNUNG, 1. OG (66 M²)

Am Stadtrand von Luzern mit grosszügigem Balkon, grosser Garten, lauschige Pergola, Keller mit Werkstatt und Liegenschaft mit Hausverein. Möglichkeit zur Zusatzverbilligung nach WEG ZV II (ZV I bereits abgelaufen).

MZ CHF 1'215 / HBK 115 / mit Eigenkapital von CHF 28'800

→ Mietbeginn per 1. November 2014



■ HÜNENBERG – SCHAUBURG 1H

4.5 - ZIMMERWOHNUNG, EG (109 M²)

Ruhige Lage, rollstuhlgängige Wohnung, Mitbenützung Gemeinschaftsraum und Garten, selbstverwaltete Liegenschaft mit Mieterverein, Möglichkeit zur Zusatzverbilligung nach WEG (ZV I CHF 234 / ZV II CHF 468) und WFG (ZV III CHF 351 + ZV IV CHF 936).

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

→ Mietbeginn per sofort oder nach Vereinbarung



VORAUSSETZUNGEN ZUSATZVERBILLIGUNG I – IV IN DER SCHAUBURG, HÜNENBERG

Voraussetzungen für ZV I + II:

- Einkommen nach direkter Bundessteuer < CHF 50'000 (Untergrenze erhöht sich um CHF 2'500 je Kind)
- Vermögen nach direkter Bundessteuer < CHF 144'000 (Limite erhöht sich um CHF 16'900 je Kind)
- Belegungsvorschriften; Für Wohnungen bis zu drei Zimmern gibt es keine Vorschriften. ZV I (ab vier Zimmern), höchstens zwei Zimmer mehr als Anzahl Bewohner. ZV II (ab vier Zimmern) höchstens ein Zimmer mehr als Bewohner, bei einem minderjährigen Kind darf die Wohnung höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohner aufweisen.

Voraussetzungen für ZV III + IV

- Einkommens- und Vermögensgrenze analog ZV I + II
- Belegungsvorschriften analog ZV I + II
- Mindestens seit zwei Jahren im Kanton Zug Wohnen oder Arbeiten

WOGENO-Mitglieder aus dem Kanton Luzern kommen in den ersten beiden Jahren nicht in den Genuss der ZV III + ZV IV nach WFG. Bei Erfüllen der Anspruchsvoraussetzungen für die ZV I und/oder II würde die WOGENO Luzern den Kantonsanteil von Zug für die ZV III + IV bis zur Anspruchsberechtigung übernehmen. Diese Regelung gilt nicht, wenn die Anspruchsvoraussetzungen für die ZV I + II nicht erfüllt sind.

LUZERN – BRUCHSTRASSE 63

3.5 - ZIMMERWOHNUNG, 4. OG (82 M²)

Grosszügige 3 1/2-Zimmer-Altbauwohnung im Zentrum der Stadt, mit Holz- und Plattenböden.

MZ CHF 1'215 / HBK 115 / mit Eigenkapital von CHF 18'000

→ Mietbeginn per 16. November 2014

Aufgrund von Ferienabwesenheit kann die Wohnung erst ab dem 13. Oktober 2014 besichtigt werden.

Zurzeit sind nur diese drei Wohnungen zu vermieten. Sobald weitere Wohnungen frei werden, informieren wir Sie im Newsletter über den Wohnungsmarkt. Interessiert an regelmässigen Infos per E-Mail? Dann abonnieren Sie den aktuellen WOGENO-Newsletter unter: INFO@WOGENO-LUZERN.CH



