



MITGLIEDERBRIEF NR. 106



■ INHALT

EDITORIAL	3
GV 2015	4
2014	5
INDUSTRIESTRASSE	26
PLANUNG 2015	28
AUFRUF	32
INFO	33
WOHNUNGSMARKT	35



Liebe Leserinnen und Leser

Seit rund sieben Monaten habe ich die Gelegenheit, mich beim Vorstand der WOGENO Luzern einzubringen. Das Team funktioniert gut, die Zusammenarbeit ist sehr angenehm und basiert auf gegenseitigem Vertrauen. Der Einstieg in diese Tätigkeit war für mich sicher auch deshalb einfacher, weil ich viele Häuser von meiner früheren Tätigkeit schon gut gekannt habe. Durch die Gespräche mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Häuser hatte ich auch mitbekommen, was die Leute beschäftigt und welche Anliegen sie gegenüber der Genossenschaft haben. Es ist ganz natürlich, dass sich ihre Anliegen in erster Linie auf alles beziehen, was mit dem Haus, in dem man wohnt, zu tun hat. «Wann werden die angekündigten Renovationen ausgeführt? Wie verändert sich der Mietpreis? Werden wir in genügendem Ausmass informiert ... ?»

Der Vorstand und die Geschäftsstelle kennen diese Bedürfnisse und versuchen, diese soweit wie möglich zu berücksichtigen. Unsere Optik ist jedoch eine andere. Es geht in erster Linie darum, die Ziele umzusetzen, welche uns die Statuten vorgeben und die Ideen, welche beim genossenschaftlichen Wohnen angestrebt werden, zu fördern. Dazu gehören zum Beispiel, dass die WOGENO ihren Mitgliedern preisgünstige Wohnungen anbieten kann, und dass die Mitglieder im Rahmen eines Hausvereins oder anderweitig mitbestimmen können. Idealerweise erreichen wir dadurch, dass die Vorteile des Wohneigentums mit den Vorteilen der Wohnungsmiete kombiniert werden können, dass man also quasi «de Füfer ond s'Weggli» hat.

Unsere Aufgabe ist es auch, die Mittel, welche für den Unterhalt und die Sanierungen der gut 200 Wohnungen zur Verfügung stehen, sinnvoll einzusetzen. Jedes Jahr muss entschieden werden, welche Sanierungen in welchen Gebäuden am dringendsten sind. Zudem muss aufgrund eines langjährigen Renovationsplans abgeschätzt werden, in welchem Jahr welche Mittel benötigt werden, damit parallel dazu geplant werden kann, welche finanziellen Mittel zu welcher Zeit zur Verfügung stehen müssen.

Zusammengefasst geht es darum, langfristig alle Gebäude in einem guten baulichen Zustand zu erhalten und gleichzeitig die Wohnungen zu vernünftigen Bedingungen den Mitgliedern anbieten zu können. Gleichzeitig versuchen wir, die eingangs erwähnten Bedürfnisse der Bewohnerinnen und der Bewohner nicht aus den Augen zu verlieren.

Ich erlebe es als eine interessante Aufgabe, und wenn ich dazu beitragen kann, dass die Wohnsituation von einigen Menschen verbessert wird, lohnt sich diese Arbeit allemal.

Ich wünsche allen einen sonnigen Frühling.

Reto Stocker, Mitglied Vorstand
Resort Bau und Unterhalt

EINLADUNG GENERALVERSAMMLUNG

DATUM Dienstag, 31. März 2015
 ZEIT 19.00 Uhr
 ORT RomeroHaus, Kreuzbuchstrasse 44, Luzern

Wir laden alle Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zur 31. ordentlichen Generalversammlung der WOGENO Luzern herzlich ein und freuen uns über eine zahlreiche Beteiligung. Im Anschluss an die Versammlung laden wir Sie gerne zu einem Dessert ein.

Vorstand und Geschäftsleitung
 WOGENO Luzern

TRAKTANDENLISTE GENERALVERSAMMLUNG

1. Wahl der Stimmzähler und des Tagespräsidenten/-präsidentin
2. Kenntnisnahme Protokoll der Generalversammlung vom 17. Juni 2014
3. Kenntnisnahme von
 - a) Jahresbericht des Vorstandes
 - b) Jahresrechnung
 - c) Bericht der Geschäftsprüfungskommission
 - d) Bericht der Revisionsstelle
4. Genehmigungen
 - a) Jahresbericht des Vorstandes
 - b) Jahresrechnung
 - c) Gewinnverwendung
5. Entlastung des Vorstandes
6. Wahlen
 - a) Vorstand
 - b) Geschäftsprüfungskommission
 - c) Revisionsstelle
7. Statutenänderungen
 - I. Erlass von Vermietungsrichtlinien durch den Vorstand
 - II. Ergänzung Zweck
8. Industriestrasse. <Beschlussfassung über die Beteiligung an der Überbauung Industriestrasse in Luzern im Rahmen der Kooperation Industriestrasse>
9. Varia

DAS JAHR IM ÜBERBLICK

LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG		VORJAHR	31.12.2014
Mietertrag	CHF	3'305'719	3'342'286
Mietzinsausfall	CHF	- 11'708	- 31'144
Investitionsvolumen	CHF	2'107'742	2'080'149
Davon Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	CHF	643'574	568'441
Abschreibungen auf Liegenschaften	CHF	760'000	660'000
Abschreibungssatz	%	1.3	1.5
Anzahl Wohnungen	CHF	181	182
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	CHF	296	297
Wohnungswechsel	CHF	16	31

GENOSSENSCHAFT		VORJAHR	31.12.2014
Mitgliederzahl	Personen	659	685
Genossenschaftskapital	CHF	4'383'830	4'665'849

DARLEHENSASSE (private Darlehen)		VORJAHR	31.12.2014
Darlehenskonti	Anzahl	96	78
Darlehensbetrag kurzfristig	CHF	659'597	614'686
Darlehensbetrag langfristig	CHF	849'748	779'848
Kapital in % des gesamten Fremdkapitals	%	3.32	3.13
Private Investoren (grundpfandgesicherte Darlehen)	CHF	4'370'399	4'255'658

VERWENDUNG DES MIETFRANKENS		VORJAHR	31.12.2014
Zinsaufwand	%	20.28	20.61
Unterhalt/Reparatur	%	41.85	49.30
Verwaltung	%	10.27	9.75
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	0.93	0.47
Rücklagen/Abschreibungen/KV	%	24.19	19.55

■ JAHRESBERICHT 2014 DES VORSTANDES

Auch das Jahr 2014 war für die WOGENO Luzern ein erfolgreiches Jahr. Dank der guten Vermietungssituation und den günstigen Zinsen auf dem Hypothekemarkt resultiert in der Jahresrechnung wiederum ein kleiner Gewinn, durch welchen die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft gestärkt werden kann. Neben einigen Kleineren, konnte auch eine grosse Sanierung, jene der Vommatstrasse 26, erfolgreich abgeschlossen werden. Als einer der Höhepunkte im Jahr kann das Forum bezeichnet werden, das dieses Jahr ganz im Zeichen der Förderung der Selbstverwaltung stand. Ein weiterer Höhepunkt bildet sicherlich das Ausarbeiten eines Konzeptes zur Überbauung des Areals an der Industriestrasse in Luzern, welches die Kooperation Industriestrasse, eine Vereinigung bestehend aus fünf Genossenschaften, bei der Stadt eingereicht hat.

■ INDUSTRIESTRASSE

Mitte Januar 2015 hat die Kooperation Industriestrasse, ein Zusammenschluss von fünf Luzerner Wohnbaugenossenschaften, bei der Stadt ein Konzept zur Überbauung des Areals der Industriestrasse eingereicht. Wie schon in den letzten Mitgliederbriefen berichtet, besteht die Kooperation aus der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern abl, der Liberale Baugenossenschaft Luzern LBG, dem Wohnwerk Luzern, der Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern GWI und der WOGENO Luzern. In zahlreichen Sitzungen haben sich die Genossenschaften auf ein gemeinsames Konzept verständigt, welches von den beiden Architekten Cla Büchi und Amelie Mayer dann weiter ausgearbeitet und zu Papier gebracht wurde.

Das Beurteilungsgremium der Stadt wird nun aus den eingereichten Konzepten einen Sieger erküren. Falls es sich dabei, wie wir hoffen, um jenes der Kooperation Industriestrasse handelt, würde dieses an der Generalversammlung Ende März den anwesenden Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern genauer vorgestellt. Die Generalversammlung wird dann über die weitere Teilnahme der WOGENO Luzern an diesem Bauvorhaben abstimmen können.

Da es sich um ein laufendes Verfahren handelt, kann an dieser Stelle das Konzept noch nicht beschrieben werden. Soviel sei aber schon verraten, die fünf beteiligten Genossenschaften werden eine Dachorganisation, wiederum in Form einer Genossenschaft gründen. Diese Dachgenossenschaft wird dann Ansprechpartner für die Stadt sein. Gleichzeitig ist sie für die Aussenräume der Überbauung sowie den vorgesehenen Gemeinschaftsraum zuständig. Die einzelnen Genossenschaften werden je ein (oder mehrere) Gebäude errichten, wobei Planung und Bau natürlich gemeinsam koordiniert werden.

Wir würden uns freuen, wenn die WOGENO Luzern nach längerem Unterbruch auch selber wieder ein interessantes Bauprojekt durchführen könnte. Beim Investitionsvolumen gehen wir von einer Grössenordnung von fünf bis zehn Millionen Franken aus, was 15 bis 20 Wohnungen entspricht. Angedacht ist, dass diese Wohnungen das Portfolio der WOGENO Luzern ergänzen sollen. In unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Drei- und Vierzimmerwohnungen an der Unterlachenstrasse, ideal für Einzelpersonen, kinderlose Wohnformen sowie Familien mit kleinen Kindern, soll eine Mischung aus grossen Familienwohnungen, aber auch einigen kleineren Wohnungen entstehen. Wichtig erscheint uns, dass der Wohnraum möglichst flexibel genutzt werden kann, zum Beispiel mit dazu mietbaren Räumen sowie einem kleinen Gemeinschaftsraum. In Hinblick auf die von der Stadt geforderten und künftig geltenden Belegungsvorschriften erscheint es uns wichtig, dass Eltern, deren Kinder ausgezogen sind, im selben Haus oder zumindest im selben Quartier (zum Beispiel an der Unterlachenstrasse) eine dem geänderten Bedarf entsprechende Wohnung finden. Daneben werden auch Gewerbe- und Atelierräume entstehen.

Für das weitere Vorgehen an der Industriestrasse braucht der Vorstand das Einverständnis der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, einerseits, um überhaupt ein Bauprojekt verwirklichen zu können, andererseits aber auch um einer Dachgenossenschaft beizutreten, wie sie für die Überbauung des Areals vorgesehen ist. Im Weiteren ist auch die Zustimmung zu den Belegungsvorschriften erforderlich.

■ ALLGEMEINE MIETBESTIMMUNGEN UND BELEGUNGSVORSCHRIFTEN

Auch im letzten Jahr ist die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in der Stadt und Agglomeration Luzern sehr hoch geblieben. Diese Situation widerspiegelt sich einerseits dadurch, dass keine länger andauernden Leerstände im Wohnungsbestand der WOGENO Luzern auftreten. Andererseits steigt die Zahl der Mitglieder und damit der potentiellen Wohnungsmieter weiterhin stetig an. Umso wichtiger ist es, mit dem vorhandenen, beschränkten Wohnraum haushälterisch umzugehen und ihn an diejenigen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler zu vermieten, die ihn in der freistehenden Grösse am dringendsten benötigen.

Bekanntlich hat auch die Stadt Luzern die Abgabe des Areals Industriestrasse an einen gemeinnützigen Wohnbauträger mit der Auflage verbunden, dass dieser Belegungsvorschriften besitzt und diese auch durchsetzt, einerseits zwingend bei der Vermietung einer Wohnung, wünschenswert aus Sicht der Stadt aber auch während der Mietdauer. Diese Auflage ist zumindest nachvollziehbar, gibt die Stadt das Land doch zu günstigeren Konditionen ab als wenn

sie es an einem Investor verkauft hätte. Die Stadt möchte damit erreichen, dass wegen des dadurch entstehenden günstigen Wohnraumes die Mieterinnen und Mieter für einen bestimmten Mietzins nicht eine grössere Wohnung belegen.

Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Vorstand Belegungsvorschriften erarbeitet. Wie bei anderen Reglementen üblich welche für alle GenossenschaftlerInnen verbindlich sein sollen, möchte der Vorstand die Kompetenz zum Erlass der Belegungsvorschriften durch eine entsprechende Regelung in den Statuten verankern. Die Statutenänderungen sowie die Belegungsvorschriften im Wortlaut mit Erläuterungen dazu sind auf Seite 20–25 in diesem Mitgliederbrief abgedruckt.

■ RENOVATIONEN, SANIERUNGEN

Einen Schwerpunkt im vergangenen Jahr aus Sicht der Bautätigkeiten bildete die Sanierung der Vonmattstrasse 26, über die schon im Mitgliederbrief 104 ausführlich berichtet wurde. Erstmals in der Geschichte der WOGENO Luzern wurde das Haus in nicht bewohntem Zustand saniert, was sich trotz der damit verbundenen Umtriebe bewährt hat. Dadurch konnten die Arbeiten um einiges schneller erledigt werden.

Neben dieser Grosssanierung konnten weitere Arbeiten durchgeführt werden, beispielsweise wurde die Ölheizung im Bireggring 6a durch eine Wärmepumpenheizung mit Erdsonden ersetzt, nachdem ja Fassade und Dach dieses Hauses vor einigen Jahren wärmetechnisch aufgerüstet worden sind. Am Sunnehüsli wurden die Stützmauer und die Solaranlage erneuert, an den drei Häusern an der Unterlachenstrasse wurden die Fenster neu gestrichen und damit für weitere mindestens 10 Jahre fit gemacht, und an der Schauburg wurde die Autoeinstellhalle saniert. Auf die vorgesehenen Arbeiten an der Wesemlinstrasse 23 (Ersatz Fenster, Umgebungsgestaltung) musste aus Kapazitätsgründen leider verzichtet werden, diese sollen nun im laufenden Jahr nachgeholt werden. Aufwändiger als vorgesehen erwiesen sich die Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für die Sanierung der Schauburg, über die an anderer Stelle in diesem Mitgliederbrief berichtet wird.

Wie jedes Jahr werden Ihnen unsere Bauverantwortlichen im Vorstand an der GV einen Rückblick auf die getätigten Renovationen und Sanierungen präsentieren. Im Weiteren werden sie auch einen Ausblick auf die im laufenden und nächsten Jahr bevorstehenden Arbeiten geben. Beachten Sie dazu bitte auch den Bericht über die Planung ebenfalls in diesem Mitgliederbrief.

■ KOMMUNIKATION

Ein Höhepunkt für die WOGENO Luzern im vergangenen Jahr war sicherlich das Forum Anfang November. Es stand ganz im Zeichen der Förderung der Selbstverwaltung, ein Thema, welches sich aus dem Forum im Vorjahr ergab. Ziel des Vorstandes und der Geschäftsleitung ist es, mehr Häuser zur Gründung eines eigenen Hausvereines und zur selbständigen Verwaltung ihres Hauses zu bewegen, wie dies die Statuten vorsehen. Schliesslich ist genau dies einer der wesentlichen Unterschiede zwischen der WOGENO und anderen Genossenschaften.

Das Forum wurde wiederum von Marlise Egger Andermatt moderiert. Im Vorfeld hatte der Vorstand die bestehenden Selbstverwaltungsmodelle überprüft und daraus drei, auf die je nach Haus unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmte Modelle entwickelt. Die Modelle «Midi» und «Maxi» entsprechen schon bestehenden Modellen, das neue Modell «Mini» wurde so ausgelegt, dass es sich als eine einfache und praktikable Struktur zur Selbstverwaltung für Häuser eignet, die bisher nach «Mietrecht» funktionierten. Inzwischen sind schon in einigen Häusern erste Schritte zur Gründung eines Hausvereines unternommen worden. Allerdings hat sich auch gezeigt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner von mindestens einem Haus auch weiterhin keine Selbstverwaltung wünschen. Der Vorstand wird wie bisher auf einen Zwang zur Selbstverwaltung verzichten; umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass die betroffenen Häuser auch kein Mitspracherecht bei der Mieterauswahl und bei Sanierungen, Aus- und Umbauten erhalten, wie dies bei den Selbstverwaltungsmodellen vorgesehen ist.

Einen ausführlicheren Bericht über das Forum 2014 finden Sie im Mitgliederbrief 105; dort sind auch die drei Modelle der Selbstverwaltung detaillierter vorgestellt.

■ VERMIETUNGSSITUATION

Die Vermietungssituation war aus der Sicht der WOGENO Luzern auch im letzten Jahr hervorragend. Leerstände gab es nur wenige. Etwas Sorge bereitete dem Vorstand die etwas schwierige Suche nach Mietern für Wohnungen in der Schauburg-Mitte. In der Zwischenzeit konnten aber alle Wohnungen wieder vermietet werden.

■ FINANZIELLE SITUATION

Auch das vergangene Jahr ist für die WOGENO Luzern in finanzieller Hinsicht ein erfolgreiches Jahr. Dank den günstigen Hypothekarzinsen und der guten Vermietungssituation resultierte auch am Ende des letzten Jahres wiederum ein Gewinn, der als Eigenkapital auf die Seite gelegt werden soll, um den Handlungsspielraum in schwierigeren Zeiten zu erweitern.

Dank der guten Vermietungssituation ist das Pflichtanteilkapital der WOGENO Luzern auch im letzten Jahr wieder leicht gewachsen. Hingegen ist die Höhe der privaten Darlehen leicht gesunken. Im Hinblick auf das Neubauprojekt an der Industriestrasse ist die WOGENO Luzern sehr daran interessiert, neue Darlehen von privaten Investoren zu gewinnen. Falls Sie Interesse daran haben, der WOGENO Luzern ein Darlehen zu gewähren und dabei von einem besseren Zinssatz als auf einem Sparkonto zu profitieren, melden Sie sich bitte bei unserer Geschäftsstelle.

Detailliertere Angaben zur Rechnung und Bilanz finden Sie in den Kommentaren zur Jahresrechnung.

■ DANK

Zum Schluss möchte ich Danke sagen. Dieses Jahr an erster Stelle Petra Hug, Fabian Kunz und Andreas Köck, die auf der Geschäftsstelle die ganze Knochenarbeit im Interesse unserer Genossenschaft erledigen. Allen Darlehensgeberinnen und -gebern herzlichen Dank, dass sie unsere Genossenschaft finanziell und ideell mittragen. Ein grosses Dankeschön an die Hausvereine und allen Bewohnerinnen und Bewohnern unserer Häuser und Liegenschaften, dass sie die Liegenschaften teilweise selber verwalten, sich um sie kümmern und mit Leben füllen.

Auch meinen Kolleginnen und Kollegen vom Vorstand und der Geschäftsprüfungskommission möchte ich meinen Dank aussprechen. Durch ihren Einsatz ermöglichen sie, dass wir Genossenschafterinnen und Genossenschafter preisgünstigen, ökologisch wertvollen Wohnraum in einer WOGENO-Wohnung geniessen können. An dieser Stelle möchte ich Michael Zraggen für das Mittragen vor allem der finanziellen Verantwortung ganz besonders danken. Er wird auf die kommende GV hin aus dem Vorstand austreten. Die andern Mitglieder des Vorstandes (Romana Lanfranconi, Reto Stocker, Roland Heller, Peter Frommenwiler und Lukas Berger) und der Geschäftsprüfungskommission (Barbara Fas und Markus Kappeler) stellen sich an der kommenden GV zur Wiederwahl.

Wir freuen uns, dass wir mit Thomas Reber einen würdigen Nachfolger für Michael Zraggen gefunden haben. Thomas Reber ist 34 Jahre alt, wohnt mit seiner Familie in Emmenbrücke, hat einen MBA Abschluss der Fernfachhochschule Schweiz (FFHS) im Bereich Controlling und Riskmanagement und arbeitet als Marketing Controller bei Sekisui Alveo in Luzern. Er wird sich Ihnen bei Gelegenheit gerne selber vorstellen

Wir würden uns freuen, Sie an der kommenden Generalversammlung am DIENSTAG, 31. MÄRZ 2015 UM 19.00 UHR IM ROMEROHAUS begrüssen zu dürfen.

Im Namen des Vorstandes
Lukas Berger, Präsident

■ JAHRESBERICHT 2014 DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION DER WOGENO

Gemäss Statuten kontrolliert die Geschäftsprüfungskommission die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten, der Reglemente sowie der Beschlüsse der Generalversammlung.

Wir, Barbara Fas und Markus Kappeler, haben alle Einladungen mit den entsprechenden Unterlagen, die Protokolle mit Pendenzenliste, die Controlling- und Liquiditätspläne der Vorstandssitzungen erhalten und teils in Stichproben, einzelne Themen besonders im Bereich Mitbestimmung der Mitglieder, auch detailliert kontrolliert. Zudem haben wir als Beisitzerin/Beisitzer an einigen Vorstandssitzungen persönlich teilgenommen.

Neben der normalen Geschäftstätigkeit als exekutives Organ und den vielen Renovationen, speziell der Planung der umfassenden Sanierung der Schauburg, hat sich der Vorstand mit zwei Schwerpunkten beschäftigt: Der Kooperation mit anderen Genossenschaften, speziell der Planung Überbauung Industriestrasse Luzern, an welcher sich die WOGENO beteiligen will und der Durchführung des WOGENO-Forums 2014 zu den Selbstverwaltungsmodellen.

Die GPK darf feststellen, dass der Vorstand seine Aufgaben durchwegs im Sinne der Statuten und nach den Vorgaben von Reglementen und Beschlüssen erfüllt.

Luzern, 19. Februar 2015
Markus Kappeler, Barbara Fas

JAHRESRECHNUNG 2014 MIT KOMMENTAR

Wie bereits erwähnt, kann auch 2014 wieder von einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr gesprochen werden. Die Jahresrechnung schliesst mit einem Gewinn von CHF 15'368.57 ab. Die Bilanz, die Erfolgsrechnung und der Anhang sind nachstehend abgedruckt. Daraus können alle relevanten Zahlen entnommen werden. Hier erhalten Sie einen schnellen Überblick über das finanzielle Geschäftsjahr:

■ MIETERTRAG

Die Mietzinseinnahmen haben infolge Mietzinserhöhungen bei Sanierungen auf neu CHF 3'342'286 erhöht.

■ REPARATUREN/UNTERHALT LIEGENSCHAFTEN

Die geplanten Unterhalts- und Sanierungsarbeiten konnten bis auf die Arbeiten an der Wesemlinstrasse 23/25 durchgeführt werden. Für insgesamt CHF 2'080'149 wurden Arbeiten ausgeführt. Davon wurden CHF 447'718 aktiviert, CHF 636'510 betreffen den ordentlichen (geplanten) Unterhalt und CHF 989'742 beträgt der ausserordentliche Liegenschaftsunterhalt.

2014 wurden, wie im Jahresbericht erwähnt, nebst vielen kleineren Unterhaltsarbeiten folgen Arbeiten durchgeführt:

- Vonmattstrasse 26. Umfassende Sanierung mit Dach, Küchen, Bäder, etc.
Kosten insgesamt CHF 1'692'000
- Sunnehüsli. Ersatz Solaranlage, Sanierung Stützmauer, Ersatz Waschtische in Schlafzimmern, Ersatz Tischtennis-Tisch.
Kosten insgesamt CHF 40'000.
- Schauburg. Rückstellung für Planung und Sanierung
Kosten insgesamt CHF 150'000
- Schauburg. Sanierung Böden Autoeinstellhalle und Parkdeck Schauburg-Mitte
Kosten insgesamt CHF 80'000
- Wesemlinstrasse. Rückstellung für geplante Arbeiten im 2015
Kosten insgesamt CHF 140'000
- Bireggring 6a. Ersatz Ölheizung durch Erdsondenheizung
Kosten insgesamt CHF 131'000
- Unterlachenstrasse 24. Ersatz Gasheizung
Kosten insgesamt CHF 14'000
- Unterlachenstrasse 24, 28, 30. Fenstersanierungen aussen
Kosten insgesamt CHF 38'000
- Rathausenstrasse 3. Ersatz Dachfenster
Kosten insgesamt CHF 33'000

→ Rhynauerstrasse 3. Rückbau Schaltzimmer EG/1. OG
Kosten insgesamt CHF 17'500

→ Unter-Grundhof. Reparatur Solaranlage nach Hagelschaden
Kosten insgesamt CHF 21'500

■ ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen haben aufgrund der neuen Berechnungsart (von den Gebäuden und nicht mehr von den Anlagekosten) auf CHF 660'000 abgenommen.

■ KAPITALAUFWAND

Der Kapitalaufwand betrug CHF 677'832 oder 20.61% (Vorjahr 20.28%) des Nettoertrages.

■ A.O. AUFWAND LIEGENSCHAFTEN

Nebst den geplanten und ausgeführten Arbeiten wurden Rückstellungen für Planungsarbeiten im 2015 gebildet. Darüber hinaus erlaubte das gute Ergebnis, wie im Vorjahr zusätzliche Aufwendungen von CHF 989'700 direkt der Erfolgsrechnung zu belasten.

■ GENOSSENSCHAFTSAUFWAND

Erfreulicherweise konnte der Genossenschaftsaufwand im Berichtsjahr wieder gesenkt werden. Nachdem der neue Mitgliederbrief und die neue Website eingeführt wurden, beträgt der Genossenschaftsaufwand CHF 323'139 (VJ CHF 341'259).

■ BILANZ

Die Bilanz per 31.12.2014 schliesst mit Aktiven und Passiven von CHF 49'614'156.05 ab.

■ AKTIVEN

Noch immer verfügen wir über eine sehr gute Liquidität. Dadurch können wir auch in Zukunft einen grossen Teil der Unterhalts- und Sanierungsarbeiten selber finanzieren.

■ PASSIVEN

Sämtliche Unterhalts- und Sanierungsarbeiten konnten 2014 ohne Unterstützung der Bank finanziert werden. Beim langfristigen Fremdkapital sind die freien (privaten) Darlehen erneut zurückgegangen, und zwar um rund CHF 115'000. Ein grosser Teil davon konnte aber in grundpfandgesicherte Darlehen umgewandelt werden. Diese haben sich, neben Amortisationen von insgesamt CHF 640'000, um CHF 525'000 erhöht. 2014 konnte die EGW-Anleihe der Serie 37 für wiederum 10 Jahre neu angelegt werden. Weiter wurden BBVM-Darlehen des Bundes wiederum mit CHF 300'000 zurückgeführt.

Das gesamte Anteilscheinkapital beträgt CHF 4'665'849. Aufgrund der weiterhin verschärften Situation auf dem Wohnungsmarkt zeichneten neu 97 Personen Anteilscheine im Betrag von CHF 194'000. Das einbezahlte Pflichtanteilkapital ist 2014 um CHF 419'460 gestiegen.

Dank dem erneuten Gewinn wurde die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt. Das gesamte Eigenkapital mit Reserven und Gewinnvortrag beträgt per Ende 2014 nun CHF 5'052'644 oder neu 10.18 % des Gesamtkapitals. Mittel- bis langfristig strebt der Vorstand noch immer eine Eigenkapitalbasis von 15 % bis 20 % an.

■ CASH FLOW

Der Cash Flow beträgt 2014 CHF 667'748 (VJ CHF 894'933). Ein hoher Cash Flow ermöglicht der WOGENO, den Liegenschaftsunterhalt, insbesondere grössere Sanierungsprojekte selber zu finanzieren und/oder zusätzliche Amortisationen (Rückzahlung Hypotheken bei Banken) zu leisten.

Der Bericht der Revisionsstelle sowie die Jahresrechnung 2014 mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sind im Anschluss an die Gewinnverwendung abgedruckt.

■ GEWINNVERWENDUNG

Der Vorstand beantragt der Versammlung folgende Gewinnverwendung:

ZUR VERFÜGUNG GV	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	306'426.94
Gewinn 2013	15'368.57
Total zur Verfügung GV	321'795.51
Einlage allg. Reserven	- 5'000.00
GEWINNVORTRAG NEUES GJ	316'795.51

Text: Andreas Köck

REVISIONSBERICHT

Beat Achermann

Treuhand

Bericht der Revisionsstelle

zur Eingeschränkten Revision
für das Geschäftsjahr 2014
an die Generalversammlung der

WOGENO Luzern Genossenschaft, Margrethenhof 6, 6275 Ballwil

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der WOGENO Luzern Genossenschaft für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr 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 Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Luzern, 5. März 2015

Beat Achermann Treuhand GmbH



Beat Achermann
dipi. Wirtschaftsprüfer
zugelassener Revisionsexperte
leitender Revisor

Jahresrechnung 2014

Rechnungswesen · Wirtschaftsprüfung · Unternehmensberatung · Steuerberatung · Vermögensberatung · Vorsorgeberatung

Beat Achermann Treuhand GmbH
Pilatusstrasse 24
6003 Luzern

Telefon 041 220 02 02
Telefax 041 220 02 03
E-Mail achermann@swissonline.ch

JAHRESRECHNUNG 2014

BILANZ

PER 31.12.2014	IST 31.12.2013 CHF	IST 31.12.2014 CHF	%
AKTIVEN			
Flüssige Mittel	1'856'712.01	1'454'830.26	3
Forderungen, Vorräte	13'783.70	19'877.29	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	222'937.50	203'953.50	0
Umlaufvermögen	2'093'433.21	1'678'661.05	3
Beteiligungen, Darlehen	61'502.00	54'502.00	0
Mobilien, Einrichtungen Geschäftsstelle	1'201.00	901.00	0
Liegenschaften	48'068'000.00	47'855'718.00	96
Aktivierter Aufwand	29'248.80	24'374.00	0
Anlagevermögen	48'159'951.80	47'935'495.00	97
TOTAL AKTIVEN	50'253'385.01	49'614'156.05	100
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	415'879.04	320'038.25	1
gekündigtes PAK-/AS-Kapital	439'260.00	532'960.00	1
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'344'111.65	592'814.35	1
Kurzfristiges Fremdkapital	2'199'250.69	1'445'812.60	3
Freie Darlehen	1'509'345.45	1'394'534.95	3
Hypothekendarlehen Banken	23'900'000.00	23'900'000.00	48
Hypothekendarlehen Dritte	4'370'399.45	4'255'658.45	9
Obligationen EGW/ Hypothekendarlehen Bund	12'390'002.00	12'090'004.00	24
Unterhaltskonti Hausvereine	206'262.00	215'428.35	0
Rückstellung Unterhalt	922'868.28	1'260'073.64	3
Langfristiges Fremdkapital	43'298'877.18	43'115'699.39	87
Total Fremdkapital	45'498'127.87	44'561'511.99	90
Anteilscheinkapital	4'383'830.20	4'665'848.55	9
Allgemeine Reserven	55'000.00	65'000.00	0
Vortrag Vorjahr	229'724.51	306'426.94	1
Ergebnis laufendes Jahr	86'702.43	15'368.57	0
Total Eigenkapital	4'755'257.14	5'052'644.06	10
TOTAL PASSIVEN	50'253'385.01	49'614'156.05	100

ERFOLGSRECHNUNG

VOM 01.01.2014 – 31.12.2014	IST 2013 CHF	SOLL 2014 CHF	IST 2014 CHF	%
Mietertrag brutto	3'330'988.65	3'329'747.00	3'342'285.70	101
Mietzinsausfall und Reduktionen	- 11'707.75	- 27'828.00	- 31'143.50	- 1
Mietertrag netto	3'319'280.90	3'301'919.00	3'311'142.20	100
Kapitelaufwand	668'474.71	665'857.00	677'831.79	20
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	68'068.80	68'484.00	68'068.80	2
Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	643'573.68	638'248.00	568'441.37	17
Entnahme Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	-	- 46'550.00	- 12'794.64	0
Einlage Erneuerungs-/ Unterhaltsfonds	42'955.85	-	-	0
Abschreibungen Liegenschaften	760'000.00	660'000.00	660'000.00	20
Abschreibung Disagio EGW	4'874.80	4'875.00	4'874.80	0
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	2'277.70	16'000.00	6'178.25	0
Total Liegenschaftsaufwand	2'190'225.54	2'006'914.00	1'972'600.37	60
ord. Liegenschaftserfolg	1'129'055.36	1'295'005.00	1'338'541.83	40
a.o. Aufwand Liegenschaften	- 675'100.00	- 920'000.00	- 989'741.55	- 30
LIEGENSCHAFTSERFOLG	453'955.36	375'005.00	348'800.28	11
Honorar Geschäftsführung / Aussenaufträge	254'944.05	264'000.00	248'343.10	8
Entschädigung Vorstand	24'750.00	25'000.00	32'595.70	1
allgem. Verwaltungsaufwand	61'165.33	49'900.00	41'900.31	1
Abschreibungen	400.00	600.00	300.00	0
Zinsertrag Bank / Post	- 486.80	-	- 355.05	0
Zinsertrag Darlehen an Dritte	- 4'347.60	-	- 1'013.55	0
Total Genossenschaftsaufwand	336'424.98	339'500.00	321'770.51	10

ORDENTLICHER ERFOLG VOR STEUERN	117'530.38	35'505.00	27'029.77	1
ordentliche Steuern	- 30'827.95	- 19'100.00	- 15'614.20	0
Ausserordentlicher Erfolg	-	-	3'953.00	
JAHRESGEWINN	86'702.43	16'405.00	15'368.57	0

■ ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2014

ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERPFÄNDETE AKTIVEN

IMMOBILIEN	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
Buchwerte	48'068'000.00	47'855'718.00
Grundpfandtitel	55'979'300.00	55'979'300.00
Dafür beanspruchte Kredite	40'660'401.45	40'245'662.45
Katasterschätzungswerte ohne Schauburg, Hünenberg	33'520'400.00	33'520'400.00

BRANDVERSICHERUNGSWERTE DER SACHANLAGEN

	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
Gebäudeversicherungswerte	44'729'000.00	45'316'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen	150'000.00	150'000.00

BETEILIGUNG AN OBLIGATIONENANLEIHEN

Die WOGENO Luzern hat über die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) folgende Obligationenanleihensquoten bezogen:

EGW-ANLEIHE SERIE 24, LAUFZEIT 01.05.2005 – 30.04.2020, ZINSSATZ 2.75%	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
Schauburg I	1'000'000.00	1'000'000.00
EGW-ANLEIHE SERIE 36, LAUFZEIT 28.11.2009 – 27.11.2019, ZINSSATZ 2.5%	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
Rhynauerstrasse 3, Luzern	800'000.00	800'000.00
Dammstrasse 14a, Luzern	700'000.00	700'000.00
Unterlachenstrasse 28 + 30, Luzern	1'300'000.00	1'300'000.00
Schauburg II	2'500'000.00	2'500'000.00

EGW-ANLEIHE SERIE 49.1, LAUFZEIT 28.11.2014 – 27.11.2024, ZINSSATZ 0.75%	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
Schauburg III	2'500'000.00	2'500'000.00
TOTAL	8'800'000.00	8'800'000.00

GUTHABEN ANTEILSCHEIN- UND PFLICHTANTEILSCHEINKAPITAL

Per 31. Dezember 2014 bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahlem

	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
- Anteilscheinkapital (Mitgliedschaften)	17'731.40	15'731.40
- Pflichtanteilscheinkapital (Wohnungsanteile)	1'874'293.40	1'800'720.05
TOTAL	1'892'024.80	1'816'451.45

GEKÜNDIGTE ANTEILSCHEINE

Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine

	VORJAHR CHF	LAUFJAHR CHF
Anteilscheinkapital (Mitgliedschaften)	78'000.00	78'000.00
Pflichtanteilscheinkapital («PAK» für Wohnungen)	361'260.00	454'960.00
TOTAL	439'260.00	532'960.00

Diese werden im Anschluss an die Generalversammlungen 2015 und 2016 zu 100% zur Rückzahlung fällig. Alle gekündigten Anteilscheine werden im Fremdkapital bilanziert.

DURCHFÜHRUNG RISIKOBEURTEILUNG

Der Vorstand hat periodisch ausreichende Risikobeurteilungen vorgenommen und allfällige sich daraus ergebende Massnahmen eingeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Falschaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist.

Ballwil, 4. März 2015/ak

■ STATUTENÄNDERUNG I. BELEGUNGSVORSCHRIFTEN

Wie bereits im Jahresbericht erwähnt, hat die Stadt Luzern die Abgabe des Areals Industriestrasse mit der Auflage verbunden, dass die daran beteiligten Wohnbauträger Belegungsvorschriften besitzen und diese auch durchsetzen. In den Statuten der WOGENO Luzern ist der haushälterische Umgang mit Wohnraum seit langem verankert und verkörpert ein Grundgedanke der WOGENO.

Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Vorstand Belegungsvorschriften erarbeitet. Damit diese für alle GenossenschafterInnen verbindlich sind, möchte der Vorstand die Kompetenz zum Erlass der Belegungsvorschriften durch eine entsprechende Regelung in den Statuten verankern. Es ist folgende Statutenänderung bzw. Statutenergänzung (Art. 5 Abs. 2 neu) vorgesehen:

■ ART. 5 ANSPRUCH AUF WOHNRAUM

- 1) (bestehend) Jedes Mitglied hat gemäss freier Raumkapazität Anspruch auf angemessenen Wohnraum. Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen und in Gewerberäumen selber tätig zu sein.
- 2) (NEU) WOHNUNGSGRÖSSE UND ZAHL DER BENUTZER/INNEN SOLLEN IN EINEM ANGEMESSENEN VERHÄLTNIS ZUEINANDER STEHEN. EINZELHEITEN DAZU REGELT DER VORSTAND IN EINEM SEPARATEN REGLEMENT «BELEGUNGSVORSCHRIFTEN».

Die Belegungsvorschriften sehen vor, dass eine Wohnung weder unterbelegt noch überbelegt sein darf. Da die WOGENO Luzern sehr unterschiedlich grosse Wohnungen hat, wird die Mindestbelegung nicht nur nach Anzahl Zimmer festgelegt, sondern auch nach der Wohnungsgrösse in Quadratmetern. Bewusst gelten die Belegungsvorschriften auch während der Vermietung, das heisst, wenn eine Wohnung wegen Wegzugs von BewohnerInnen oder Bewohnern in Unterbelegung gelangt, muss diese entweder durch Zuzug von Bewohnern (z.B. Untermieter oder Wohngemeinschaft) oder durch Umziehen in eine kleinere Wohnung beseitigt werden. Da das Beheben von Unterbelegung nicht von einem Tag auf den andern erfolgen kann, werden den Betroffenen, je nach Grad der Unterbelegung, Fristen eingeräumt. Bei einfacher Unterbelegung betragen diese vier Jahre, bei doppelter Unterbelegung zwei Jahre. Die Belegungsvorschriften enthalten auch Bestimmungen, die das Umziehen aufgrund von Unterbelegung von einer grösseren in eine kleinere Wohnung desselben Hauses, aber auch zwischen den Häusern erleichtern sollen.

In Ergänzung zu den Belegungsvorschriften hat der Vorstand auch Allgemeine Mietbestimmungen erarbeitet. Diese fassen einerseits die rechtlichen Vorgaben aus Statuten und Mietrecht zusammen, andererseits sollen sie auch Missbräuche bei der Vermietung von Wohnungen vermeiden, wie sie in einigen Fällen in der Vergangenheit vorgekommen sind. Dies betrifft beispielsweise untervermietete Wohnungen. Kündigt der Mieter oder die Mieterin, so darf sich der Untermieter nur um die Wohnung bewerben, wenn er schon seit mindestens drei Jahren Genossenschafter ist. Diese neue Bestimmung soll es erschweren, dass Mieterinnen und Mieter ihren Freunden zu einer Wohnung verhelfen, indem sie ihnen nach ihrem Wegzug ihre Wohnung untervermieten und dabei damit rechnen, dass der betroffene Hausverein sich an die neuen Bewohner gewöhnt hat und sie bei der ordentlichen Vermietung berücksichtigt. Durch dieses Vorgehen werden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die vorher nicht in diesem Haus gewohnt haben und sich um die Wohnung bewerben, benachteiligt.

Der Vorstand möchte die allgemeinen Mietbestimmungen und die Belegungsvorschriften interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschaftern vorstellen und Fragen dazu diskutieren. Dieser Anlass unter dem Titel [VERMIETUNGSRICHTLINIEN](#) findet statt am DIENSTAG, 17. MÄRZ 2015 UM 18.30 UHR IM CONTENTI AN DER GIBRALTARSTRASSE 14 IN LUZERN (Eingang Cafeteria im UG benützen).

■ BELEGUNGSVORSCHRIFTEN WOGENO LUZERN

■ I. GRUNDSÄTZE

Die Mindestbelegung bei den WOGENO-Wohnungen richtet sich nach Anzahl Zimmer und Wohnungsgrösse in m² Nettowohnfläche.

- a) Kriterium Mindestbelegung nach Anzahl Zimmer: Zimmerzahl minus 2 = Anzahl Personen d.h. 4-Zimmer-Wohnungen müssen mindestens von zwei, 5-Zimmer-Wohnungen von 3 Personen etc. bewohnt werden. Das Entfernen von Wänden hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Mindestbelegung.
- b) Kriterium Mindestbelegung nach Wohnungsgrösse in m² Nettowohnfläche
 - bis 59 m² Mindestbelegung 1 Person
 - 60 bis 89 m² Mindestbelegung 2 Personen
 - 90 bis 119 m² Mindestbelegung 3 Personen
 - ab 120 m² Mindestbelegung 4 Personen

- c) Kriterium Maximalbelegung:
WOGENO-Wohnungen dürfen über die ganze Dauer des Mietverhältnisses höchstens wie folgt belegt werden:

1- bis 2 ½-Zimmerwohnungen mit 2 Personen

3- und 3 ½-Zimmerwohnungen mit 3 Personen

4- und 4 ½-Zimmerwohnungen mit 5 Personen

Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern mit einer Person mehr als Zimmer vorhanden sind

Kinder bis zum vollendeten zweiten Altersjahr werden zu den vorstehenden Personenzahlen nicht hinzugerechnet. Kinder vom dritten bis zum vollendeten zwölften Altersjahr werden je mit 0.5 Personen gezählt.

- d) Ausnahmen: Bei Wohnungen, die aufgrund von Zimmerzahl und Grösse keine eindeutige Belegung ergeben, entscheidet der Vorstand über die Mindest- und Maximalbelegung. In speziellen Fällen kann die Belegung anhand von Grundriss und Vermietbarkeit festgelegt werden.

■ II. ANWENDUNG

- a) Anwendung bei Neuvermietungen

Die obenstehenden Kriterien gelten für die Vergabe bei Neuvermietung von Wohnungen.

- b) Anwendung bei Hauskauf

Wird ein Haus neu erworben, haben die darin wohnenden Mieterinnen und Mieter während fünf Jahren Besitzstandswahrung bezüglich Mindestbelegung, sofern sie innerhalb eines Jahres nach dem Hauskauf die Mitgliedschaft der WOGENO erwerben. Bei Überschreiten der Maximal-Belegungs-Vorschriften gibt es keine Besitzstandswahrung.

- c) Unterbelegung während der Mietdauer

Bei Unterbelegung wird zwischen einfacher und doppelter Unterbelegung unterschieden:

- Einfache Unterbelegung liegt vor, wenn die zulässige Belegung gemäss Ziffer 1a) + b) um eine Person unterschritten wird. Die einfache Unterbelegung (z.B. 4-Zi-Wohnung nur von einer Person bewohnt) wird während maximal vier Jahren toleriert.
- Doppelte Unterbelegung liegt vor, wenn die zulässige Belegung gemäss Ziffer 1a) + b) um zwei Personen unterschritten wird. Die doppelte Unterbelegung (z.B. 5.5-Zi-Wohnung nur von einer Person bewohnt) wird während maximal zwei Jahren toleriert.

Bei Unterbelegung gilt Folgendes: Mit der Mietpartei wird eine individuelle Lösung gesucht und schriftlich vereinbart. Möchte diese in eine kleinere, freie Wohnung im selben Haus umziehen, so soll diese Lösung zuerst angestrebt werden. Bewirbt sich die Mietpartei aus eigenem Antrieb oder auf Hinweis der Geschäftsstelle für eine kleinere Wohnung in einem anderen WOGENO-Haus, soll diese Bewerbung prioritär behandelt werden und kann nur mit stichhaltiger Begründung abgelehnt werden.

Erfolgt kein freiwilliger Auszug oder Umzug in eine kleinere Wohnung oder lehnt die Mietpartei drei valable Angebote der WOGENO ab, ist die Mietpartei bzw. das Mitglied aus der Genossenschaft auszuschliessen und der Mietvertrag auf den nächsten ordentlichen Kündigungstermin zu kündigen. Der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung der Wohnung haben auch zu erfolgen, wenn die obenerwähnten Fristen bei einfacher und doppelter Unterbelegung abgelaufen sind. Die Fristen beginnen mit der schriftlichen Aufforderung durch die Geschäftsstelle, die Unterbelegungen aufzuheben.

- d) Überbelegung während der Mietdauer

Eine Überbelegung gemäss vorstehend Ziffer 1 c) wird für maximal zwei Jahre toleriert. Bei Nicht-Einhalten der Richtlinien kommt das Vorgehen analog der doppelten Unterbelegung zur Anwendung.

■ III. AUSNAHMEN / SPEZIALFÄLLE

Der Vorstand kann bei Häusern / Wohnungen, die in irgendeiner Art vergünstigten Wohnraum zur Verfügung stellen (bspw. weil das Bauland durch die Gemeinde besonders günstig abgegeben wurde), strengere Vorschriften erlassen.

Der Vorstand kann aufgrund besonderer Umstände (Wohnungsmarkt, Härtefälle, weitere Kriterien) Ausnahmen von den vorstehenden Richtlinien bewilligen. Bei Vermietungsfragen entscheidet der Vorstand in jedem Fall endgültig.

Gemäss Art. 5 Abs. 2 der Statuten ist der Vorstand für den Erlass der Belegungsvorschriften zuständig. Diese Belegungsvorschriften wurden durch den Vorstand am xx.xx.2015 erlassen und treten per xx.xx. 2015 in Kraft. Sie gelten für alle bisherigen und neuen Mietverhältnisse.

■ STATUTENÄNDERUNG II. ERGÄNZUNG UND NEUFORMULIEREN ZWECK DER GENOSSENSCHAFT

Im Jahresbericht wurde über den Zwischenstand des Neubauprojektes an der Industriestrasse informiert. Sofern die Kooperation Industriestrasse den Zuschlag erhält, ist vorgesehen, dass die fünf beteiligten Genossenschaften eine Dachorganisation in Form einer Genossenschaft gründen. Ein entsprechendes Vorgehen ist auch bei anderen Liegenschaften in der Stadt vorgesehen, wenn die Stadt Land nicht an eine, sondern an mehrere beteiligte Genossenschaften abtreten sollte.

Diese Dachgenossenschaft wird dann Ansprechpartner für die Stadt sein. Nach dem Erstellen der Gebäude ist sie für die Aussenräume der Überbauung sowie die gemeinschaftlichen Anlagen zuständig.

Nach den gültigen Statuten ist es nicht möglich, dass die WOGENO Luzern einer solchen Dachorganisation beitrifft. Um dies zu ermöglichen, muss der Zweck der Statuten entsprechend ergänzt werden. Art. 2 Abs. 1 lautet heute wie folgt:

«Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen, um selbstverwaltete, sichere, gemeinschaftliche und familienfreundliche Wohn- und Arbeitsformen zu verwirklichen. Sie kann zu diesem Zweck Liegenschaften und Baurechte erwerben und Grundstücke überbauen lassen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.»

Die Absätze 2) und 3) von Art. 2 sind von der Ergänzung nicht betroffen und werden deshalb nicht aufgeführt.

Die Grundidee der WOGENO ist unverändert. Der erste Satz im Abs. 1) bleibt deshalb gleich. Im zweiten Satz wird aufgeführt, wie dieser Zweck erreicht werden kann. Neu ist anstelle von Prosa eine Auflistung:

■ ART. 2: ZWECK

1) Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen, um selbstverwaltete, sichere, gemeinschaftliche und familienfreundliche Wohn- und Arbeitsformen zu verwirklichen. Dieser Zweck wird erreicht durch:

- Erwerb von Bauland und Baurechten;
- Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen, genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
- Beteiligung an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Text: Lukas Berger, Reto Stocker
und Andreas Köck

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BETEILIGUNG

Der Neubau an der Industriestrasse soll der erste Neubau seit dem Unter-Grundhof 1996 werden. Dank dem Netzwerk «G-Net» der Genossenschaften der Stadt Luzern und dem Zusammenschluss der Kooperation Industriestrasse haben wir die einzigartige Möglichkeit, mitten in der Stadt Luzern einen Neubau zu realisieren. Die Geschichte des Areals an der Industriestrasse ist sicherlich allen hinlänglich bekannt. Darüber haben wir auch regelmässig berichtet. Der aktuelle Stand kann dem Jahresbericht 2014 des Vorstandes entnommen werden.

Mitte Januar 2015 wurde das Bewerbungsdossier der Stadt Luzern abgegeben. Am 3. März 2015 erfolgte die mündliche Präsentation durch die Verfasser Amelie Mayer und Cla Büchi mit Unterstützung aller vertretenen Genossenschaften. Im April 2015 soll der Entscheid über den Zuschlag durch die Stadt Luzern erfolgen.

Unsere Statuten sehen vor, dass der Vorstand in eigener Kompetenz bestehende Liegenschaften erwerben kann. Sobald es sich um den Kauf von unbebauten Grundstücken oder ein Neubauprojekt handelt, muss die Generalversammlung das Projekt genehmigen.

Wie oben erwähnt, ist heute noch nicht bekannt, ob die Kooperation Industriestrasse den Zuschlag erhalten wird. Die am Bewerbungsverfahren beteiligten Personen schätzen die Chancen für einen Zuschlag als gut ein. Daher ist es dem Vorstand wichtig, dass die Mitglieder über die weiteren Schritte informiert sind und das Vorgehen des Vorstandes absegnen.



Innerhalb der Kooperation als künftige Bauträgerschaft wurde eine «Absichtserklärung und Zahlungsversprechen» vereinbart. Diese sieht Austrittsmöglichkeiten vor (nach Abschluss der Verhandlungen zum Baurechtsvertrag ca. Mai 2015 und nach Jurierung des Siegerprojektes im Studienauftragsverfahren ca. August 2016) und verpflichtet die Genossenschaften die für eine erste Phase «Projektorganisation und Wettbewerb» nötigen Mittel bereitzustellen (nach Zuschlag der Stadt Luzern CHF 50'000 sowie weitere CHF 50'000, je nach Kosten des Wettbewerbsverfahrens ca. Anfang 2016). Diese Mittel sind vorgesehen für Vertragswesen, Gebühren, Steuern, Koordinations- und Kommunikationsstelle, die Echo- und Projektsteuerungsgruppe und das Wettbewerbsverfahren. Sollte eine Genossenschaft aus der Kooperation/bzw. dem Genossenschaftsverband austreten, müssen die Anderen beschliessen, ob sie ein neues Genossenschaftsmitglied suchen oder zu viert weiterfahren wollen, womit sich die Kosten für die erste Phase Projektorganisation und Wettbewerb um maximal CHF 100'000 erhöhen würden.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens werden der Generalversammlung die weiteren Planungsschritte mit den anfallenden Kosten zur Beschlussfassung unterbreitet. Das Terminprogramm ist im Anschluss an die Anträge abgedruckt.

■ ANTRÄGE

1. Zustimmung Beitritt zum «Genossenschaftsverband Industriestrasse»
2. Genehmigung der Kosten von maximal CHF 200'000 für eine erste Phase «Projektorganisation und Wettbewerb»

■ TERMINPLAN

Januar 2015	Eingabe Bewerbungskonzept
Mai 2015	Verhandlungen Baurechtsvertrag
September 2015	Bericht & Antrag Stadtrat, GPK, Parlament (zum Baurechtsvertrag)
Dezember 2015	Grundbucheintrag, Start Erarbeitung Programm Studienauftrag
April 2016	Ausschreibung Wettbewerbsverfahren
September 2016	Jurierung Wettbewerbsverfahren Entscheid Gestaltungsplan-/ Bebauungsplanverfahren
Oktober 2016	Start Gestaltungsplan (Fall A) Start Erstellung Bebauungsplan (Fall B)
Dezember 2018 / März 2020	Fall A. Baubeginn 1. Etappe Fall B. Baubeginn 1. Etappe
August 2020 / November 2021	Fall A. Bezug 1. Etappe Fall B. Bezug 1. Etappe
August 2020 / November 2021	Fall A. Baubeginn 2. Etappe Fall B. Baubeginn 2. Etappe

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN POSITIONEN:

1. MIETERTRAG

Der Mietinsertrag entspricht grundsätzlich dem Vorjahr, erhöht durch aktivierte Liegenschafts-Sanierungen bzw. Mietinserhöhungen durch wertvermehrnde Investitionen. Der Mietertrag beträgt CHF 3'342'775. Der Mietzinsausfall wurde mit CHF 26'208 erneut vorsichtig budgetiert.

2. KAPITALAUFWAND

Dank der nach wie vor tiefen Hypothekarzinsen, einer Anschlussfinanzierung einer EGW-Anleihe im 2014 sowie Amortisationen bei privaten Investoren reduziert sich der Kapitalaufwand weiter und beträgt fürs 2015 rund CHF 642'000.

3. LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

Die Gesamtkosten für den Liegenschaftsunterhalt betragen 2015 CHF 2'373'800. Dank der Entnahme aus dem Erneuerungsfonds kann die Erfolgsrechnung um CHF 271'000 entlastet werden. Die einzelnen Projekte mit geschätzten Kosten sind unter dem Titel «Planung Liegenschaftsunterhalt» auf einer der nächsten Seiten aufgeführt.

Der ausserordentliche Liegenschaftsaufwand von CHF 900'000 setzt sich zusammen aus den Sanierungs- und Planungskosten der Schauburg (CHF 520'000), der Fassaden- und Dachsanierung an der Sälistrasse (CHF 80'000), der Fenster- und Umgebungssanierung an der Wesemlinstrasse (CHF 100'000), dem Fenster- und Heizungsersatz im Hinter-Bramberg (CHF 180'000) sowie den Planungskosten für den Küchenersatz 2016 an der Rhyruauerstrasse 5 (CHF 20'000).

Bei den Abschreibungen haben wir im Vorjahr eine Änderung in der Berechnung vorgenommen. Da das Land nicht abgeschrieben werden muss, werden die Abschreibungen nicht mehr von den Anlagekosten sondern vom Gebäudevversicherungswert berechnet. Die Abschreibungen betragen somit wie im Vorjahr CHF 660'000.

4. GENOSSENSCHAFTSAUFWAND

Der Genossenschaftsaufwand entspricht weitestgehend dem Vorjahr, erhöht sich im 2015 trotzdem um CHF 12'100 auf CHF 370'700. Dies ist hauptsächlich

auf die gestiegenen Anforderungen an die Werbung/Kommunikation (Mitgliederbrief, Newsletter, Website, Informationsanlässe, etc.) zurück zu führen.

Der Vorstand hat das Budget für das Jahr 2015 an seiner letzten Sitzung genehmigt. Die Detailzahlen können der nachstehenden Aufstellung entnommen werden:

BUDGET 2015	SOLL 2014 CHF	%	SOLL 2015 CHF	%
Mietertrag	3'329'747	100.84	3'342'775	100.78
Mietzinsausfall und Reduktionen	-27'828	0.84	-26'028	0.78
Mietertrag netto	3'301'919	100.00	3'316'747	100.00
Kapitalaufwand	665'857	20.16	642'341	19.37
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	68'484	2.07	69'159	2.09
Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	638'248	17.75	879'748	26.52
Einlage Erneuerungs-/Unterhaltsfonds	-46'550	-1.41	-271'033	-8.17
Abschreibungen Liegenschaften	660'000	19.99	660'000	19.90
Abschreibung Disagio EGW	4'875	0.15	4'875	0.15
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	16'000	0.48	10'000	0.30
Total Liegenschaftsaufwand	2'006'914	60.78	1'995'090	60.15
ord. Liegenschaftserfolg	1'295'005	39.22	1'321'657	39.85
a.o. Aufwand Liegenschaften	-920'000	27.86	-900'000	27.14
Liegenschaftserfolg	375'005	11.36	421'657	12.71
Honorar Geschäftsführung	250'000	7.57	250'000	7.54
Entschädigung Vorstand	25'000	0.76	30'000	0.83
Honorare Aussenaufträge	6'000	0.18	6'000	0.18
allgemeiner Verwaltungsaufwand	58'500	1.75	66'300	2.00
Steuern	19'100	0.63	21'500	0.58
Total Genossenschaftsaufwand	358'600	10.86	373'200	11.20
Ordentlicher Erfolg	16'405	0.50	48'457	1.51
Ausserordentlicher Erfolg	0		0	
JAHRESGEWINN	16'405	0.50	48'457	1.51

LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

Der Vorstand hat Anfang Jahr das Budget 2015 erstellt und die langfristige Unterhaltsplanung 2015 – 2024 aktualisiert.

2015 wird wiederum ein intensives Jahr was den Liegenschaftsunterhalt betrifft. Sämtliche MieterInnen wurden bereits oder werden nächstens 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
Sälistrasse 18	Sanierung Fassade und Dach	100'000	30.06.2015	Herbst
Wesemlinstr. 23	Ersatz Fenster; Umgebung	200'000	30.06.2015	Herbst
Unter-Grundhof 22/24	Dachsanierung	43'000	30.06.2015	April/Mai
Luzernerstr. 18	Sanierung Fassade «nord»	30'000	31.05.2015	Juni
Schauburg RH/MFH	Planung Sanierung	140'000	31.05.2015	ab Herbst

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

2016	ARBEITEN
Rhynauerstrasse 5	Ersatz Küchen, Fallstränge
Schauburg	Gesamtsanierung
2017	ARBEITEN
Schauburg	Gesamtsanierung
Sedelstrasse 21	Ersatz Küchen 1. + 2. OG

2018	ARBEITEN
Bireggiring 6a	Ersatz Küchen mit Teilersatz Nasszellen
Schauburg	Gesamtsanierung
2019	ARBEITEN
Schauburg	Gesamtsanierung
Vonmattstrasse 24a	Ersatz Gewerbebaute

Text: Andreas Köck

■ DEIN BILD AUF DER FRONTSEITE DES NÄCHSTEN MITGLIEDERBRIEFES

GESUCHT WERDEN FOTOGRAFEN UND SCHNAPPSCHUSSJÄGER.

→ Für den Mitgliederbrief suchen wir Bilder, die Dein WOGENO Leben zeigen. Das kann eine Aufnahme deines Gartens sein, ein Kinderlachen, ein Bild von eurer Haussitzung oder jemanden beim Treppen reinigen ...

Schicke doch bitte Deine WOGENO Bilder an: INFO@WOGENO-LUZERN.CH



■ SANIERUNG SCHAUBURG

Im Mitgliederbrief Nr. 105 vom Dezember 2014 konnten wir erstmals über die Planung der Schauburg-Sanierung informieren. Diese sieht vor, insbesondere die Reihen- und Mehrfamilienhäuser für die nächsten 20–30 Jahre wieder fit zu machen und die Energieziele der 2000 Watt-Gesellschaft (SIA 2040) einzuhalten.

In der Zwischenzeit wurden die Zustandsaufnahmen und die Auswertungen abgeschlossen. Es hat sich schon länger abgezeichnet, dass tiefere Eingriffe nötig sind als dies zu Beginn der Planung vorgesehen war. Ursprünglich sind wir von Kosten von rund CHF 3 bis 5 Mio. ausgegangen. Diese sind nun gemäss einer ersten Kostenschätzung rund doppelt so hoch.

Dadurch konnte die Planung noch nicht abgeschlossen werden. Inwieweit dies Auswirkungen auf das ursprüngliche Sanierungsprogramm hat, kann noch nicht abschliessend beurteilt werden. Leider ist wohl davon auszugehen, dass sich der Beginn der Sanierungsarbeiten um jeweils ein Jahr verzögern wird. Weitere Informationen folgen so bald als möglich.

■ GENOSSENSCHAFTSTAG 2015 – 4. JULI 2015

Die abl organisiert am 4. Juli 2015 erstmals den G-Tag (Luzerner Genossenschaftstag), welcher zeitgleich mit dem internationalen Genossenschaftstag (erster Samstag im Juli) stattfindet.

Unter der Federführung der abl werden die Genossenschaften des G-Net an diesem Tag ein gemeinschaftsförderndes, medienwirksames Fest organisieren. Als Hauptziel soll der Zusammenhalt unter den Luzerner Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern gestärkt werden und dem G-Net mit seinen Mitgliedern eine starke Identität verliehen werden.

Am Morgen feiern die Genossenschaften in ihren Siedlungen, ab 15.00 Uhr wird gemeinsam gefeiert. Ziel ist es, eine über die eigene Genossenschaft hinaus reichende, gemeinsame Identität zu transportieren.

Wie die einzelnen Aktionen aussehen werden ist heute noch nicht bekannt. Vor kurzem erfolgte die Startsituation bei der abl. Die WOGENO Luzern wird durch Romana Lanfranconi vertreten. Weitere Informationen erfolgen im nächsten Mitgliederbrief.

Text: Romana Lanfranconi

AGENDA

TAG / DATUM	ANLASS / ORT
Dienstag, 17. März 2015	Info-Veranstaltung «Vermietungsrichtlinien», Contenti, Luzern
Dienstag, 31. März 2015	Generalversammlung, RomeroHaus, Luzern
Samstag, 4. Juli 2015	Genossenschaftstag, Luzern
Dienstag, 3. November 2015	Forum 2015, Ort noch nicht bekannt

WOHNUNGS- MARKT

LUZERN – VONMATTSTRASSE 26

STUDIO, 6. OG (50 M²)

Im 2014 neuerbautes Studio im Bruchquartier. Moderne und offene Küche mit Dachfenstern, Bad ebenfalls mit Dachfenster und Anschlüsse für Waschmaschine/Tumbler, separates Zimmer mit speziellem Grundriss. Lassen Sie sich überraschen.

→ MZ CHF 1'040 / HNK CHF 90 / Eigenkapital CHF 20'000
Mietbeginn per 1. Mai 2015

LUZERN – DAMMSTRASSE 14A

3-ZIMMERWOHNUNG, EG (55 M²)

Baselstrasse/Untergrund Quartier, kleiner Garten mit Sitzplatz und grosse Dachterrasse zur Mitbenützung, eigener Balkon, halb offene Küche. Möglichkeit zur Zusatzverbilligung nach WEG.

→ MZ CHF 1'120 / HNK CHF 150 / Eigenkapital CHF 20'000
Mietbeginn per 16. Juli 2015



■ HÜNENBERG – SCHAUBURG 1

ATELIER EG (26 M²)

Das Atelier eignet sich als Praxisraum/stilles Gewerbe, ist rollstuhlgängig, grosszügiges Entree und Dusche/WC stehen zur Mitbenützung mit den anderen zwei Ateliermietern zur Verfügung.

→ MZ CHF 440 / HNK CHF 60 / Depot
Mitbeginn per 1. Mai 2015

■ HÜNENBERG – SCHAUBURG 2A / 4D / 8D

3 x 4 ½-ZIMMER-REIHENECKHAUS (95 M²)

Wohnen im Reihenhaushaus, eigener Eingang, grosser Gartenanteil, kinderfreundlich, ökologisch, selbstverwaltet (Mieterverein). Möglichkeit zur Zusatzverbiligung.

SCHAUBURG 2A

→ MZ CHF 1'869 / HNK CHF 220 / Eigenkapital CHF 37'000
(Mietzinsreduktion von CHF 85 p. M.) / Mietbeginn per 1. April 2015

SCHAUBURG 4D

→ MZ CHF 1'847 / HNK CHF 220 / Eigenkapital CHF 36'500
(Mietzinsreduktion von CHF 84 p. M.) / Mietbeginn per 1. April 2015

SCHAUBURG 8D

→ MZ CHF 1'928 / HNK CHF 220 / Eigenkapital CHF 37'000
(Mietzinsreduktion von CHF 85 p. M.) / Mietbeginn per 1. Juli 2015



