

## **MITGLIEDERBRIEF NR. 109**



## ■ INHALT

EDITORIAL	3
RÜCKBLICK FORUM 2015	5
SANIERUNG SCHAUBURG	9
VOLKSINITIATIVE	11
WOGENO-DEPOSITENKASSE	13
WOHNUNGSMARKT	15
AGENDA 2016	16



Liebe Leserinnen und Leser

Seit der letzten Generalversammlung im Mai 2015 bin ich im Vorstand der WOGENO. In diesen sieben Monaten hatte ich Gelegenheit die WOGENO – mit ihren Strukturen und Eigenheiten – kennenzulernen. Die Zukunft der WOGENO bleibt spannend. Neben vielen kleinen, jedoch nicht minder interessanten, notwendigen Sanierungsprojekten stehen zwei grosse Projekte an. Ich spreche einerseits von der Sanierung der Schauburg und andererseits vom Bau der Industriestrasse – von der Detail-Projektierung bis zur tatsächlichen Umsetzung. Als Verantwortlicher für das Ressort Finanzen besteht die Herausforderung für mich darin, die Tragbarkeit im Griff zu haben sowie die nötigen finanziellen Mittel für sämtliche anstehende Projekte zum gefragten Zeitpunkt zur Verfügung stellen zu können. Ich bin zuversichtlich, dass wir diese Herausforderung erfolgreich meistern und den Ansprüchen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter gerecht werden.

Klar sind diese Projekte mit einer ordentlichen Portion Arbeit auch für den Vorstand verbunden. Es gibt viele Entscheidungen zu fällen. Die Atmosphäre innerhalb des Vorstandes empfinde ich als sehr kollegial und engagiert, was sowohl die Arbeit als vor allem auch die Entscheidungsfindung erleichtert. Natürlich sind wir uns zu Beginn des Entscheidungsprozesses selten einer Meinung. Der Weg zur Entscheidung erweist sich manchmal sogar als holprig. Je nach Thema gibt es mehr oder weniger Einwände gegen Vorschläge einzelner Vorstandsmitglieder. Der Grund dafür ist oft in der Komplexität des zu beratenden Themas zu finden. Ab und an sind es aber auch einfach persönliche Ansichten, die auseinanderklaffen. Wie soll es denn auch anders sein! Es «mönschelet» halt überall. Es kommt schliesslich auch vor, dass Einwände trotz eingehender Diskussion und gründlichen Erläuterungen bestehen bleiben. Eine Entscheidung muss trotzdem gefällt werden und schlussendlich auch vom ganzen Kollegium getragen werden. Auch bei uns herrscht das Kollegialitätsprinzip! Wo denn eigentlich nicht? Sind solche Entscheidungsprozesse im alltäglichen Zusammenleben nicht überall zu finden, wo Menschen aufeinandertreffen? Von der Familie über den Verein bis zur Arbeit. Auch in den WOGENO-Liegenschaften treffen Menschen aufeinander. Menschen, die womöglich nicht immer

einer Meinung sind was Alltagssituationen anbelangt. Einer schätzt einen verwilderten Garten, während der andere gerne «Ordnung» hat. Einer mag einen geräumigen Eingangsbereich. Für den Nachbar hingegen kann es nicht genug Weihnachtsdekoration im Treppenhaus sein. Wie gehen wir mit solchen Interessenkonflikten um? In einer Gemeinschaft hat jeder Rechte und Pflichten. Manchmal ist es schwierig festzulegen, wo genau die Rechte des einen aufhören, weil sie die Rechte eines anderen übermässig tangieren. Wenn wir uns aber vom «Schwarzweiss»-Denken lösen und dabei bereit sind, etwas von unserer Position abzurücken, sollte einer konstruktiven Lösung nichts mehr im Weg stehen. Sei es bei der Arbeit, in der Familie oder in der Nachbarschaft: «Es Föifi lo grad si» fördert ein angenehmes Klima!

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen friedliche Festtage und einen guten Start ins neue Jahr!

Thomas Reber  
Ressort Finanzen

## RÜCKBLICK

### ■ 3. WOGENO FORUM

VOM 3. NOVEMBER 2015

THEMA «SOZIALE DURCHMISCHUNG»

Im letzten Mitgliederbrief haben wir zum 3. WOGENO-Forum eingeladen. Den Vorstand und Andreas Köck von der Geschäftsstelle hat es sehr gefreut, dass wir mit Vertreterinnen und Vertretern aus fast allen WOGENO Liegenschaften einen weiteren anregenden Diskussionsabend verbringen konnten.

Als Einstieg in den Abend wurde der Kurzdokumentarfilm HEIMSPIEL von Nathalie Oestreicher gezeigt. Der Film porträtiert ein Luzerner Mietshaus und seine Bewohnerinnen und Bewohner verschiedener Generationen mit unterschiedlichen Lebensformen, Kulturen, Einkommen und Staatsangehörigkeiten: HEIMSPIEL erzählt vom Über-, Neben-, Unter- und Gegeneinander.

Die Alltagsgeschichten aus den acht Wohnungen gaben den drei Gruppen einen guten Input für angeregte Diskussionen. Auf jedem Gruppentisch lag in der Mitte ein Satz aus unserem Leitbild: «Die WOGENO Luzern strebt in ihren Liegenschaften eine gute Durchmischung an und ermöglicht verschiedene Formen des Zusammenlebens.» Schnell wurde festgestellt: «So durchmischt, wie in diesem Filmporträt sind unsere Liegenschaften nicht!» Es sei manchmal schade, dass so viele Gleichgesinnte unter einem Dach lebten, konnte man an einem Tisch hören und: «Die WOGENO ist halt ein linker Haufen». Als wichtiges Kriterium für eine gute Durchmischung wurde «Alt und Jung» genannt. Diese Durchmischung scheint auch in vielen Häusern gut zu funktionieren. Auch die Mischung der Geschlechter und der Nationen wurde aufgezeigt. Es wurde aber auch kritisch gefragt:

«Ist eine Durchmischung überhaupt möglich mit unserem Finanzierungsmodell – mit dem Pflichtanteilkapital von zehn Prozent der Anlagekosten?».

Marlise Egger Andermatt führte ein weiteres Mal durch unseren Diskussionsabend. Sie betonte in ihrem Input, dass in Bezug auf «Soziale Durchmischung» die gemeinnützigen Wohnbauträger als wichtige Akteure gelten. Mit dem Slogan «das andere Wohnen» hebt sich die WOGENO als Wohnbaugenossenschaft vom privaten Markt ab und hat eine wichtige gesellschaftspolitische Funktion. Die Wohnbaugenossenschaften streben daher im Interesse eines





moderaten Flächenverbrauchs pro Person eine entsprechende Belegung ihrer Wohnungen an. Und auch ihr Beitrag zur sozialen Durchmischung ist ein wichtiges Argument für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Andreas Köck präsentierte die Vermietungskriterien, die von der Geschäftsstelle angewandt werden. Folgende Kriterien wurden genannt: Mitgliedschaft, Pflichtanteilscheinkapital (PAK), Tragbarkeit der Wohnung, Zahlungsmoral und Referenzen. Zu berücksichtigen sind bei der Vermietung zusätzlich Aspekte wie Belegung, Eingliederung in die Hausgemeinschaften und Dringlichkeit.

Die Erfahrung der Hausvereine zeigt, dass bei Vermietungen vor allem die letztgenannten Kriterien ausschlaggebend sind, welche nicht klar zu fassen sind und immer wieder Anlass zu Diskussionen geben. In der anschliessend im Plenum fortgeführten Diskussion ging es dann auch um das Spannungsverhältnis Selbstverwaltung vs. Durchmischung bei der Vergabe von Wohnungen: «Bei einem Mieterwechsel sind wir auf Leute angewiesen, die mit anpacken und mitdenken, da ist eine gute Durchmischung schwierig!», brachte dies ein Bewohner auf den Punkt, worauf zustimmend genickt wurde.

Es wurde auch diskutiert, dass die Durchmischung quer durch alle Liegenschaften der WOGENO Luzern gesehen werden sollte und dass nicht unbedingt eine Durchmischung um der Durchmischung willen in den einzelnen Häusern anzustreben ist. Es wurde festgehalten, dass die Durchmischung der WOGENO sehr stark abhängig ist von den Rahmenbedingungen PAK, Lage und Grösse der Wohnungen, die kaum barrierefrei sind. Auch das «Alt werden» bei der WOGENO gestaltet sich aufgrund der räumlichen Situation und Infrastruktur schwierig (es gibt genau einen Lift in all unseren Liegenschaften). Bei Neubauten und Erneuerung solle daher dem Thema «altersgerecht» und «barrierefrei» besondere Beachtung geschenkt werden.

Auch die Grundrisse und Flächen der Wohnungen in neuen Siedlungen (z.B. Industriestrasse) tragen zu einer zukünftigen Steuerung der Durchmischung bei. An der Industriestrasse sollen deshalb vor allem auch WOGENO-Wohnungen für Familien entstehen. Barrierefreie oder fürs Alter geeignete Wohnungen sollen aber trotzdem nicht fehlen. Klar ist, dass ein breites Spektrum an Wohnungen für eine vielfältige Mieterschaft verwirklicht werden soll.

Als weitere Idee wurde formuliert, dass die WOGENO PAK-freie Wohnungen für junge Leute anbieten könnte, da diese sonst keine Chance auf WOGENO-Wohnungen haben.

## FAZIT

Die soziale Durchmischung ist ein Aspekt unter anderen. Eine Gesamtsicht ist für die Lebens- und Wohnqualität bei der WOGENO wichtig. Lebendige Häuser, guter Wohnraum, sichere Finanzierung, Nachhaltigkeit, Nachbarschaften, teils mit Ausstrahlung über die WOGENO-Siedlung ins Quartier hinaus, sind wesentliche Faktoren dafür. Als Input für den Vorstand und die Geschäftsstelle kann mitgenommen werden:

- Neue Wohnformen ermöglichen
- Barrierefreiheit in Neubauten
- Öffnung der WOGENO (Junge, andere Nationen, Einkommenschwächere, ...)
- Evtl. Flexibilisierung innerhalb des PAK-Modells/Kostenmietemodells
- Anreize für Investoren (z.B. Anteilskapital für Fonds für bestimmte Zielgruppen zur besseren Durchmischung)

Der Vorstand und die Geschäftsstelle werden sich mit den vorgeschlagenen Themen auseinandersetzen und zum Beispiel die Möglichkeiten einer Flexibilisierung des PAK-Modells prüfen.

Das Forum ist eine Plattform für einen wertvollen Austausch zu grundsätzlichen und aktuellen Fragen. Die Begegnung zwischen den Häusern/Siedlungen und die Diskussionen über relevante Fragen tragen zur Kommunikation innerhalb der WOGENO bei und fördern die WOGENO-Kultur.

Das Feedback aus diesem Echoraum ist für die Vorstandsmitglieder und für die Geschäftsstelle wichtig, einerseits um den Puls der WOGENO-Mieterinnen und Mieter zu fühlen und andererseits als Input für die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft.

Herzlichen Dank an alle Beteiligten fürs Kommen.

Nächstes Forum: Donnerstag, 3. November 2016

Text: Marlise Egger Andermatt  
und Romana Lanfranconi  
Fotos: Pesche Frommenwiler

## SCHAUBURG

### SANIERUNG

#### START DER SANIERUNG

Endlich geht's los. Nach einer langen und intensiven Planungsphase beginnen die Sanierungsarbeiten Anfang April 2016. Gestartet wird mit dem Mehrfamilienhaus Schauburg 5a. Die erste Etappe wird bei den Mehrfamilienhäusern und später bei den Reihenhäusern etwas aufwendiger sein. Pro Hausteil rechnen die Planer mit einer Bauzeit von zwei bis drei Monaten. Während dieser Zeit sind die Wohnungen nicht bewohnbar.

Die Sanierung wird wie gewohnt ohne Kündigung der Wohnungen erfolgen. Das bedeutet, dass für alle MieterInnen während der Bauzeit ein Ersatzobjekt in der Siedlung zur Verfügung gestellt wird und alle MieterInnen nach der Sanierung wieder in ihre Wohnung zurückkehren können. Die Wohnungen müssen aber komplett geräumt werden. Deshalb werden für die Zwischenlagerung der nicht benötigten Einrichtungsgegenstände Baucontainer zur Verfügung gestellt.

#### ENERGIEKONZEPT

Schon länger hat der Vorstand entschieden, dass sämtliche Eingriffe im Hinblick auf die SIA Norm 2040 «Effizienzpfad Energie» oder auch bekannt unter dem Begriff «2000Watt-Gesellschaft» erfolgen sollen. Ein Ziel davon ist, dass langfristig der Bezug von fossiler Energie (Öl, Gas) auf ein Minimum reduziert wird. Dies bedeutet für die Schauburg, dass beim nächsten Heizungsersatz auf Fernwärme der Firma BIEAG, Hünenberg umgestellt wird. Die Leitungen für die Fernwärme sind heute schon bestehend und führen entlang dem Maihofweg an der nördlichen Grenze der Schauburg.



Die Solaranlagen für die Warmwassererwärmung werden wegen Ablauf der Lebensdauer und des dadurch schlechten Wirkungsgrades abgebaut. Als Folge davon entfallen die Einzelboiler in den Wohnungen. Neu wird es für die Mehrfamilienhäuser und für die Reihenhäuser je zwei zentrale Warmwasseraufbereitungen geben.

#### MEHRFAMILIENHÄUSER

Die Mehrfamilienhäuser erfahren eine umfassende Totalsanierung. Die Holzfassaden werden komplett demontiert und neu aufgebaut, die übrigen Fassaden neu gestrichen. Leichte Anpassungen erfolgen im Bereich der Dachgauben. Die ostseitigen Balkone werden aufgehoben und durch neue, grosse Balkone auf der Westseite ersetzt. Alle beteiligten Planungsgruppen sind der Meinung, dass die Vorteile mit nur einem, dafür grossen Balkon, deutlich überwiegen. Die heute isolierverglaste Fenster werden durch 3-fach-verglaste Fenster ersetzt.

Innen erfolgt in allen Räumen der Rückbau auf den Rohbau. Es werden alle Wasser- und Abwasserleitungen ersetzt, ebenso die Küchen und die Bäder. Bei den Bädern ergibt sich aufgrund der neuen Leitungsführung eine Neugestaltung. Damit kann eine Vereinfachung der Installationen und eine bessere Benutzbarkeit erreicht werden.

Im Hinblick auf den Effizienzpfad Energie muss der Dämmperimeter angepasst werden. Die Keller werden dabei zu «Kalträumen», also nicht beheizten Räumen und die Kellerdecken isoliert.

#### REIHENHÄUSER

Bei den Reihenhäusern gelten in etwa die gleichen Voraussetzungen. Die Fassaden und das Dach werden komplett ersetzt. Auf Wunsch der BewohnerInnen wurde die Idee mit neuen, grosszügigen Balkonen fallen gelassen. Im Gegenzug werden für alle Einheiten Pergolas und Sitzplätze mit Bodenplatten bereitgestellt.

Auf der Ostseite ist bei der Küche und im separaten Zimmer der Einbau von Dachfenstern vorgesehen. Das Dach wird um etwa einen Meter verlängert, was einen dreifachen Nutzen bringt:

- Besser gedeckter Eingangsbereich
- Geschützter Sitzplatz auf der Ostseite
- Geschützter Veloparkplatz

Auch hier erfolgt innen der Rückbau auf den Rohbau. Es wird in allen Häusern nur noch Bodenheizungen geben. In den Untergeschossen erfolgt die Isolation gegen das Erdreich. Diese war bis heute nicht vorhanden. Der Neuaufbau der Böden ermöglicht den gleichzeitigen, einfachen Einbau der Bodenheizungen. Die Küchen werden ersetzt und durch zusätzliche Elemente ergänzt. Die Badezimmer werden wie in den Mehrfamilienhäusern neu gestaltet.

Text: Andreas Köck / Foto: WÖGENO Luzern

## VOLKS- INITIATIVE

### ■ <MEHR BEZAHLBAREN WOHNRAUM>

INITIATIVE <MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN> JETZT UNTERSCHREIBEN!

2012 hat die Stadtluzerner Bevölkerung klar ja zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gesagt. Sie hat den Stadtbehörden den Auftrag gegeben, für mehr gemeinnützig vermietete Wohnungen zu sorgen. In diesem Abstimmungsergebnis zeigt sich: In der Stadt Luzern – wie auch in der Agglomeration – sind die Wohnsorgen gross, weil immer mehr günstiger Wohnraum verschwindet. Die Stadt steht nun in der Pflicht, mit ihren Möglichkeiten die Wohnbaugenossenschaften zu unterstützen.

Vom Kanton wie vom Bund können die Wohnbaugenossenschaften dagegen kaum auf Unterstützung zählen. Luzern hat seine Wohnbauförderung faktisch abgeschafft und Bundesbern setzte zwar eine wohnpolitische Dialoggruppe ein, doch deren Resultate waren mehr als mager: Keine zusätzlichen finanziellen Hilfen, keine raumplanerische Instrumente, ausser schönen Worten will der zuständige Bundesrat Johann Schneider-Ammann nichts anbieten.

Die Förderung von gemeinnützigen Genossenschaften, städtischem Wohnungsbau oder von gemeinnützigen Stiftungen ist aber wichtig: Diese nichtrenditeorientierten Akteure auf dem Wohnungsmarkt schaffen auf Dauer günstigen Wohnraum. Sie realisieren Siedlungen, die städtebaulich passen und sozial einen Mehrwert schaffen. Sie führen energetische Sanierungen durch und achten darauf, dass die Wohnungen gut besetzt sind. Damit leisten sie einen besonderen Beitrag gegen die Zersiedelung und helfen mit, dass in den Städten weiterhin eine breit durchmischte Bevölkerung leben kann.

Mit der Volksinitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands «Mehr bezahlbare Wohnungen» soll der Bund zum Handeln gebracht werden. Die Initiative verlangt ein stärkeres Engagement für den preisgünstigen Wohnungsbau. Zehn Prozent der neuen Wohnungen sollen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern sein. Als Massnahmen nennt die Initiative die Möglichkeit für Kantone und Gemeinden, zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Vorkaufsrecht einzuführen, sowie ein Vorkaufsrecht für Gemeinden an Grundstücken des Bundes und bundesnaher

Betriebe. Weiter sollen Fördergelder der öffentlichen Hand dort eingesetzt werden, wo sie auch einen grossen Nutzen haben: Nicht für die Finanzierung von Luxusumbauten, sondern für gute energetische Projekte ohne überrasenen Mietzinserhöhungen. Weiter kann der Bund bereits bestehende Mittel verstärken, wie etwa zinslose Darlehen.

Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz unterstützt diese Initiative, weil sie sowohl Bund wie Kantone in die Pflicht nimmt. Helfen Sie mit Ihrer Unterschrift mit, dass die Anliegen der Wohnbaugenossenschaften auch in Bundesbern Gehör finden!

Mark Schmid  
Präsident Mieterinnen- und Mieterverband Luzern



Vorstand und Geschäftsstelle der WOGENO Luzern unterstützen die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterinnen- und Mieterverbandes. Aus diesem Grund liegt jedem Mitgliederbrief ein Sammelbogen für Unterschriften bei. Zusätzliche Informationen erhalten Sie auch auf der Website [www.bezahlbare-wohnungen.ch](http://www.bezahlbare-wohnungen.ch).

## GELD ANLAGE

### ■ ANLAGE BEI DER WOGENO-DEPOSITENKASSE

LASSEN SIE IHR GELD BEI DER WOGENO LUZERN ARBEITEN. IHR GELD IST SICHER UND SINNVOLL ANGELEGT UND SIE ERHALTEN MEHR ZINS ALS BEI EINEM BANKSPARKONTO.

Bei der WOGENO bieten wir folgende Darlehensmöglichkeiten an:

#### 1. FREIES DARLEHEN, UNBEFRISTETE LAUFZEIT

- ohne feste Laufzeit
- Kündigungsfrist drei Monate
- Grundlage Zins Sparkonto Hausbank
- Zinsvorteil + 0.25%
- ab Fr. 10'000.00

#### 2. FREIES DARLEHEN, BEFRISTETE LAUFZEIT

- feste Laufzeit (3 – 8 Jahre)
- Grundlage Zins Kassenobligationen Hausbank
- progressiver Zinsvorteil + 0.5% – 1.0%
- ab Fr. 10'000.00

#### 3. GRUNDPFANDGESICHERTES DARLEHEN

- Darlehen wird mit Grundpfand sichergestellt
- unbeschränkte Laufzeit
- Kündigungsfrist sechs Monate
- Zins in Anlehnung an den Referenzzinssatz des Bundes
- ab Fr. 100'000.00



Noch bis 31. Dezember 2015 werden folgende Vorzugskonditionen auf Darlehen angeboten:

■ FREIES DARLEHEN

- Laufzeit: 5 Jahre fest
- Zinssatz: 1.3%
- Betrag: ab Fr. 20'000.00
- Angebotsdauer: bis 31. Dezember 2015

■ GRUNDPFANDGESICHERTES DARLEHEN

- Zinssatz: entspricht Referenzzinssatz des Bundes, aktuell 1.75%
- Betrag: ab Fr. 50'000.00
- Angebotsdauer: bis 31. Dezember 2015
- Bemerkung: Angebot gilt für neue Darlehen oder bei Umwandlung von freien Darlehen

Gerne stehen wir Ihnen bei allfälligen Fragen und für den Abschluss von Darlehen zur Verfügung. Wir bedanken uns bereits jetzt für das entgegengebrachte Vertrauen in die WOGENO Luzern und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme (Tel. 041 210 16 46 / info@wogeno-luzern.ch).

## WOHNUNGS- MARKT

### ■ EMMEN – UNTER-GRUNDHOF 24

4½-ZIMMERWOHNUNG, 2./3. OG/DG (119 M2)

Im Unter-Grundhof, in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet entlang der Reuss, vermieten wir eine schöne, spezielle 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung. Die Zimmer befinden sich vom 2. Obergeschoss bis ins Dachgeschoss. Die Wohnung verfügt über eine sehr grosse, ausschliesslich nutzbare Dachterrasse in luftiger Höhe (siehe Foto) welche vom Wohnbereich direkt zugänglich ist. Die Siedlung Unter-Grundhof ist ökologisch, naturnah und sehr familienfreundlich. Eine offene Nachbarschaft und ein gut funktionierender Hausverein sind weitere Vorteile dieser Wohnung.

MZ Fr. 1'962 / HNK Fr. 150 / Eigenkapital Fr. 46'000  
Mietbeginn per 1. April 2016



AGENDA  
2016

■ TAG/DATUM

ANLASS/ORT

Di, 3. Mai 2016

Generalversammlung 2016

Do, 3. November 2016

WOGENO-Forum



