

MITGLIEDERBRIEF NR. 113



■ INHALT

EDITORIAL	3
RÜCKBLICK GENERALVERSAMMLUNG	4
INKRAFTSETZUNG NEUE REGLEMENTE	6
VORANZEIGE 5. WOGENO-FORUM	8
SANIERUNG SCHAUBURG – ZWISCHENBERICHT	9
INDUSTRIESTRASSE	11
REDUKTION REFERENZZINSSATZ	13
AGENDA 2017	14
FREIE WOHNUNGEN	15



Liebe Leserinnen und Leser

Als Kind fand ich, meine Freundin wohne im schönsten Haus der Stadt Luzern. Es war, wie ich später erfuhr, ein Haus der WOGENO Luzern.

Immer wieder kam ich in Kontakt mit Genossenschaftswohnungen. Im Studium zur Betriebsökonomin FH bewohnte ich mit zwei Mitstudentinnen eine Genossenschafts-Wohnung mit Dachterrasse in Luzern. Es war meine erste Wohngemeinschaft und ich habe tolle Erinnerungen an diese Zeit – insbesondere aufgrund äusserst toleranter Nachbarn. Nach mehreren beruflichen und privaten Auslandsaufenthalten kam ich 2014 zurück in die Schweiz. Ich bin mittlerweile als Fachlehrperson Wirtschaft in der kaufmännischen Grundbildung tätig und wohne mit meinem Partner in einer Genossenschaftswohnung an der Libellenstrasse. Zudem bin ich seit Jahren Mitglied der abl und der WOGENO Luzern. Was also würde näherliegen, als mich in einer Genossenschaft zu engagieren und für die Interessen von Genosschafterinnen und Genosschaftern einzustehen?

Es sind spannende Herausforderungen, welche in den kommenden Jahren mit neuen Projekten, aber auch mit den sich verändernden Wohnbedürfnissen, auf die WOGENO zukommen. Ich freue mich, diese im Ressort Kommunikation als Teil eines engagierten und kompetenten Teams aus Verwaltung und Geschäftsstelle anzugehen. Ich bin motiviert, meine Berufserfahrung in Marketing, aber auch meine Erfahrungen als Mieterin einfließen zu lassen. Schliesslich sind wir zumindest in diesem Bereich alle Expertinnen und Experten. In diesem Sinne freue ich mich auch auf einen Austausch mit Ihnen, liebe Genosschafterinnen und Genosschafter! Und wer weiss, vielleicht bin ich ja einmal selbst Mieterin des schönsten Hauses der Stadt Luzern.

Nathalie Kirchhoffer, Mitglied Verwaltung
Ressort Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit

■ RÜCKBLICK GENERALVERSAMMLUNG

Am 2. Mai 2017 fand im Paulusheim Luzern die 33. Generalversammlung der WOGENO Luzern statt. An der Versammlung waren 47 Genossenschafterinnen und Genossenschafter vertreten. Das Wichtigste haben wir für Sie kurz zusammengefasst:

Genehmigungen

- Der Jahresbericht der Verwaltung (früher Vorstand), die Jahresrechnung und die Gewinnverwendung 2016 wurden genehmigt und der Verwaltung Entlastung erteilt. Durch Roland Heller wurden die 2016 durchgeführten und die im 2017 und in den Folgejahren geplanten/bestehenden Sanierungen vorgestellt. Die Jahresrechnung 2016 wurde den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern durch Thomas Reber erläutert.

Wahlen Verwaltung, Geschäftsprüfungskommission und Revisionsstelle

- Die bisherigen Verwaltungs-Mitglieder Lukas Berger (Präsident), Pesche Frommenwiler (Beisitzer), Roland Heller (Bau & Unterhalt), Reto Stocker (Bau & Unterhalt) und Thomas Reber (Finanzen und Rechnungswesen) wurden mit grosser Mehrheit wieder gewählt.
- Nathalie Kirchhoffer wurde als Nachfolgerin von Romana Lanfranconi für die Ressorts Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit einstimmig gewählt. Die Laudatio für das Wirken von Romana Lanfranconi wurde durch Reto Stocker gehalten.
- Barbara Fas und Markus Kappeler wurden für ein weiteres Jahr als Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission bestätigt.
- Die Beat Achermann Treuhand GmbH wurde für ein weiteres Jahr als Revisionsstelle gewählt.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen Beteiligten für ihren Einsatz für die WOGENO Luzern und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Statutenänderungen

- Die Statutenänderungen betreffend dem Ersetzen des Begriffs «Vorstand» durch den Begriff «Verwaltung» wurden mit der notwendigen 2/3-Mehrheit deutlich angenommen.
- Die Generalversammlung erteilte der Verwaltung die Kompetenz zum Erlass eines Reglementes zur Depositenkasse der WOGENO Luzern, ebenfalls mit der notwendigen 2/3-Mehrheit der anwesenden/vertretenen Mitglieder.
- Die Generalversammlung erteilte der Verwaltung die Kompetenz zum Erlass von Belegungsvorschriften der WOGENO Luzern, ebenfalls mit der notwendigen 2/3-Mehrheit der anwesenden/vertretenen Mitglieder.

Die Statutenänderungen wurden nach jeweils intensiver Diskussion deutlich angenommen und der Verwaltung wurde das Vertrauen ausgesprochen. Die Wortmeldungen und Bedenken der anwesenden Mitglieder wurden aufgenommen und flossen in die Reglemente ein (siehe nachfolgender Artikel).

An der Verwaltungssitzung vom 12. Juni 2017 wurden die Reglemente in Kraft gesetzt und auf der Webseite publiziert.

Das Protokoll der Generalversammlung wurde ebenfalls auf der Website der WOGENO Luzern publiziert und kann auf Wunsch per E-Mail oder in Papierform bei der Geschäftsstelle bezogen werden.



Andreas Köck, Text
Peter Frommenwiler, Bild

links Nathalie Kirchhoffer / rechts Romana Lanfranconi

■ INKRAFTSETZUNG REGLEMENTE

An der Generalversammlung vom 02. Mai 2017 haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter den folgenden Statutenanpassungen zugestimmt:

1. Kompetenzdelegation zum Erlass eines Reglements zur Depositionskasse der WOGENO Luzern Genossenschaft
2. Kompetenzdelegation zum Erlass von Belegungsvorschriften der WOGENO Luzern Genossenschaft

An der Versammlung wurden seitens der Teilnehmenden verschiedene Anregungen und Änderungsvorschläge vorgebracht. Die Verwaltung hat aufgrund dieser Inputs die folgenden Anpassungen an den Reglementen vorgenommen:

Reglement zur Depositionskasse

Das Anliegen der Investoren, dass die Einschränkung der Rückzahlungen und die Verlängerung von Kündigungsfristen beschränkt werden sollten, wird wie folgt berücksichtigt:

Ziff 4.7 Bei der Rückzahlung von Darlehen kann die Kündigungsfrist um maximal 12 Monate verlängert werden.

Belegungsvorschriften

Der Wunsch nach Entschärfung der Belegungsvorschriften hinsichtlich der Überbelegung wird mit den folgenden Anpassungen berücksichtigt:

Absatz IV Mit dem Wort «Maximalbelegung» vor der Anzahl Personen wird klar gestellt, dass die entsprechende Anzahl Personen noch keine Überbelegung darstellt:

Beispiel: 1- bis 2 ½-Zimmerwohnungen
Maximalbelegung 2 Personen

Absatz V Damit die Verwaltung auch bei einer Überbelegung auf die konkrete Situation eingehen und bei Härtefällen Ausnahmen bewilligen kann, wurde der entsprechende Abschnitt neu am Schluss des Reglements angeordnet. Damit gelten diese Ausnahmeregelungen sowohl für die Unterbelegung als auch für die Überbelegung.

Die beiden Reglemente wurden mit den oben stehenden Anpassungen an der Sitzung der Verwaltung vom 12. Juni 2017 in Kraft gesetzt. Sie werden auf der Webseite der WOGENO aufgeschaltet.

Reto Stocker, Text

■ ENERGIE SPAREN IM HAUSHALT

Am Dienstag, 7. November 2017 um 19.00 Uhr (bis ca. 21.00 Uhr) im Contenti an der Gibraltarstrasse 14 in Luzern.

Eine vierköpfige Familie mit durchschnittlichem Energieverbrauch (Strom, Heizung, Warmwasser) könnte allein beim Wohnen jährlich Hunderte von Franken Energiekosten einsparen. Und das ohne Verzicht auf Komfort. Am diesjährigen Forum werden einfache, effiziente und praktische Tipps gezeigt, mit denen wir unseren Energieverbrauch im Alltag effizient senken, direkt und sinnvoll einen Beitrag zur Ökologie leisten und dabei erst noch Geld sparen können.

Alle interessierten WOGENO-Mitglieder sind herzlich willkommen, an diesem Forum teilzunehmen. Wir hoffen auf viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer und auf einen regen Austausch vor Ort. Weitere Infos und Anmeldung erfolgen im nächsten Mitgliederbrief.



■ SANIERUNG SCHAUBURG – ZWISCHENBERICHT

Abschluss 3. und 4. Etappe

Am 23. Juni 2017 wurden die Wohnungen der Schauburg 7a und 7b planmässig den Mieterinnen und Mietern übergeben. Die freie Grosswohnung konnte an eine Familie aus den Reihenhäusern vermietet werden. Die anderen Wohnungen werden wieder durch die bisherigen Mieterinnen und Mieter bezogen. Die Arbeiten verliefen planmässig. Beim Bezug war die Umgebung noch nicht ganz fertig gestellt, dies wird bis Mitte/Ende Juli nachgeholt.



Aussichten Reihenhäuser

Die Planungsarbeiten sind weit fortgeschritten. Der Baubeginn für die erste Einheit der Reihenhäuser ist für Montag, 21. August 2017 vorgesehen. Der Baustart für die zweite Einheit erfolgt sechs Wochen später, am Montag, 2. Oktober 2017. Die Arbeiten dauern voraussichtlich knapp vier Monate.

Die Eingriffstiefe ist ähnlich wie bei den Mehrfamilienhäusern. Innen wird alles bis auf den Rohbau zurückgebaut. Den grössten Aufwand betrifft auch hier der Ausbau des Unterlagsbodens. Dieser ist nötig, weil die Bodenheizungsrohre die Lebensdauer erreicht haben. Gleichzeitig ergibt sich dabei aber die Möglichkeit, die Böden der Zimmer im Untergeschoss gemäss den heutigen Normen zu dämmen. Der Ausbaustandard (Fenster, Küchen, Bäder, Bodenbeläge, etc.) ist identisch mit demjenigen der Mehrfamilienhäuser.

Die bestehenden Solaranlagen für die Warmwassererwärmung werden alle zurückgebaut. Bei den Fassaden und den Dächern wird die Dämmung ergänzt und/oder ersetzt, je nach Zustand. Anstelle der Solaranlagen wird auf den nach Westen ausgerichteten Dächern eine Photovoltaikanlage montiert. Der damit produzierte Strom kann innerhalb der Siedlung genutzt werden. Der «überschüssige» Strom wird ins Netz eingespeisen und der Elektro-Genossenschaft Hünenberg verkauft.

Andreas Köck, Text
Pesche Frommenwiler, Bild



INDUSTRIE- STRASSE

■ KOOPERATION INDUSTRIESTRASSE LUZERN

Bei der Kooperation Industriestrasse Luzern*, dem Zusammenschluss der fünf Genossenschaften, die auf dem Areal Industriestrasse gemeinsam eine genossenschaftliche Siedlung errichten wollen, laufen die Vorbereitungen für das Wettbewerbsverfahren weiterhin auf Hochtouren. Der Wettbewerb soll demnächst eingeleitet werden. Genauer zum Ablauf kann leider noch nicht veröffentlicht werden.

Inzwischen ist aber auch die direkte Nachbarin des Industrienareals, die ewl*, mit ihren Überbauungsplänen einen Schritt weiter gekommen. Auf dem gut 20'000 m² grossen Areal sollen neben der heutigen Nutzerin die Feuerwehr, der Zivilschutz, der Rettungsdienst sowie eine neue, kantonale Einsatzleitzentrale Platz finden. Ausserdem sind auch Wohnungen vorgesehen, von denen ein substantieller Anteil gemeinnützig organisiert sein soll. Das weit herum sichtbare «Rote Haus» in der Mitte des Areals, das im kantonalen Bauinventar der Stadt Luzern als schützenswert eingetragen ist, soll eine öffentliche Nutzung mit Quartierbezug erhalten.

Um das Projekt zu realisieren, sind verschiedene Modelle geprüft worden. Favorisiert wird ein Modell, bei dem die Stadt, die ewl und ein Dritter eine gemeinsame Aktiengesellschaft für Planung, Realisierung und Betrieb gründen. Die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) hat bereits ihre konkrete Absicht zur Beteiligung an der AG erklärt.

Das Projekt soll zügig vorangehen. Vorgesehen ist, dass der Grosse Stadtrat und die Stimmbevölkerung 2019 über die notwendigen Ausgaben seitens der Stadt entscheiden. Das Bauprojekt soll Mitte 2020 vorliegen, die Ausführungsarbeiten sollen im Sommer 2021 starten. Geplant ist, die neue Arealüberbauung 2025, also etwa zwei bis drei Jahre nach Fertigstellung «unserer» Überbauung Industriestrasse, abzuschliessen.

Die Kooperation Industriestrasse ist mit der Stadt und der ewl in engem Kontakt, um Synergien der beiden Projekte zu erkennen und nutzen zu können.

Auch in diesem Jahr findet wiederum ein Industriestrassefest statt, und zwar am Samstag, 26. August. Eine gute Gelegenheit, das Areal, die bestehenden Bauten, die Bewohnerinnen und Bewohner, Gewerbetreibende, Künstlerinnen und Künstler, Sympathisanten und Interessierte kennenzulernen. Und wer weiss, vielleicht treffen sich ja auch zukünftige Nachbarinnen und Nachbarn, die in nicht allzu ferner Zukunft an eben dieser Industriestrasse eine neu erstellte Wohnung beziehen werden?

Lukas Berger, Text & Bild



* Kooperation Industriestrasse Luzern – Genossenschaftsverband

* Energie Wasser Luzern Holding AG

REFERENZ- ZINSSATZ

■ REDUKTION REFERENZZINSSATZ

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat bekannt gegeben, dass per 2. Juni 2017 der Referenzzinssatz um ein weiteres Viertel-Prozent von 1.75% auf 1.50% gesenkt wurde. Der Referenzzinssatz stellt den «volumengewichteten durchschnittlichen Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Schweiz» dar, wird kaufmännisch gerundet und ist seit der letzten Erhebung im März 2017 von 1.64% auf 1.61% gesunken.

Entgegen den in den Medien publizierten Berichten sind die Mieten nicht grundsätzlich zu senken. Insbesondere der gemeinnützige Wohnungsbau und somit die meisten Genossenschaften in der Schweiz sind nach anderen Gesetzmässigkeiten organisiert.

Das gilt auch für die WOGENO Luzern. Gemäss Statuten werden die Mietzinsen nach dem Modell der Kostenmiete berechnet. Dies bedeutet, dass nur so viel Ertrag generiert wird, wie auch Kosten anfallen. Diese Kosten müssen langfristig gedeckt werden können, weshalb bei einzelnen Kostenfaktoren Annahmen bzw. Erfahrungswerte berücksichtigt werden müssen (z.B. Abschreibungen, Unterhalt und Rückstellungen). Allfällige Gewinne verbleiben in der Genossenschaft und fliessen nicht ab. Gewinne werden für Unterhaltsarbeiten oder für die Ausgleichung von Verlusten verwendet und erleichtern den Erwerb von Liegenschaften.

Die WOGENO Luzern hat seit Jahren stabile Mietzinsen. Anpassungen nach oben erfolgen in der Regel nur nach weitreichenden Sanierungsarbeiten. Mit der erneuten Senkung des Referenzzinssatzes wird die Verwaltung mit der Planung 2018 die Mietzinse überprüfen. Allfällige Anpassungen werden den einzelnen Mieterinnen und Mietern direkt angezeigt. WEG-Liegenschaften mit Zusatzverbilligung sind davon nicht betroffen.

Andreas Köck, Text

AGENDA

WOHNUNGS- MARKT

TAG/DATUM

ANLASS/ORT

Dienstag, 7. Nov 2017

5. WOGENO-Forum

Donnerstag, 8. Mai 2018

Generalversammlung WOGENO Luzern

- AKTUELL SIND KEINE WOHNUNGEN ZU VERMIETEN.
- EMMEN – UNTERGRUNDHOF 20
MOTORRAD EINSTELLPLÄTZE
In der Einstellhalle Unter-Grundhof/Rathausenstrasse können ab sofort zwei Motorrad-Einstellplätze für je Fr. 20.– gemietet werden.





**DIE WOGENO LUZERN WÜNSCHT
ALLEN LESERINNEN UND LESERN
ERFRISCHENDE SOMMERTAGE!**

A-PRIORITY

DIE POST 

P.P.

CH-6010 Kriens