

GESCHÄFTSBERICHT 2024



INHALT

DAS JAHR IM ÜBERBLICK	3
EDITORIAL	4
GESCHÄFTSBERICHT DER VERWALTUNG	6
Organisationsentwicklung	6
Das 40-Jahr Jubiläum der WOGENO	9
Bell Areal in Kriens: Die WOGENO beteiligt sich nicht	11
Energiestrategie. Laufende Umsetzungsmassnahmen	12
BAU UND UNTERHALT	14
Projekt Industriestrasse Luzern	14
Pilatusstrasse 28	17
Sanierung Sunnehüsli Rigi Romiti	20
Übrige Liegenschaften	21
Entwicklung Mitgliederzahlen	22
Planung 2025	23
Der Kümmerer vom Romiti	24
Hausvereine	26
JAHRESRECHNUNG 2024	27
Bericht zur Finanzlage	27
Bilanz per 31.12.2024	28
Erfolgsrechnung 01.01.2024 – 31.12.2024	29
Geldflussrechnung	30
Antrag zur Gewinnverwendung	31
Anhang zur Jahresrechnung	32
Bericht der Revisionsstelle	34
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	35
LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2024	37
GEBÄUDEWERTE PER 31. DEZEMBER 2024	38
ORGANISATION	40



Duo Laurin und Noëmi Moor am Tag der offenen Gärten und Dachterrassen | Foto: Ronny Wanner

DAS JAHR 2024 IM ÜBERBLICK

LIEGENSCHAFTEN		31.12.2023	31.12.2024
Mietertrag	CHF	3'579'516	3'576'749
Verkauf Energie (Strom aus PVA)	CHF	21'339	26'233
Mietzinsausfall	CHF	-5'875	-8'619
Investitionsvolumen	CHF	1'524'193	3'573'080
Davon Unterhalt und Reparaturen	CHF	716'127	673'596
Abschreibungen auf Liegenschaften	CHF	871'000	1'025'000
Abschreibungssatz vom Gebäudeversicherungswert	%	1.5	1.5
CO2-Einsparung (ab 2023)	Tonnen	7.3	26.3
Anzahl Wohnungen	Anzahl	194	194
Übrige Mietobjekte (Ateliers, Parkplätze usw.)	Anzahl	114	114
Wohnungswechsel	Anzahl	21	11

GENOSSENSCHAFT			
Mitgliederzahl	Personen	1'089	1'170
Anteilscheinkapital	CHF	2'208'000	2'384'100
Wohnungsanteile	CHF	4'740'320	4'703'420

DEPOSITENKASSE (PRIVATE DARLEHEN)			
Darlehenskonti	Anzahl	102	104
Darlehensbetrag kurzfristig	CHF	502'993	487'886
Darlehensbetrag langfristig	CHF	2'631'680	2'822'180
Darlehen in % der langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	%	6.31	6.60
Hypothekardarlehen Dritte (grundpfandges. Darlehen)	CHF	5'800'944	5'511'517
Hypothekardarlehen Dritte in % langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	%	11.68	10.98

VERWENDUNG DES MIETERFRANKENS			
Kapitalaufwand	%	15.74	16.94
Unterhalt/Reparaturen	%	42.96	37.99
Verwaltung	%	11.87	11.36
Leerstände	%	0.16	0.24
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	0.77	1.33
Rücklagen/Abschreibungen	%	24.79	29.11

EDITORIAL



Im vergangenen Jahr feierte die am 13. Juni 1984 gegründete WOGENO Luzern Genossenschaft ihr 40-jähriges Bestehen. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter beteiligten sich an den Jubiläumsaktivitäten, sei es mit Festen im offenen Garten oder auf der Dachterrasse, mit musikalischen Beiträgen, selbstgemachten Köstlichkeiten oder informativen Stadtführungen.

Der Psychologieprofessor Urs Fuhrer schrieb einmal in einem Aufsatz, dass Heimat dort ist, wo Menschen sich als Ursache von etwas erfahren. Damit meint er, dass Menschen durch ihr Handeln Spuren an ihrem Wohnort hinterlassen. Diese Spuren können sich in der Gestaltung des Wohnumfelds zeigen, etwa im Garten oder auf dem Balkon, aber auch in flüchtigeren Formen, wie den genannten Aktivitäten, die nicht nur dem Jubiläum dienen, sondern auch ein gemeinschaftliches Erlebnis ermöglichen.

Gemeinschaftlichkeit ist ein zentraler Begriff, der in den Konzepten des genossenschaftlichen Wohnens häufig vorkommt. Er beschreibt das Wohnen in einer Genossenschaft als mehr als nur private Behaglichkeit in einer preisgünstigen Wohnung. Es geht darum, dass die Mieterinnen und Mieter aktiv miteinander interagieren. Der hohe Anspruch an eine Hausgemeinschaft ist in einigen WOGENO-Häusern durchaus vorhanden, aber keineswegs selbstverständlich. Ein bescheidenerer Anspruch, der sich im Begriff der Nachbarschaft ausdrückt, erscheint hier jedoch realistischer.



■ DOCH WAS BEDEUTET EIGENTLICH NACHBARSCHAFT?

Der Begriff der Nachbarschaft hat zwei Bedeutungen. Einerseits kann Nachbarschaft geografisch verstanden werden und beschreibt die Umgebung oder das Quartier, in dem jemand lebt, und umfasst die Menschen, die in der Nähe wohnen. Nachbarschaft wird aber auch sozial verstanden und beschreibt die sozialen Strukturen und die Interaktionen zwischen Menschen, die in räumlicher Nähe zueinander leben. Forschungsergebnisse verdeutlichen, dass nur schwer von «der» Nachbarschaft gesprochen werden kann. Vielmehr finden sich im Alltag unterschiedliche Ausprägungen von Nachbarschaft, die je nach Intensität der sozialen Bindungen von völliger Anonymität, ja sogar Animosität auf der einen Seite bis hin zu intensiver Gemeinschaft auf der anderen Seite des Spektrums reichen.

Nachbarschaftskonflikte sind leider hinlänglich bekannt und beschäftigen nicht nur die Gerichte über Gebühr, sondern sind auch für die betroffenen Parteien höchst belastend. Die Zahl der Klagen, denen ein Nachbarschaftskonflikt zugrunde liegt, hat zwar in den letzten Jahren zugenommen, insgesamt sind diese zum Glück doch eher Ausnahmefälle und betreffen überwiegend Einfamilienhaussituationen. Vielmehr gibt es unzählige Beispiele von Siedlungen oder Häusern, in denen eine gute Nachbarschaft gepflegt wird. Wer gemeinsam aktiv ist, sich gut kennt und Vertrauen zueinander hat, erlebt eine höhere Wohn- und Lebensqualität. In einer solchen Gemeinschaft ist man auch eher bereit, füreinander einzustehen und sich in schwierigen Situationen zu unterstützen. Dieser Solidaritätsgedanke bildet letztlich das Fundament von Genossenschaften und prägt das alltägliche Zusammenleben. Nachbarn müssen nicht zwangsläufig Freunde sein. Es ist zwar schön, wenn sie es sind, aber für eine funktionierende Nachbarschaft ist dies nicht erforderlich. So hat der US-amerikanische Soziologe Mark Granovetter 1973 in einer einflussreichen Arbeit

die verbindende Kraft von starken und schwachen Beziehungen in Netzwerken sowie deren Bedeutung für die Gesellschaft untersucht und dabei festgestellt, dass gerade diese schwachen Bindungen für den Erfolg der Akteure in einem Netzwerk entscheidend sind.

Übertragen auf Nachbarschaften lässt sich schlussfolgern, dass die Bedeutung schwacher Nachbarschaftsbeziehungen nicht unterschätzt werden sollte. Solche lockeren Beziehungen bilden die Grundlage für stärkere Bindungen in bestimmten Situationen, etwa im Krankheitsfall eines Nachbarn. Jüngste Forschungen der HSLU zeigen, dass «kleine alltägliche Nachbarschafts-Gesten» – wie ein kurzes Grüssen, sich kennen und unverbindlich austauschen – eine zentrale Funktion für eine gute Nachbarschaft haben.

■ DIE GEMEINSCHAFT LEBT VOM MITEINANDER – AUCH ÜBER DAS JUBILÄUMSJAHR HINAUS!

Ein lebendiges und unterstützendes Miteinander endet nicht mit dem Abschluss eines besonderen Jahres – es sollte Teil unseres Alltags bleiben. Gute Nachbarschaft entsteht nicht nur durch grosse Feste oder einmalige Initiativen, sondern vor allem durch kontinuierliche Begegnungen, kleine Gesten der Hilfsbereitschaft und ein offenes Herz für die Menschen um uns herum.

Lasst uns auch in Zukunft bewusst aufeinander zugehen, das Gespräch suchen und uns gegenseitig unterstützen. Ein freundliches Lächeln, ein kurzer Plausch oder eine helfende Hand können den Alltag für alle angenehmer machen. Denn echte Gemeinschaft wächst dort, wo Menschen füreinander da sind – nicht nur zu besonderen Anlässen, sondern Tag für Tag.

Jede und jeder kann dazu beitragen – gestalten wir unsere Nachbarschaft aktiv mit und stärken so gemeinsam und nachhaltig das Miteinander in unserer Genossenschaft!

Selina Lutz, Alex Willener ^{Text}
Co-Präsidentin, Co-Präsident

GESCHÄFTSBERICHT DER VERWALTUNG

■ ALLGEMEINE VERWALTUNGSTÄTIGKEITEN

Die Verwaltung der WOGENO Luzern trifft sich monatlich zu ihren Sitzungen. Dabei gibt es stets eine umfangreiche Agenda, sodass die Besprechungen oft bis in die späten Abendstunden andauern. Ein zentrales Thema im Jahr 2024 war die laufende Organisationsentwicklung, auf welche im Folgenden besonders eingegangen wird. Darüber hinaus gibt es zahlreiche weitere Themen und Aktivitäten, von denen hier einige stichwortartig genannt werden:

- Anlässe des 40-Jahre-Jubiläums der WOGENO Luzern
- Überprüfung und Anpassungen Statuten
- Überprüfung und Anpassungen Risikoanalyse
- Überprüfung und Anpassungen Unterhaltsplanung
- Diverse Sanierungs- und Umbauprojekte in bestehenden Liegenschaften
- Konkretisierung und Entscheid zum Projekt Bell-Areal
- Verwaltung, Baukommission und diverse Arbeitsgruppen für den Neubau an der Industriestrasse (Aussenraum, Finanzen, Gewerbe, Betrieb, Steuergruppe Ausführung)
- Weiterverfolgung und Durchführung mehrerer Energieprojekte
- Beteiligung an der Energiegenossenschaft Luzern im Sinne einer Ersatzinvestition für nicht sinnvoll realisierbare PV-Anlagen auf den Dächern von Liegenschaften der Genossenschaft
- Überprüfung Mehrwertsteuerpflicht in der WOGENO Luzern durch Betrieb von PV-Anlagen
- Überprüfung Veranlagung Handänderungssteuer der WOGENO Luzern
- Überprüfung Finanzierungen mit dem Finanzierungsmarkt des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz
- Abklärungen zum Kauf von Immobilien in und um Luzern
- Abklärungen zur Beteiligung an der Entwicklung diverser städtischer Gebiete
- Änderungen Revisionsstelle
- Planung und Umsetzung diverser Kommunikationsmassnahmen
- Verwaltungsretraite zu Organisationsentwicklung

■ ORGANISATIONSENTWICKLUNG

Die WOGENO Luzern verzeichnet ein kontinuierliches Wachstum – sowohl bei der Mitgliederzahl als auch beim Wohnungsbestand. Mit der Fertigstellung und dem Bezug der 19 neuen Wohnungen an der Industriestrasse im Jahr 2026 wird sich das Wachstum fortsetzen. Das Ziel der angestossenen Organisationsentwicklung besteht darin, die gesamte Organisationseinheit der WOGENO Luzern im Rahmen eines Entwicklungsprozesses zu analysieren und frühzeitig notwendige Anpassungen vorzunehmen. Dabei stützen wir uns einerseits auf die Ergebnisse der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2022, um den Bedarf und die Wünsche der Mieterinnen und Mieter zu erfassen. Andererseits gilt es, die heutige Organisationsstruktur auf ihre Effizienz und Aktualität zu überprüfen – insbesondere im Hinblick auf den markanten Zuwachs an Wohnraum durch die Überbauung an der Industriestrasse.

Die laufende Organisationsentwicklung soll dazu führen, dass die Organisation der WOGENO für die Zukunft gut aufgestellt ist. Dies beinhaltet auch, dass eine moderate Zunahme des Immobilienbestandes möglich sein soll, ohne dass die Organisation wieder angepasst werden muss.

Im Jahr 2023 wurde eine externe Beratung durch den Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Anspruch genommen, um die Vor- und Nachteile der bestehenden Organisationsstruktur zu analysieren. Zudem wurden innerhalb der Verwaltung mögliche Veränderungen und Kooperationsansätze diskutiert und in der Folge weiter geprüft, teilweise verworfen oder zeitlich verschoben. Im Jahr 2024 wurde eine erfahrene externe Person zur intensiven Beratung und Begleitung des Organisationsentwicklungsprozesses hinzugezogen sowie für verschiedene Entwicklungsoptionen Gespräche mit anderen vergleichbaren Genossenschaften geführt. Dabei kristallisierte sich immer mehr der Bedarf heraus, in Luzern eine 'Anlaufstelle' der WOGENO zu schaffen. An der Verwaltungsretraite im Sommer wurden dazu die Lösungen verschiedener Wohnbaugenossenschaften in Luzern betrachtet und für die WOGENO folgende Fragen gestellt:

- Welches Gesicht der Geschäftsstelle möchten wir präsentieren und an welcher Adresse?
- Wie zufrieden ist die Verwaltung mit der aktuellen Situation?
- Welche Änderungen sind notwendig oder sinnvoll? Ist eine vollständige Organisation der Geschäftsstelle in Ballwil nicht mehr ideal? Gibt es mögliche Teilaufgaben, die nach Luzern verlagert werden sollen? Ist beispielsweise ein temporäres Büro in Luzern während der Umsetzung der Industriestrasse sinnvoll? Wenn ja, wo?
- Wie könnte eine Geschäftsstelle in Luzern realisiert werden? Was sind die Vor- und Nachteile? Wie hoch wären die ungefähren Kosten? Welche Herausforderungen ergeben sich aus den bestehenden Strukturen? Welche organisatorischen Veränderungen könnten zielführend sein?

Im Anschluss an die Verwaltungsretraite wurden verschiedene Optionen für die Führung der Geschäftsstelle erarbeitet: Von der Beibehaltung des Ist-Zustandes bis zur vollständigen Umstellung auf die Organisation einer eigenen Geschäftsstelle innerhalb der WOGENO-Verwaltung wurden verschiedene Teillösungen geprüft und deren Vor- und Nachteile bewertet. In den Diskussionen wurde deutlich, dass eine zentrale Anlaufstelle für die WOGENO in der Stadt Luzern sehr geschätzt wird.

Nach einem rund zweieinhalbjährigen Prozess hat die Verwaltung zum Jahresende hin definitiv entschieden, ein «Gesicht» der WOGENO in Luzern zu schaffen, um den Mieterinnen und Mietern einen zentralen Anlaufpunkt zu bieten. Mit dem neuen Modell wird die Geschäftsführung der Genossenschaft von der Liegenschaftsverwaltung getrennt und die bisher von der ATB Treuhand und Immobilien AG wahrgenommenen Aufgaben werden aufgeteilt. Die Geschäftsführung wird unter anderem verstärkt die Interessen der Mieterinnen und Mieter und Genossenschafterinnen und Genossenschaftern vertreten und Projekte unterstützen. Die Liegenschaftsverwaltung und das Finanzwesen werden weiterhin durch eine externe Immobilientreuhandfirma – neu mit Sitz in Luzern – wahrgenommen.

Für die klassische Liegenschaftsverwaltung wurden Gespräche mit drei geeigneten Luzerner Immobiliendienstleistern geführt und deren Angebote eingeholt. Die Auswahl wurde

innerhalb der Verwaltung und mit externer Unterstützung getroffen. Die Liegenschaftsverwaltung in Luzern soll durch die Arlewo AG erfolgen. Für die Kommunikation mit den Genossenschaftsmitgliedern soll eine entsprechend qualifizierte Person direkt bei der WOGENO angestellt werden. Hierfür wird ein umfangreiches Ausschreibungs- und Bewerbungsverfahren durchgeführt. Diese Person wird die Genossenschaft als Geschäftsführerin oder Geschäftsführer auf operativer Ebene vertreten und eine Schnittstellenfunktion zwischen der Arlewo und der Verwaltung der WOGENO wahrnehmen. Künftig ist die Arlewo der Ansprechpartner für alle Fragen und Anliegen, die das Mietverhältnis betreffen.

Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen einer Mieterin oder einem Mieter und der Arlewo kann die Geschäftsführerin oder der Geschäftsführer um Vermittlung gebeten werden. Die Bereiche Renovationen und Umbauten der bestehenden WOGENO-Liegenschaften und der Kauf von zusätzlichen Immobilien werden weiterhin von den zuständigen Mitgliedern der WOGENO-Verwaltung in Zusammenarbeit mit der neuen Geschäftsführung organisiert. Die erwarteten Vorteile in der Zukunft:

- Die Anliegen der Mieterinnen und Mieter sollen jederzeit innert kurzer Zeit bearbeitet werden können. Dies unabhängig von Ferienabwesenheiten und Kündigungen der Mitarbeitenden der Liegenschaftsverwaltung. Um dies zu erreichen, muss das Unternehmen mindestens mittelgross sein.
- Die Anforderungen an die Informatik werden immer grösser. Ein Unternehmen muss deshalb laufend in diesen Bereich investieren, um den Bedürfnissen aller Anspruchsgruppen gerecht zu werden.
- Gleichzeitig ist es uns ein Anliegen, näher bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zu sein. Dies wollen wir mit einer eigenen Geschäftsstelle in der Stadt Luzern erreichen. Es soll ein Ort entstehen, an dem man sich auch persönlich treffen und austauschen kann. Der neue Standort an der Industriestrasse soll langfristig als Büro- und Sitzungsraum dienen.

Bis Juli 2025 soll das neue Geschäftsmodell umgesetzt und die Aufgaben übergeben werden. Die Verwaltung sieht den Zeitpunkt für diese Veränderungen als passend, da die WOGENO in allen Bereichen stabil aufgestellt ist und damit dieser Schritt in die Zukunft nun möglich ist. Wir sind überzeugt, dass die WOGENO mit der neuen Organisation für die Zukunft gut aufgestellt ist.

Selina Lutz, Reto Stocker ^{Text}

■ DAS 40-JAHR JUBILÄUM DER WOGENO

Im Jubiläumsjahr 2024 fanden über das Jahr verteilt zahlreiche Veranstaltungen statt, die dank des Engagements vieler Mieterinnen und Mieter sowie Hausgemeinschaften zu besonderen Erlebnissen wurden und damit ein Stück kreative und gesellige Genossenschaftskultur erlebbar machten. Ein herzliches Dankeschön an alle, die dazu beigetragen haben!

Die Jubiläums-Generalversammlung am 7. Mai

Die Generalversammlung fand in festlichem Rahmen im Konzerthaus Schüür statt. Musikalisch umrahmt wurde der Anlass vom Gesangstrio Tr!nk Mish, bestehend aus unseren Mitgliedern und (teilweise) Mieterinnen Patricia Moos und Michelle Probst sowie Mink Schwab.

Nach den statutarischen Geschäften hielt Hans E. Widmer einen Vortrag zum Thema „Wie Leben mit einem Planeten?“ Widmer, ein Pionier neuer Modelle des sozialen Zusammenlebens, ist Ideengeber zahlreicher visionärer Wohnprojekte in der Schweiz. Sein 1983 unter dem Pseudonym P.M. veröffentlichtes Buch «bolo'bolo» gilt als eine der bedeutendsten sozialen Utopien für eine neue Wohn- und Gesellschaftsform. Dieses Buch war auch für die Gründer/innen der WOGENO Luzern eine wichtige Inspirationsquelle.

Und Gründer/innen waren an der GV auch anwesend. Diese und viele weitere ehemalige Vorstands- und Verwaltungsmitglieder bildeten eine beeindruckend grosse Gruppe und wurden für ihr Engagement geehrt.

Abgerundet wurde der Abend durch einen Apéro Riche, für den unser Mitglied Ann-Kathrin Brunner mit ihrem Catering-Unternehmen 'Alma Berga' sorgte.

Musik im Innenhof an der Unterlachenstrasse 24/28/30 am 1. Juni

Wegen des schlechten Wetters musste die Veranstaltung ins Sinnlicht an der Industriestrasse verlegt werden. Auch hier sorgte das Gesangstrio Tr!nk Mish – zwei der Mitglieder wohnen selbst an der Unterlachenstrasse – mit einem rund 45-minütigen Set für Unterhaltung. Sie präsentierten eine Mischung aus gecoverten und selbst geschriebenen Songs. Es folgte das Duo Limelight, bestehend aus Fiona Busse-Grawitz und Rafael Santos Rebelo. Auch sie boten eine Mischung aus Jazz- und Popsongs, die sowohl Coverversionen als auch eigene Kompositionen beinhalteten.

Die Beiträge der beiden Bands und der rege Austausch zwischen den Gästen machten den Abend zu einem vollen Erfolg. Die Mieterinnen und Mieter der Häuser an der Unterlachenstrasse 24, 28 und 30 organisierten den Anlass, sorgten für die Getränke und bereiteten leckere, selbstgemachte Verpflegung zu.

Stadtführung «Die Stadt Luzern – ein offenes Geschichtsbuch» am 4. Juni

Am Übergang von Regen zu Sonnenschein trafen sich rund ein Dutzend interessierte WOGENO-Mitglieder unter dem geschichtsträchtigen Torbogen vor dem Bahnhof Luzern zu einer (Alt-)Stadtführung mit WOGENO-Mitglied und -Mieterin Christine Pfyffer.

Mit einer Mischung aus informativem Tiefgang und humorvollen Anekdoten führte Christine Pfyffer die Gruppe durch die Geschichte der Stadt. Die Tour begann am Bahnhof, führte über die Jesuitenkirche und die Reussbrücke bis zum Hirschenplatz und dem Weinmarkt. Dabei beleuchtete sie unter anderem die Zeit, als der Luzerner Bahnhof noch an einen Wildwest-Bahnhof erinnerte, erzählte von auswärtigen Heiligen und lukrativen Geschäften mit Söldnern und schilderte interessante Rechtspraktiken unter dem Lindenbaum am Weinmarkt.

Den krönenden Abschluss bildete ein gemütlicher Apéro am Weinmarktbrunnen, den viele Luzernerinnen und Luzerner für einen der schönsten der Stadt halten. Der Brunnenstock ist zwar nur ein Replikat des gotischen Originals, das heute im Historischen Museum ausgestellt ist.

Tag der offenen Dachterrassen, Innenhöfe und Gärten am 29. Juni

Ab 11 Uhr waren die Tische liebevoll gedeckt: Selbstgebackene Focaccia, kreative Sommerdrinks, knackige Kirschen und knuspriges Grillgut verwöhnten die Gäste der teilnehmenden Häuser. Einige Hausgemeinschaften hatten fantasievolle Wegweiser angebracht, und die Bewohnerinnen und Bewohner des Bireggring 6a setzten mit witzigen, selbst gestalteten Buttons ein kreatives Zeichen als Team. Auf der Dachterrasse der Vonmattstrasse 24a sorgte das Duo Laurin und Noëmi Moor für musikalische Unterhaltung, während im Garten des Unter-Grundhofs die Band «Blue Mood», rund um WOGENO-Gründungsmitglied Ruedi Schmidig, aufspielte – dieselbe Band, die bereits beim 20-Jahr-Jubiläum an diesem Ort begeisterte. Für die Kinder gab es Spielmöglichkeiten und leckere Snacks.

Diese Atmosphäre bildete den perfekten Rahmen, um neue Nachbarn kennen zu lernen oder alte Bekannte wieder zu treffen. Manche Häuser hätten sicher noch mehr Besucherinnen und Besucher vertragen, aber einige Hausgemeinschaften machten aus der Veranstaltung ein gemütliches Hausfest, das nahtlos in eine abendliche EM-Fussballparty überging.

Den beteiligten Häusern Bireggring 6a, Dammstrasse 14a, Vonmattstrasse 24a/26, Unter-Grundhof 22-24, Wesemlinstrasse 23/25 und ihren Organisationsteams sei an dieser Stelle herzlich für ihre Gastfreundschaft gedankt!

Mangels Anmeldungen nicht zustande kam der **Tag der offenen Tür im Sunnehüsli, Romiti-Felsentor am 24. August.**

Open Air Kino in der Schauburg vom 5.–7. September

Auf einer Wiese bei der Weinrebenkapelle am Rande der Siedlung hat der Mieterverein Schauburg eine lauschige Open-Air-Atmosphäre mit Bar- und Bistro-Betrieb hingezaubert und lud zum Open Air Kino ein. Als Vorspann wurde die Eigenproduktion «Die Schauburger» aus alten Schauburg-Zeiten gezeigt. Anschliessend bzw. beim Eindunkeln starteten die Hauptfilme: «Back to Black» über die britische Sängerin Amy Winehouse (2024), «To the Moon», die US-amerikanische Drama-Komödie, die sich über Verschwörungstheorien zur Mondlandung lustig macht und «Intouchables» über die Freundschaft zwischen einem Tetraplegiker und seinem neuen Pflegehelfer, der mit seiner unkonventionellen Art dem wohlhabenden, aber isoliert lebenden Philippe neuen Lebensmut gibt.

Stadtführung «Die Entwicklung der Neustadt» vom 15. September

Dass die Stadt Luzern schon immer ein beliebtes Reiseziel war, ist keineswegs neu. Bereits im 19. Jahrhundert erlebte die Hotellerie einen Aufschwung, und Wohnungen wurden in Beherbergungsbetriebe umgewandelt. Diese und weitere spannende Geschichten präsentierte Christine Pfyffer auf ihrem zweiten historischen Rundgang, diesmal durch die Neustadt. Rund 20 Teilnehmende erlebten eine unterhaltsame und zugleich informative Tour, bei der Christine mit lebendigen Bildern und viel Humor in die Geschichte eintauchen liess.

Im Mittelpunkt standen die Bedeutung der Bahnstandsstandorte sowie die Rolle der lokalen und internationalen Gastpioniere. Auch das entbehrungsreiche Leben der Tausenden von Arbeitskräften, die in der damaligen Tourismusindustrie tätig waren, kam nicht zu kurz. Ein florierender Wirtschaftszweig, der jedoch mit dem Ausbruch des Ersten Weltkriegs jäh zum Stillstand kam.

Die lehrreiche und zugleich unterhaltsame Führung fand ihren Abschluss mit einem Apéro im Vögeligärtli, den Christine aus ihrem rollenden Geschichtstrolley zauberte.

Alex Willener, Selina Lutz ^{Text}



■ BELL AREAL IN KRIENS: DIE WOGENO BETEILIGT SICH NICHT

In den vergangenen zwei Jahren hat sich die Verwaltung intensiv mit der spannenden Entwicklung des Bell Areals in Kriens befasst. Aus dem bislang geschlossenen Industrieareal soll in den kommenden Jahren ein lebendiges, vielfältiges Stadtquartier entstehen – mit Raum zum Wohnen, Arbeiten und für gemeinschaftliche Nutzungen.

Das 38'000 m² grosse Gelände gehört der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Logis Suisse. Diese hat das Areal in einem mehrjährigen Entwicklungs- und Planungsprozess zu einem neuen Stadtteil weiterentwickelt, der abwechslungsreich gestaltet werden und Platz für Menschen mit unterschiedlichen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen bieten soll.

Mehrere Baufelder sind für den Verkauf an lokale Wohnbaugenossenschaften vorgesehen. Die WOGENO Luzern hat ihr Interesse an einer Beteiligung bekundet und mit architektonischen Vorarbeiten sowie der Teilnahme am Ausschreibungsverfahren die Grundlagen dafür geschaffen.

Im Spätherbst 2024 lagen schliesslich die Ausschreibungsunterlagen samt Kostenberechnungen für die einzelnen Baufelder vor. Die Gesamtkosten für das von der WOGENO favorisierte Baufeld würden rund 39 Millionen Franken betragen – eine Summe, die mehr als die Hälfte der aktuellen Bilanzsumme der WOGENO Luzern ausmacht. Damit wäre das finanzielle Risiko einer Bewerbung erheblich.

Angesichts der Grösse des Projekts, den aktuellen Rahmenbedingungen mit einem engen Zeitplan für die Eingabe sowie den begrenzten personellen Ressourcen hat sich die WOGENO entschieden, das Projekt nicht weiterzuverfolgen und keine Bewerbung einzureichen.

Alex Willener, Roland Heller ^{Text}

■ ENERGIESTRATEGIE. LAUFENDE UMSETZUNGSMASSNAHMEN

Im Bericht über das Jubiläumsjahr kann besonders hervorgehoben werden, dass Ökologie und Energiefragen von Anfang an eine zentrale Rolle für die WOGENO gespielt haben. Bei Umbauten wurden stets, wo möglich, Energiesparmassnahmen umgesetzt, und bereits früh setzte man auf erneuerbare Energieträger. Im Jahr 2023 initiierte die WOGENO eine umfassende Energiestrategie, um mit ihrem Immobilienbestand systematisch einen wirkungsvollen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Seither werden kontinuierlich Energiesparmassnahmen umgesetzt und die Umstellung auf erneuerbare Energien im Rahmen der Möglichkeiten vorangetrieben.

Im vergangenen Jahr wurden folgende Massnahmen umgesetzt:

Blumenrain 17, Luzern

Als Abschluss der im letzten Jahresbericht beschriebenen umfassenden Renovation wurden neue Fenster montiert und die Gasheizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpe ersetzt.

Pilatusstrasse 28, Kriens

Hier fanden eine Dachsanierung mit zusätzlicher Wärmedämmung sowie weitere Wärmedämmmassnahmen (Kellerdecke, Wände der Wohnung im Obergeschoss) statt. Zudem wurden die alten Ölheizungen durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe ersetzt und eine Indach PV-Anlage auf der Südseite eingebaut.

Schauburg-Mitte, Hünenberg

Es wurden neue Fenster eingesetzt, die Wohnungstüren ertüchtigt und der Anschluss ans Fernwärmenetz anstelle der bisherigen Gasheizung realisiert.

Unter-Grundhof 20, 22, 24, Emmen

Die bestehende thermische Solaranlage auf dem Dach wurde erneuert und mit einer neuen Photovoltaikanlage ergänzt. Etwa zwei Drittel dieser Anlage konnten im Dezember in Betrieb genommen werden.

Sunnehüsli, Rigi Romiti, Vitznau

Hier erfolgten die Sanierung und Dämmung des Daches sowie der Einbau einer ganzflächigen Indach-Photovoltaikanlage. Zusammen mit der bisherigen Holzheizung und der thermischen Solaranlage wird das Ferienhaus CO₂-neutral betrieben.

Rhynauerstrasse 3 und 5, Luzern. Projekt «gemeinsam heizen»

Das Projekt «gemeinsam heizen» der Stadt Luzern entwickelt und realisiert gebäudeübergreifende, erneuerbare Heizlösungen. Die WOGENO beteiligt sich mit den Häusern Rhynauerstrasse 3 und 5 an einem Pilotprojekt, das die gesamte Blockrandbebauung mit 17 Häusern rund um den «Buddelehof» umfasst.

Ein externes Ingenieurbüro prüfte in mehreren Untersuchungen die technische und organisatorische Machbarkeit einer gemeinsamen Wärmeversorgung. Dabei wurde ein Fernwärmeanschluss ab 2032 durch ewl und die Stadt Luzern als realistische Lösung beurteilt. Die Untersuchungen ergaben zudem, dass die im Buddelehof installierten Gasheizungen durchschnittlich um den Faktor 1.6 überdimensioniert sind.

Durch den frühzeitigen Zusammenschluss der bestehenden Heizungen in einem «Nanoverbund» können altersbedingte Heizungsausfälle flexibel durch andere bestehende Gasheizungen kompensiert werden. Ab 2032 kann derselbe «Nanoverbund» für die Fernwärmeversorgung genutzt werden, sodass kaum zusätzliche Investitionen für Übergangslösungen erforderlich sind. Zudem wird der Fernwärmetarif durch den gemeinsamen Anschluss im Jahr 2032 günstiger.

Beteiligung an der Luzerner Energiegenossenschaft

Die WOGENO besitzt zahlreiche architektonisch wertvolle Gebäude mit attraktiven Dachlandschaften. Ein Nachteil dieser Dächer ist, dass Photovoltaikanlagen weder ästhetisch ansprechend noch effizient wären. Daher wird seit Längerem darüber nachgedacht, Ersatzinvestitionen für die nicht sinnvoll realisierbaren PV-Anlagen auf den WOGENO-Dächern zu tätigen.

Eine Möglichkeit besteht im Erwerb von Anteilscheinen der Energiegenossenschaft Luzern, die Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern wie Turnhallen realisiert. Im Jahr 2024 wurden in diesem Zusammenhang 30'000 Franken für die Liegenschaft Blumenrain 17 und 20'000 Franken für die Liegenschaft Sälistrasse 18 als Beteiligung an der Energiegenossenschaft Luzern investiert.

Durch die Investitionen im Jahr 2024 werden 26,3 Tonnen CO₂ eingespart.

Alex Willener, Reto Stocker, Roland Heller ^{Text}

BAU UND UNTERHALT

■ PROJEKT INDUSTRIESTRASSE LUZERN



Ein Jahrzehnt gemeinsamer Planung

Vor zehn Jahren, 2014, haben sich fünf Luzerner Wohnbaugenossenschaften – neben der WOGENO Luzern die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl), die Liberale Baugenossenschaft Luzern (LBG), die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI) und Wohnwerk Luzern – zusammengeschlossen, um ihr Interesse an der Überbauung des Luzerner Industriestrasassenareals zu bekunden. Zwei Jahre später, 2016, wurde ein Baurechtsvertrag zwischen der Stadt und der zwischenzeitlich gegründeten Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) unterzeichnet, woraufhin die Planungsarbeiten und das Bewilligungsverfahren in Gang gesetzt wurden.

Planen und Bauen

Das Jahr 2024 steht ganz im Zeichen des Wandels. Nach dem Spatenstich im Dezember 2023 erfolgte im Februar 2024 der offizielle Baustart – ein Meilenstein für die genossenschaftliche Überbauung, die mit viel Engagement und Sorgfalt geplant wurde.

Die ersten Bauarbeiten umfassten Pfählungen, das Setzen von Spundwänden sowie den Aushub für das Kellergeschoss und die Einstellhalle. Anschliessend begannen die Baumeisterarbeiten. Parallel dazu lief die Feinplanung weiter: Unternehmer für Fenster, Treppen, Lifte, Türen und die Photovoltaik-Anlagen (PVA) wurden ausgewählt und beauftragt. Als Betreiberin der Kita konnte die NAKI Naturkind GmbH gewonnen werden, die bereits Standorte in Littau und in der Teiggi in Kriens betreibt. In mehreren Sitzungen wurden die räumlichen Anforderungen und die Einrichtung der Kita besprochen, sodass die Detailplanung weiter vorangetrieben werden konnte.

Organisatorische Entwicklungen

Die Umsetzung einer genossenschaftlichen Siedlung erfordert nicht nur bauliches Geschick, sondern auch eine effiziente Organisation – und gerade in diesem Bereich gab es 2024 einige Veränderungen.

Ein bedeutender Einschnitt war der Rücktritt von Bruno Koch als Präsident der Kooperation an der Delegiertenversammlung 2024. Seit der Gründung der KIL im Jahr 2016 hatte er das Projekt mit seinem Engagement und Fachwissen wesentlich geprägt. Sein Nachfolger ist der Verfasser dieses Berichts. Zeitgleich verabschiedete sich Angelika Juppien als Vertreterin des Wohnwerks aus der Verwaltung; ihre Position wurde an Nicole Wyss übertragen.

Weitere personelle Veränderungen standen zum Jahresende an: Nadja Bürgi von der Geschäftsstelle beendete ihr Mandat per Ende Januar 2025. Um die verbleibende Bauzeit optimal zu begleiten, hat die Verwaltung beschlossen, die Geschäftsstelle an den Verband der Baugenossenschaften Wohnen Schweiz zu übertragen. Mit Adrian Achermann als Geschäftsleiter und Linda Ineichen im Bereich Kommunikation stehen erfahrene Fachleute bereit, um sich in das Projekt einzuarbeiten. Zudem hat das Treuhandbüro bepartner AG in Luzern die Buchhaltung der Kooperation übernommen.

Auch im Baumanagement gibt es einen Wechsel: Die Christian Müller Baumanagement AG wird ihr Mandat per Ende März 2025 beenden. Dies stellt in dieser kritischen Bauphase eine Herausforderung dar. Mit der S+B Baumanagement AG konnte jedoch ein



Blick auf die Baustelle, Haus der Wogeno Luzern (Januar 2025). Lukas Berger Foto

kompetentes und erfahrenes Unternehmen gewonnen werden, das die weitere Bauleitung übernimmt.

Um für künftige Herausforderungen besser gerüstet zu sein, wurde zudem beschlossen, eine Bauherrenvertretung einzurichten. Dieses Mandat wurde an das Büro für Bauökonomie (BfB) vergeben, das bereits die Kostenberechnungen für das Projekt erstellt hat und mit den Planungen vertraut ist. Geführt wird das Mandat von Andrea Kessler, unterstützt wird sie dabei von Markus Christen. Dieser ist durch seine Arbeit in der Baukommission der GWI bestens mit dem Projekt vertraut.

Kostenentwicklung

Die Baukosten werden aufgrund der allgemeinen Bauteuerung voraussichtlich leicht über den von der Generalversammlung der WOGENO Luzern im Jahr 2019 bewilligten 13 Millionen Franken liegen. Nach der Planungsphase wurden 2022 die Kosten auf 11,92 Millionen Franken berechnet, zu denen 400'000 Franken für vier Autoparkplätze in der Einstellhalle hinzukamen. Aktuell rechnen wir mit Gesamtkosten von 13,4 Millionen Franken. In diesem Betrag enthalten sind 19 Wohnungen, Gewerberäume im Erdgeschoss, allgemeine Räume wie der Velokeller, die vier Autoparkplätze sowie eine grosse Photovoltaikanlage an der Fassade und auf dem Dach.

Ausblick

Dank der im Jahr 2024 getroffenen Weichenstellungen blicken wir zuversichtlich in die Zukunft. Unsere Vision einer genossenschaftlichen Siedlung an der Industriestrasse nimmt zunehmend Gestalt an – dank des tatkräftigen Engagements vieler Beteiligten.

Die Baumeisterarbeiten im Untergeschoss sind abgeschlossen. Beim Neubau der WOGENO wird aktuell das zentrale Treppenhaus und der Liftschacht in Massivbauweise erstellt. Ein Prozess, der bis Anfang Mai 2025 abgeschlossen sein soll. Anschliessend beginnt der Holzbau: Die Module werden in den Produktionshallen der Firma Haupt AG in Ruswil vorgefertigt und vor Ort montiert. Bis Ende Juli 2025 wird der Holzbau stehen. Es folgt anschliessend der Innenausbau sowie die Fassaden- und Dacharbeiten. Diese Arbeiten werden rund ein Jahr in Anspruch nehmen. Mitte Juli 2026 soll das Haus dann bezugsfertig sein.

Lukas Berger ^{Text}

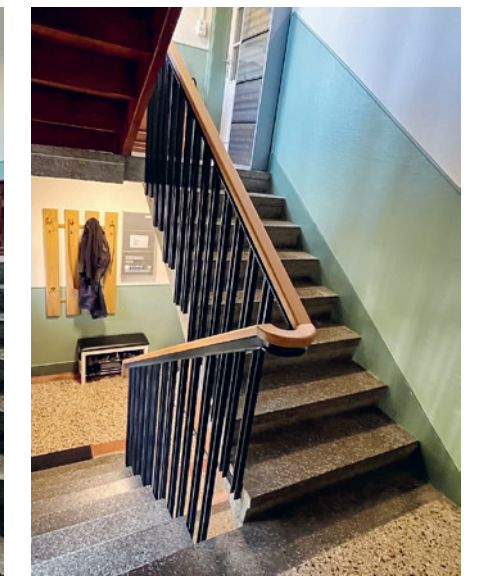


Treppenhaus mit Liftschacht. Roland Heller ^{Foto}

PILATUSSTRASSE 28



Im Mai 2024 sind umfangreiche Erneuerungsarbeiten an der Hülle und an der Haustechnik des erhaltenswerten Gebäudes gestartet worden. Damit dies möglich war, hat der beauftragte Architekt, Roland Engel, im Voraus verschiedene Abklärungen getroffen, unter anderem mit der Denkmalpflege, dem Energieberater, dem Bauphysiker und dem Haus-techniker.



Die bestehende Heizung mit je einem Öl Einzelofen pro Wohnung ist durch eine Luftwasser-Wärmepumpe mit einem Verteilsystem mittels Radiatoren und einer zentralen Warmwassererwärmung ersetzt worden. Durch die ganzflächige PV-Anlage auf der südseitigen Dachfläche kann unter anderem die Wärmepumpe mit Strom versorgt werden. Mit dem Anbringen von zusätzlichen Wärmedämmungen an der Kellerdecke, an den Innenwänden der Wohnung im Obergeschoss und an den Dachflächen wird der Wärmeverlust reduziert.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss erhielt eine neue Küche und die Nasszelle ist komplett erneuert worden. Die Decke zur Erdgeschosswohnung ist von oben statisch verstärkt und in der Schalldämmung verbessert worden. Alle weiteren Räume sind mit einem Parkettbodenbelag und deren Wände/Decken mit einem neuen Farbanstrich versehen. Das unterste marode Geländer im Treppenhaus wurde ersetzt und alle Oberflächen sind neu behandelt. Die Umgebung ist sanft erneuert und um einem Velounterstand ergänzt worden.

Roland Heller Text und Fotos aussen | Beat Brechbühl Fotos innen



■ SANIERUNG SUNNEHÜSLI RIGI ROMITI

Initiiert durch einen Solarkataster ausgewählter Immobilien im Raum Rigi Kaltbad (der von der Genossenschaft Energie Rigi in Auftrag gegeben wurde), der einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Sunnehüsli ein gutes Potential ausstellte, nahm die WOGENO erste Abklärungen zu einer Umsetzung vor. Diese zeigten auf, dass mit einer ganzflächigen Indach PV-Anlage und dem Ergänzen der Dämmung des Daches gleichzeitig mehrere Verbesserungen erreicht werden könnten. Da die ca. 50-jährige Eterniteindeckung in den nächsten Jahren sowieso hätte erneuert werden müssen, wurde dem ortsansässigen Architekten Paul Zimmermann – Partner AG, der Auftrag für die Begleitung der Arbeiten erteilt.

Der Start der Bauarbeiten erfolgte am 24. Juni 2024 mit dem Erstellen des Fassadengerüsts und dem Entfernen der alten Eterniteindeckung. Nebst den Arbeiten am Dach wurden in den ca. vier Arbeitswochen unter anderem folgende weitere Arbeiten ausgeführt:

- Durch den Maler erhielten die verputzten Aussenwände und die Fensterläden einen neuen Farbanstrich.
- Im Eckzimmer des Erdgeschosses wurde ein neuer Holzboden inklusive Dämmung eingebaut.
- Im Herbst wurden in einer zweiten Etappe die Flachdachabdichtung des bergseitigen Anbaues erneuert, ein neuer Plattenbelag erstellt und die Geländer ergänzt.
- Der Ersatz der Aussentreppe beim Hauptzugang und Anpassungen an der bergseitigen Umgebung bildeten den Abschluss der Arbeiten.

Im Herbst 2025 wird die Realisierung eines virtuellen ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) mit der Kooperation Weggis, welche in unmittelbarer Nähe ein Wasserpumpwerk betreibt, angestrebt. Somit könnten die rund 38 kWp welche die Anlage liefern kann, noch besser vor Ort genutzt werden.

Roland Heller Text | Rony Zimmermann Foto links | Roli Heller Foto rechts



■ ÜBRIGE LIEGENSCHAFTEN



Nebst den verschiedenen Projekten wurden im 2024 194 (Vorjahr 165) technische Vorfälle gemeldet und erledigt. Darunter fallen zum Beispiel kleine Reparaturen in Wohnungen und allgemeinen Teilen, Reparaturen an Heizungen und Radiatoren, Haushaltgeräten, Malerarbeiten nach Wohnungswechseln, Ersatz von Waschmaschinen oder Kühlschränken, etc.

Diverse Wohnungen wurden nach Mieterwechseln sanft saniert (Dammstrasse 14a, 1. OG; Bruchstrasse 63, DG; Unterlachenstrasse 30, DG; Rhynauerstrasse 3, EG; Rhynauerstrasse 5, DG). Es wurden jeweils Malerarbeiten getätigt, Holzböden geschliffen und geölt und/oder ersetzt.

Weitere erwähnenswerte Reparatur- und Unterhaltsarbeiten:

- Sälistrasse 18.
Ersatz zwei Dachfenster und der Sichtschutzwand im Garten
- Rhynauerstrasse 3.
Reparatur und Erweiterung Velounterstand durch den Hausverein
- Unterlachenstrasse 24/28/30.
Ertüchtigung Küchen
- Vonmattstrasse 26.
Energetische Ertüchtigung und Malerarbeiten Hauseingangstüre sowie Ersatz Hinter-Eingangstüre

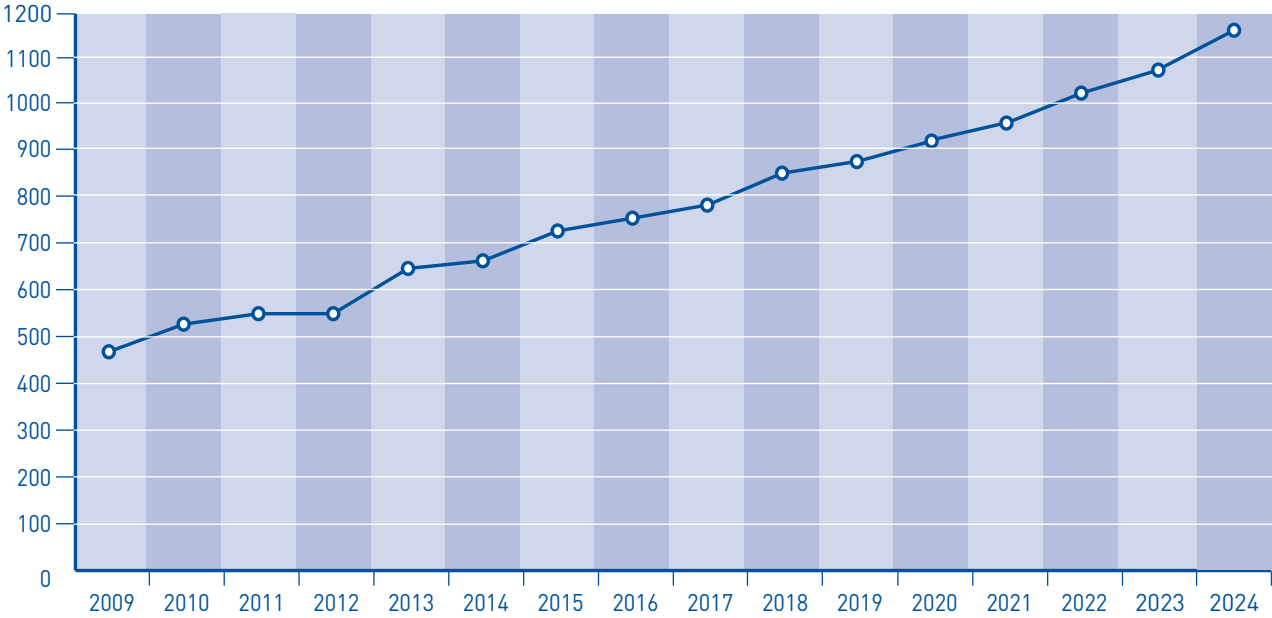
Andreas Köck Text und Fotos



■ ENTWICKLUNG MITGLIEDERZAHLEN

Die WOGENO Luzern wurde am 13. Juni 1984 gegründet. Seither sind die Mitgliederzahlen stetig gestiegen. Dies zeigt, dass die Ziele der WOGENO Luzern mit der gemeinnützigen Ausrichtung, der Möglichkeit zur Selbstverwaltung, der ökologischen Ausrichtung bei Unterhaltsarbeiten und Sanierungen sowie preiswerten Wohn- und Gewerberäumen noch immer aktuell und für viele Personen ein Bedürfnis sind. Die WOGENO Luzern hat sich in den letzten fünfzehn Jahren sehr erfreulich entwickelt und steht heute mit vielen schönen, erhaltenswerten und massvoll sanierten Liegenschaften und einer soliden finanziellen Grundlage da.

Andreas Köck Text und Grafik



■ PLANUNG 2025

Die Verwaltung hat die Unterhaltsplanung 2025 – 2035 überarbeitet und aktualisiert. Nebst den laufenden Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind 2025 folgende Arbeiten vorgesehen (die Kosten beruhen auf Kostenvoranschlägen und Schätzungen, die Termine für Planung und Ausführung sind Zielvorgaben):

2025	
Industriestrasse 11B	Erstellung Neubau, Fr. 7'500'000
Eichmattstrasse 12	Machbarkeitsstudie, Fr. 30'000
Luzernerstrasse 18	Sanierung Fassade, Fr. 144'000
Pilatusstrasse 30	Einbau Luft-/Wasser-Wärmepumpe und Radiatoren, Fr. 212'000
Sälistrasse 18	Ersatz Heizung, Fr. 100'000
Schauburg-Mitte	Terrasse vor Gemeinschaftsraum, Fr. 25'000
Unter-Grundhof 20/22/24	Instandsetzung Wärmeerzeugung; Kontrolle/Reparatur Fenster Südfassade, Fr. 70'000
Unter-Grundhof 24	Ersatz Blechdach, Fr. 40'000
Wesemlinstrasse 23/25	Ersatz Gasheizung, Sanierung Dach und Dachgeschoss, Fr. 920'000

In den Folgejahren sind die nachstehenden Unterhalts- und Sanierungsarbeiten vorgesehen:

2026 / 27	
Industriestrasse	Fertigstellung und Bezug Neubau (Juli 2026)
Rathausenstrasse 3	Ersatz Küchen, Sanierung Bäder
Rhynauerstrasse 3	Sanierung Küchen

2028 / 29	
Bireggring 6a	Sanierung Bäder
Rhynauerstrasse 3	Ersatz Heizung
Rhynauerstrasse 5	Ersatz Heizung
Schauburg-Mitte	Gesamtsanierung Wohnungen
Unter-Grundhof 20/22/24	Ersatz Küchen, Sanierung Bäder

Andreas Köck Text

■ DER KÜMMERER VOM ROMITI

Zum Abschied von Sepp Habermacher vom Holzerjob im Sunnehüsli

Der Holztag beginnt mit einer gemütlichen Schifffahrt nach Vitznau. Sepp und sein Helfer – entweder Kurt Gschwind, Herbert Willmann oder in jüngerer Zeit der Verfasser selbst – mischen sich unter Wanderer, Schneeschuhläuferinnen und Touristen aus Fernost. Anschliessend führt die Bergbahn hinauf zur Station Rigi Romiti-Felsentor – wie meist nebelfrei und mit einer atemberaubenden Aussicht. Nur einen Steinwurf von der Station entfernt liegt das Sunnehüsli – heute tief eingeschnitten.

Die beiden stürzen sich in ihre Arbeitskleidung, entfernen die Abdeckplanen von der Holzfräse und der Spaltmaschine und werfen einen ersten Blick auf die Holzvorräte. Die zum Feuern bestimmte Holzbeige ist seit dem letzten Einsatz deutlich geschrumpft. Das Gruppenferienhaus ist gut ausgelastet, und die Gäste schätzen die wohlige Wärme der Holzzentralheizung und das Knistern des Feuers.

Alles begann 1986. Sepp und seine Partnerin Margrit Macek kannten das von Coop betriebene Haus bereits aus früheren Jahren, als sie dort mit befreundeten Familien Skiferien verbrachten. So erfuhren sie auch von Coops Verkaufsabsichten. Sepp, als Mitinitiator und Präsident der WOGENO Luzern, brachte die Idee eines Kaufs in den Vorstand ein. Zu diesem Zeitpunkt besass die WOGENO gerade einmal zwei Wohnhäuser.

Natürlich gab es im Vorstand und an der GV Grundsatzdiskussionen. Die WOGENO hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnhäuser der Spekulation zu entziehen und preisgünstiges Wohnen zu fördern – was hatte da ein Ferienhaus zu suchen? Letztlich überzeugte das Argument, dass das Sunnehüsli gut vermietet werden kann und gut zur WOGENO passt, weil das grosse Haus gemeinschaftliche Nutzungen für Familien und Gruppen ermöglicht.

Mittlerweile ist die Kreissäge in Betrieb, und die beiden Holzarbeiter haben Gehörschutz und Schutzbrille angelegt. Die Meterspälten müssen verkleinert werden – zunächst in der Länge mit der Kreissäge, dann in der Dicke mit der Spaltmaschine. Während die Beige mit den groben Spälten kontinuierlich schwindet, wächst die andere Beige mit dem fertigen Brennholz.

Aus heutiger Sicht lässt sich die damalige WOGENO ohne Zweifel als Energiepionierin bezeichnen. Das Sunnehüsli war ursprünglich mit Öl beheizt worden, das mit der Rigibahn hinauftransportiert werden musste – während die heimische Energiequelle Holz quasi vor der Tür wuchs. Als neue Besitzerin ersetzte die WOGENO die alte Ölheizung durch eine Stückholz-Zentralheizung. Zudem wurde an der südseitig gelegenen Stützmauer eine thermische Solaranlage installiert, um den Wärmebedarf in der Übergangszeit zu decken.

Der Deal zwischen der WOGENO und Sepp bestand darin, dass er für die regelmässige Holzversorgung sorgt und dafür die frühere Waschküche als Unterkunft nutzen darf. Diese baute er eigenhändig um: ein Bett, eine kleine Küche, Holzofen, WC und Dusche – alles, was man für einen Kurzaufenthalt braucht. Eine echte Win-win-Situation: Die WOGENO hat einen Holzer und Teilzeit-Abwart direkt vor Ort, und Sepp liebt die körperliche Arbeit sowie die Aufenthalte an der frischen, meist sonnigen Bergluft.

Pünktlich um 12 Uhr machen die beiden eine Mittagspause in der Unterkunft. Die Wärme des kleinen Holzofens und das «Menu 1» – ein Running Gag von Sepp – Penne all'arrabiata,



können sie nun gut gebrauchen. Gut aufgewärmt und gestärkt geht die Arbeit am Nachmittag weiter. Wenn der Schnee nicht wäre, würde Sepp noch die eine oder andere Reparatur erledigen – eine Werkstatt, bestens ausgestattet mit Werkzeug, hatte er im Laufe der Jahre aufgebaut. In der warmen Jahreszeit kümmert er sich auch regelmässig um den Rasen.

Im Laufe des Nachmittags sind alle Meterspälten verkleinert, und ein grosser Stapel handlicher Hölzer steht bereit. Für die nächsten Wochen ist die Wärme also gesichert.

Ende 2024 legte Sepp seinen Holzerjob nieder und übergab die Aufgabe an seinen Nachfolger Laurin Schwob. Über all die Jahre hatte Sepp nicht nur für den regelmässigen Holznachschub gesorgt, sondern das Sunnehüsli auch mit viel Liebe zum Detail – oft zusammen mit Freunden – baulich verbessert, notwendige Maschinen und Materialien angeschafft und das Haus instandgehalten. Kurz gesagt: Er war die sprichwörtliche «gute Seele des Hauses» – meist unauffällig in seiner Aussenwirkung, aber in der Tragweite seines Schaffens unersetzlich.

Alex Willener ^{Text}

■ HAUSVEREINE

Die Gründung von Hausvereinen und der Abschluss eines Verwaltungsvertrages sind jederzeit möglich. Dabei werden alle interessierten Häuser gerne durch Verwaltung und Geschäftsstelle unterstützt und begleitet. Folgende Häuser haben sich für ein Hausver-einsmodell entschieden:

Liegenschaft	Modell
Bireggring 6a	MIDI
Blumenrain 17	MINI
Bruchstrasse 63	---
Dammstrasse 14a	MINI
Eichmattstrasse 12	MAXI
Hinter-Bramberg 9	MINI
Horwerstrasse 85	MAXI
Lindenhausstrasse 6	MAXI
Luzernerstrasse 18	---
Pilatusstrasse 28	---
Pilatusstrasse 30	MAXI
Rathausenstrasse 3	MINI
Rhynauerstrasse 3	MINI
Rhynauerstrasse 5	MINI

Andreas Köck ^{Text und Grafik}

JAHRESRECHNUNG 2024

■ BERICHT ZUR FINANZLAGE



Die WOGENO Luzern erzielte im Geschäftsjahr 2024 einen Gewinn von Fr. 134'867 (Vorjahr Fr. 154'043). Der Gewinn trägt zur Stärkung der Eigenkapitalbasis der Genossenschaft bei. Aufgrund der Investitionen in die Liegenschaften haben die flüssigen Mittel abgenommen (- Fr. 480'457) und die verzinslichen Verbindlichkeiten zugenommen (+ Fr. 514'145).

Die Liegenschaftsaufwendungen, welche nicht aktiviert wurden, konnten zum Teil durch die Auflösung der Rückstellung für Grossreparaturen (+ 210'000) ausgeglichen werden. Diese Rückstellung ermöglicht es, die Aufwendungen zwischen den Jahren auszugleichen.

Da die Abschreibungen tiefer sind als die Investitionen, erhöht sich der Buchwert der Immobilien. Die Abschreibungen auf den Immobilien belaufen sich im Jahr 2024 auf Fr. 1'025'000.

Erfreulicherweise ist die Zahl der Mitglieder im Jahr 2024 erneut gestiegen und beträgt per Ende 2024 1'089. Das Anteilscheinkapital ist entsprechend auf Fr. 2'384'100 (Vorjahr Fr. 2'208'000) angestiegen.

David Häslar ^{Text}

BILANZ PER 31.12.2024

31.12.2023

31.12.2024

AKTIVEN	CHF	CHF	%
Flüssige Mittel	924'726	444'269	0.7%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'332	10'635	0.0%
Vorräte	11'363	16'220	0.0%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	302'979	522'427	0.8%
Umlaufvermögen	1'245'400	993'552	1.6%
Finanzanlagen	34'001	89'501	0.1%
Darlehen Nahestehende	80'000	80'000	0.1%
Darlehen Übrige	100'000	100'000	0.2%
Beteiligungen	100'000	100'000	0.2%
Mobile Sachanlagen	2	2	0.0%
Liegenschaften	59'287'126	60'411'610	96.0%
Immaterielle Sachanlagen	1'182'600	1'166'400	1.9%
Anlagevermögen	60'783'729	61'947'513	98.4%
TOTAL AKTIVEN	62'029'129	62'941'065	100.0%
PASSIVEN	CHF	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275'624	339'880	0.6%
Gekündigte Anteilscheine / gekündigte Wohnungsanteile	143'393	148'800	0.2%
Passive Rechnungsabgrenzungen	778'342	976'309	1.5%
Kurzfristiges Fremdkapital	1'197'359	1'464'989	2.3%
Freie Darlehen	3'134'673	3'310'066	5.26%
Hypothekardarlehen Banken	28'039'000	28'667'179	45.55%
Hypothekardarlehen Dritte	5'800'944	5'511'517	8.76%
Obligationenanleihen EGW	12'700'000	12'700'000	20.18%
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	49'674'617	50'188'762	79.7%
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	256'707	282'905	0.4%
Rückstellungen für Gross-Sanierungen	2'100'000	1'890'000	3.0%
Unterhalts- und Erneuerungsfonds	660'574	700'470	1.1%
Rückstellungen	2'760'574	2'590'470	4.1%
Total Fremdkapital	53'889'257	54'527'126	86.6%
Anteilscheinkapital	2'208'000	2'384'100	3.8%
Wohnungsanteile	4'740'320	4'703'420	7.5%
Gesetzliche Gewinnreserve	150'000	160'000	0.3%
Freiwillige Gewinnreserven	887'509	1'031'552	1.6%
Jahresgewinn	154'043	134'867	0.2%
Total Eigenkapital	8'139'872	8'413'939	13.4%
TOTAL PASSIVEN	62'029'129	62'941'065	100.0%

ERFOLGSRECHNUNG VOM 01.01.2024 – 31.12.2024

	IST 2023 CHF	SOLL 2024 CHF	IST 2024 CHF	%
Mietertrag brutto	3'579'516	3'577'264	3'576'749	99.5%
Verkauf Energie Photovoltaik- anlagen (PVA)	21'339	20'000	26'233	0.7%
Mietzinsausfall	-5'875	-10'720	-8'619	-0.2%
Bruttoertrag	3'594'980	3'586'544	3'594'363	100.0%
Reparaturen, Unterhalt, übriger Aufwand	746'753	665'800	683'185	19%
Sanierungen Liegenschaften	430'000	920'000	750'000	20.9%
Auflösung/Bildung RS Gross- Sanierungen	300'000	-500'000	-210'000	-5.8%
Unterhalt in selbstverwalteten Liegenschaften	76'495	85'536	94'236	2.6%
Entnahme Erneuerungs-/Unter- haltsfonds	-14'514	-	-	0.0%
Einlage Erneuerungs-/Unter- haltsfonds	—	64'204	39'896	1.1%
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	1'935	5'000	1'413	0.0%
Total Aufwand Liegenschaften	1'540'669	1'240'540	1'358'730	37.8%
Ergebnis vor Geschäftsaufwand	2'054'311	2'346'004	2'235'633	62.2%
Verwaltungsaufwand	100'071	66'300	71'313	2.0%
Honorar Geschäftsführung / Aussenaufträge	271'321	331'000	282'103	7.8%
Entschädigung Verwaltung	53'451	60'000	52'764	1.5%
Abschreibungen Sachanlagen	16'200	16'200	16'200	0.5%
Abschreibungen Liegenschaften	871'000	1'024'000	1'025'000	28.5%
Total übriger Aufwand	1'312'043	1'497'500	1'447'379	40.3%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	742'268	848'504	788'254	21.9%
Kapitalaufwand	567'877	679'053	612'911	17.1%
Finanzertrag	-4'211	-	-3'968	-0.1%
Ausserordentlicher Ertrag	-2'839	-3'850	-3'184	-0.1%
Total Finanz- und betrieblicher Nebenerfolg	560'826	675'203	605'759	16.9%
Jahresergebnis vor Steuern	181'442	173'301	182'495	5.1%
Steuern	-27'399	-41'400	-47'627	-1.3%
JAHRESGEWINN	154'043	131'901	134'867	3.8%

GELDFLUSSRECHNUNG 2024	2023	2024
	CHF	CHF
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		
Jahresgewinn	154'043	134'867
Abschreibungen	887'200	1'041'200
Bildung/Auflösung von Rückstellungen	270'888	-143'906
Erhöhung (-)/Abnahme Forderungen und Vorräte	-35'881	-228'608
Erhöhung/Abnahme (-) kurzfristiges Fremdkapital	-361'948	267'630
TOTAL GELDFLUSS AUS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	914'301	1'071'183
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in Liegenschaften	-378'066	-2'149'484
Investitionen in mobile Sachanlagen	0	0
Investitionen in Finanzanlagen	19'900	-55'500
TOTAL GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-358'166	-2'204'984
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Veränderung verzinsliche Verbindlichkeiten Banken/EGW	-476'000	628'179
Veränderung Finanzierung Privatinvestoren	-357'992	-289'427
Veränderung freie Darlehen	348'945	175'392
Veränderung Anteilscheine und Wohnungsanteile	356'900	139'200
TOTAL GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-128'147	653'344
VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL	427'989	-480'457
Nachweis der flüssigen Mittel		
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	496'737	924'726
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	924'726	444'269
VERÄNDERUNG DER FLÜSSIGEN MITTEL	427'989	-480'457

ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Die Verwaltung beantragt der Generalversammlung folgende Verwendung der Gewinnreserven:

VERWENDUNG GEWINNRESERVEN	2023	2024
	CHF	CHF
Freiwillige Gewinnreserven zu Beginn der Periode	887'510	1'031'552
Jahresgewinn	154'043	134'867
Freiwillige Gewinnreserven zur Verfügung der Generalversammlung	1'041'552	1'166'419
Antrag zur Verwendung		
Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	-10'000	-10'000
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1'031'552	1'156'419

■ ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2024

1. ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode, beeinflussen könnten. Die Verwaltung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

2. WEITERE GESETZLICHE ANGABEN

ANZAHL VOLLZEITSTELLEN	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt beträgt	weniger als 10	weniger als 10

BETEILIGUNGEN

Kooperation Industriestrasse Luzern — Genossenschaftsverband, Luzern; Stimmenanteil: 2/10	100'000	100'000
---	---------	---------

IMMOBILIEN

Buchwerte (Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven)	59'287'126	60'411'610
Grundpfandtitel (Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven)	53'977'300	65'811'300
dafür beanspruchte Kredite	46'539'944	46'878'696

GUTHABEN ANTEILSCHEINKAPITAL UND WOHNUNGSANTEILE

Per 31.12. bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahlten:

Anteilscheinen (Mitgliedschaften)	2'000	1'900
Wohnungsanteilen	1'035'965	1'066'865
TOTAL	1'037'965	1'068'765

Das vorstehende 'Guthaben Anteilscheine und Wohnungsanteile' ist nicht bilanziert.

GEKÜNDIGTE ANTEILSCHEINE

Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine

Anteilscheine ¹	78'000	64'000
Wohnungsanteile ²	65'393	84'800
TOTAL	143'393	148'800

¹ Diese werden im Anschluss an die Generalversammlungen 2025 und 2026 zu 100% zur Rückzahlung fällig. Alle gekündigten Anteilscheine werden im Fremdkapital bilanziert.

² Gemäss Beschluss der Verwaltung vom 30. März 2021 werden die Wohnungsanteile in- nert drei Monaten nach der Wohnungsabgabe zurückbezahlt. Alle gekündigten und noch nicht zurückbezahlten Wohnungsanteile werden im Fremdkapital bilanziert.

BETEILIGUNG AN OBLIGATIONENANLEIHEN	31.12.2023 CHF	31.12.2024 CHF
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Die WOGENO Luzern Genossenschaft hat über die Emissionszentrale für gemein- nützige Wohnbauträger (EGW) folgende Obligationenanleihensquoten bezogen:

EGW-Anleihe Serie 57, Laufzeit 14.09.2017 – 14.09.2035, Zinssatz 0.60%		
Schauburg, Hünenberg	3'000'000	3'000'000

EGW-Anleihe Serie 62, Laufzeit 26.11.2019 – 25.11.2039, Zinssatz 0.30%		
Dammstrasse 14a, Luzern	700'000	700'000
Rhynauerstrasse 3, Luzern	1'500'000	1'500'000
Unterlachenstrasse 28 + 30, Luzern	1'300'000	1'300'000
Schauburg II, Hünenberg	2'200'000	2'200'000

EGW-Anleihe Serie 63, Laufzeit 27.04.2020 – 27.04.2040, Zinssatz 0.35%		
Schauburg I+II, Hünenberg	800'000	800'000

EGW-Anleihe Serie 63, Laufzeit 27.04.2020 – 27.04.2040, Zinssatz 0.35%		
Blumenrain 17, Luzern	700'000	700'000

EGW-Anleihe Serie 72, Laufzeit 24.09.2024 – 23.09.2044, Zinssatz 0.966%		
Schauburg I+II, Hünenberg	2'500'000	2'500'000

TOTAL	12'700'000.00	12'700'000.00
--------------	----------------------	----------------------

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



An die Generalversammlung

WOGENO Luzern Genossenschaft
Eichmattstrasse 12
6005 Luzern

Hochdorf, 20. März 2025

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der WOGENO Luzern Genossenschaft für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr, wie auf den Seiten 28 – 29 und 31 – 33 des Geschäftsberichtes dargestellt, geprüft. Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle eingeschränkt geprüft, die am 28. März 2024 eine nicht modifizierte Prüfungsaussage zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen. Ferner bestätigen wir, dass das Genossenschafterverzeichnis korrekt geführt wird.

WEGTREU AG



Thomas Saxer
Zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)



Melanie Dinis
Zugelassene Revisorin

Beilagen:

- ▲ Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- ▲ Antrag der Verwaltung über die Verwendung des Reinertrags

BERICHT 2024 DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION



Gemäss Statuten kontrolliert die GPK die Tätigkeit der Verwaltung auf Einhaltung der Statuten und Reglemente sowie der Beschlüsse der Generalversammlung.

Die GPK erhält von der Verwaltung alle Einladungen mit den entsprechenden Unterlagen wie Protokolle, Controllingberichte und Liquiditätspläne sowie weitere Grundlagenpapiere. Diese werden gelesen und inhaltlich gesichtet. Zudem nehmen wir sporadisch als Beisitzer/-in an Sitzungen der Verwaltung persönlich teil oder fragen bei Vorstandsmitgliedern bei Unklarheiten nach. Die Verwaltung ist gegenüber der GPK sehr transparent und kooperativ. Sie reagiert schnell auf Rückmeldungen der GPK und nimmt Anregungen sehr wohlwollend entgegen.



Die WOGENO Luzern wurde im Berichtsjahr 2024 im Rahmen der Statuten, Reglemente und den Vorgaben der Generalversammlung gut verwaltet und weiterentwickelt. Die GPK empfiehlt daher der Generalversammlung, die Arbeit der Verwaltung und der Geschäftsstelle zu verdanken und den Verwaltungsmitgliedern sowie dem Geschäftsführer Entlastung zu erteilen.

Insgesamt beurteilen wir die Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Geschäftsleitung als sehr gut.

Luzern, 5. März 2025

Philipp Federer, Barbara Fas



Wesemlinstrasse 23/25 am Tag der offenen Gärten und Dachterrassen | Fotos Seite 36 & 39: Helen Elsener

LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2024

WOHNHÄUSER	BAU-/ERWERBSJAHR	WOHNUNGEN	LOKALE *	TOTAL
LUZERN				
Bireggring 6a (Horw)	1953 / 1990	9	1	10
Blumenrain 17	1892 / 2020	4		4
Bruchstrasse 63	1944 / 1993	14		14
Dammstrasse 14a	1900 / 1988	5		5
Eichmattstrasse 12	1929 / 1987	3	2	5
Hinter-Bramberg 9	1949 / 1995	7		7
Industriestrasse	ab 2026			
Lindenhausstrasse 6	1895 / 1991	5		5
Rhynauerstrasse 3	1929 / 1991	10		10
Rhynauerstrasse 5	1927 / 1995	10		10
Sälistrasse 18	1927 / 1985	3	1	4
Unterlachenstrasse 24	1906 / 1992	5		5
Unterlachenstrasse 28/30	1906 / 1993/94	11	1	12
Vonmattstrasse 24a	1910 / 1994		6	6
Vonmattstrasse 26	1910 / 1992	13		13
Wesemlinstrasse 23/25	1908 / 1987	8		8
EMMEN				
Unter-Grundhof 20	1995 / 1993	16		16
Einstellhalle (Parkplätze)	1995 / 1993		9	9
Unter-Grundhof 22/24	1995 / 1993	3	10	13
Rathausenstrasse 3	1996 / 1993	5		5
EMMENBRÜCKE				
Sedelstrasse 21	1925 / 1985	5		5
KRIENS				
Horwerstrasse 85	1890 / 1985	5	3	8
Luzernerstrasse 18	1890 / 1995	3	6	9
Pilatusstrasse 28	1931 / 2022	3	1	4
Pilatusstrasse 30	1931 / 2022	3	1	4
HÜNENBERG				
Schauburg 2 - 10	1986 / 2013	20		20
Schauburg 5	1987 / 2013	8	2	10
Schauburg 7	1987 / 2013	8	8	16
Schauburg 1	1997 / 2013	8	4	12
Einstellhalle (Parkplätze)	1986 / 2013		58	58
VITZNAU				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	1931 / 1986		1	1
TOTAL		194	114	308

* Lokale = Gemeinschaftsräume, Ateliers, Gewerberäume, Ladenlokale, PP, Mansarden, Kellerzimmer, etc.

GEBÄUDEWERTE PER 31. DEZEMBER 2024

WOHNHÄUSER	ANLAGEWERT	BUCHWERT	KATASTERSCHAT- ZUNG	GEBÄUDEVER- SICHERUNGSWERT
LUZERN	CHF	CHF	CHF	CHF
Bireggring 6a (Horw)	3'407'000	2'121'000	2'427'300	2'474'140
Blumenrain 17	1'772'000	1'701'000	1'140'800	1'438'970
Bruchstrasse 63	3'054'909	2'269'000	3'414'500	3'280'800
Dammstrasse 14a	1'468'408	1'031'000	1'265'900	1'275'107
Eichmattstrasse 12	999'542	669'000	1'161'500	1'072'900
Hinter-Bramberg 9	2'640'022	2'193'000	2'205'400	2'749'000
Industriestrasse	2'709'321	2'709'321	---	---
Lindenhausstrasse 6	1'056'262	613'000	1'036'700	1'447'959
Rhynauerstrasse 3	2'441'777	1'707'000	2'665'900	1'845'811
Rhynauerstrasse 5	2'588'214	1'914'000	1'705'200	2'002'416
Sälistrasse 18	1'313'230	939'000	1'510'200	1'141'499
Unterlachenstrasse 24	1'689'060	1'250'000	1'499'600	1'154'302
Unterlachenstrasse 28	1'788'057	1'284'000	1'774'400	1'285'719
Unterlachenstrasse 30	1'546'454	1'107'000	1'551'300	1'165'592
Vonmattstrasse 24a	1'571'264	1'361'000	894'800	1'468'801
Vonmattstrasse 26	3'310'346	2'418'000	3'758'800	2'651'454
Wesemlinstrasse 23	1'132'438	808'000	1'236'200	1'236'833
Wesemlinstrasse 25	1'132'438	808'000	1'249'600	1'279'510
EMMEN				
Unter-Grundhof 20	5'986'893	4'102'290	5'919'200	5'083'626
Unter-Grundhof 22/24	2'185'355	1'563'000	1'959'700	2'064'274
Rathausenstrasse 3	1'827'524	1'336'000	1'629'400	1'503'820
EMMENBRÜCKE				
Sedelstrasse 21	1'396'871	923'000	1'508'400	1'758'490
KRIENS				
Horwerstrasse 85	672'503	356'000	583'000	1'553'154
Luzernerstrasse 18	1'614'405	1'136'000	1'213'100	1'736'478
Pilatusstrasse 28	1'620'000	1'574'000	1'093'900	1'316'000
Pilatusstrasse 30	1'500'000	1'451'000	1'154'700	1'125'569
HÜNENBERG				
Schauburg 2 – 10	11'708'043	10'463'000	---	10'571'685
Schauburg 5	3'891'627	3'356'000	---	3'672'182
Schauburg 7	3'906'239	3'368'000	---	3'672'182
Schauburg 1	2'682'154	2'117'000	---	3'510'059
Einstellhalle / PVA	1'506'937	1'238'000	---	484'323
VITZNAU				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	777'575	526'000	417'700	994'378
TOTAL	76'896'867	60'411'610	45'977'200	68'017'033



ORGANISATION

VERWALTUNG	
Selina Lutz	Co-Präsidentin
Alex Willener	Co-Präsident
Lukas Berger	Mitglied Verwaltung
David Häsler	Finanzen
Roland Heller	Bau und Unterhalt
Reto Stocker	Bau und Unterhalt

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION	
	Barbara Fas
	Philipp Federer

REVISIONSSTELLE	
	Wegtreu AG
	Bankstrasse 4
	6280 Hochdorf

GESCHÄFTSSTELLE	
Andreas Köck	Geschäftsführer
Ramona Aeschbacher	Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung
Thea Stöckli	Vermietung Sunnehüsli

KONTAKT	
Sitz	WOGENO Luzern Genossenschaft, Eichmattstrasse 12, 6005 Luzern
Geschäftsstelle	WOGENO Luzern, Margrethenhof 6, 6275 Ballwil
Telefon	041 210 16 46
E-Mail	info@wogeno-luzern.ch
Internet	www.wogeno-luzern.ch
Bankverbindung	Bank CLER AG, 4002 Basel
	IBAN CH68 0844 0805 4032 9005 0

IMPRESSUM	
Layout & Gestaltung	l'équipe [visuelle], Emmenbrücke
Druck	Brunner Medien AG, Kriens

