

GESCHÄFTSBERICHT 2025



INHALT

DAS JAHR IM ÜBERBLICK	3
EDITORIAL	4
GESCHÄFTSBERICHT DER VERWALTUNG	6
Allgemeine Verwaltungstätigkeiten	6
Die WOGENO Geschäftsstelle kehrt heim nach Luzern	8
Teilrevision der Statuten	11
Personelle Wechsel	12
Prozess Wohnungsvergabe	13
Entwicklung der Mitgliederzahlen	15
Hausvereine	16
BAU UND UNTERHALT	17
Projekt Industriestrasse, Luzern	17
Sanierung Wesemlinstrasse, Luzern	20
Energiestrategie: laufende Umsetzungsmassnahmen	22
Planung 2026	25
JAHRESRECHNUNG 2025	26
Bericht zur Finanzlage	26
Bilanz per 31.12.2025	27
Erfolgsrechnung 01.01.2025 – 31.12.2025	28
Antrag zur Gewinnverwendung	29
Anhang zur Jahresrechnung	30
Bericht der Revisionsstelle	32
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	33
LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN	34
Liegenschaftsbestand per 31. Dezember 2025	34
Gebäudewerte per 31. Dezember 2025	35
ORGANISATION	36



DAS JAHR 2025 IM ÜBERBLICK

LIEGENSCHAFTEN

31.12.2024 31.12.2025

Mietertrag	CHF	3'576'749	3'595'767
Verkauf Energie (Strom aus PVA)	CHF	26'233	25'487
Mietzinsausfall	CHF	-8'619	-7'411
Abschreibungen auf Liegenschaften	CHF	1'025'000	1'052'000
Abschreibungssatz vom Gebäudeversicherungswert	%	1.5	1.5
CO2-Einsparung (ab 2023)	Tonnen	26.3	30.1
Anzahl Wohnungen	Anzahl	194	194
Übrige Mietobjekte (Ateliers, Parkplätze usw.)	Anzahl	114	114
Wohnungswechsel	Anzahl	11	16

GENOSSENSCHAFT

Mitgliederzahl	Personen	1'170	1'297
Anteilscheinkapital	CHF	2'384'100	2'624'000
Wohnungsanteile	CHF	4'703'420	4'954'670

DEPOSITENKASSE (PRIVATE DARLEHEN)

Darlehenskonti	Anzahl	104	106
Darlehensbetrag kurzfristig	CHF	487'886	561'040
Darlehensbetrag langfristig	CHF	2'822'180	2'884'100
Darlehen in % der langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten	%	6.60	6.49
Hypothekardarlehen Dritte (grundpfandges. Darlehen)	CHF	5'511'517	5'194'088
Hypothekardarl. Dritte in % langfr. verz. Verbindlichkeiten	%	10.98	9.79

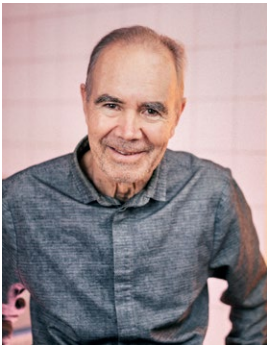
VERWENDUNG DES MIETERFRANKENS

Kapitalaufwand	%	16.94	15.38
Unterhalt/Reparaturen	%	37.99	36.93
Verwaltung	%	11.36	11.07
Leerstände	%	0.24	0.21
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	1.33	1.40
Rücklagen/Abschreibungen	%	29.11	29.71

EDITORIAL



Nach dem Jubiläumsjahr 2024 erwies sich auch das Jahr 2025 als bedeutungsvoll für die WOGENO Luzern Genossenschaft. Die Genossenschaftsorganisation und -kultur hat sich weiterentwickelt und wichtige Weichen für die Zukunft wurden gestellt.



Neben elementaren Bau- und Energieprojekten sowie der umfassenden Statutenrevision forderte insbesondere die Umsetzung des seit Sommer 2023 laufenden Organisationsentwicklungsprozesses viel Engagement und zeitliche Ressourcen. Die Verwaltung sowie alle beteiligten Personen und Organisationen waren dabei stark gefordert. Dieser Prozess brachte im vergangenen Jahr zwar einen erheblichen Arbeitsaufwand und zeitweise Unsicherheiten mit sich, führte jedoch zugleich zu wichtigen Klärungen und sichtbaren Änderungen in der Organisation der Genossenschaft. Die Geschäftsstelle der WOGENO Luzern weilt seit November 2025 zusammen mit jenen der beiden Genossenschaften Wohnwerk und GWI in der Stadt Luzern und wurde personell mit Laurin Schwob besetzt. Die Immobilienbewirtschaftung wird neu durch die Arlewo Luzern betreut und im Hintergrund von verschiedenen Fachpersonen professionell geleitet. Das neue «WOGENO-Cargo-Tandem» hat nun also seine Fahrt aufgenommen und gewinnt zunehmend an Fahrstabilität für die kommenden Herausforderungen. Das grosse Vertrauen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter wirkte für diesen Prozess ausgesprochen motivierend und stärkte den gemeinsamen Willen, die Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen.



(v.l.n.r.)

Selina Lutz, Co-Präsidium | Tatjana Eicher, Immobilienbewirtschaftung Luzern, Arlewo AG
Laurin Schwob, Geschäftsleitung | Alex Willener, Co-Präsidium

Martin Lustenberger ^{Foto}

Auch wohnungspolitisch sorgte das vergangene Jahr für grosse Aufmerksamkeit. Themen wie Wohnungsnot, Leerkündigungen oder massive Mietzinserhöhungen nach Renovationen prägten die öffentliche Diskussion. In den letzten Jahren sind sowohl die Mieten als auch die Immobilienpreise stark gestiegen, der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist entsprechend hoch und der Handlungsbedarf offensichtlich. Auch die Politik reagiert: In der Stadt Luzern stehen zwei Wohnrauminiciativen zur Abstimmung, zudem plant der Stadtrat die Einführung eines Vorkaufsrechts für Immobilien, die Gründung der Stiftung «Wohnraum für alle» sowie die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften durch zinsgünstige Darlehen.

Die Dringlichkeit von qualitativem und bezahlbarem Wohnraum zeigt sich auch im bedeutenden Mitgliederzuwachs der WOGENO Luzern Genossenschaft: Innerhalb eines Jahres ist die Mitgliederzahl von 1'170 auf 1'297 angestiegen. Dabei spielte sicherlich auch die Perspektive auf die neuen Wohnungen im WOGENO Neubau an der Industriestrasse 11b eine wichtige Rolle.

Mit der eigenen Geschäftsstelle mitten im Geschehen an der Industriestrasse und der Neuorganisation der Immobilienbewirtschaftung ist die WOGENO Luzern gut aufgestellt, um angesichts der wachsenden Herausforderungen auf dem Liegenschaftsmarkt zusammen mit den anderen Luzerner Genossenschaften eine aktive und gestaltende Rolle zu übernehmen.

Alex Willener und Selina Lutz ^{Text}
Co-Präsidium

GESCHÄFTSBERICHT DER VERWALTUNG

■ ALLGEMEINE VERWALTUNGSTÄTIGKEITEN

Die Verwaltung der WOGENO Luzern kommt einmal pro Monat als Gesamtgremium zu Sitzungen zusammen. Die Traktandenliste ist jeweils umfangreich und viele Themen werden im Detail in separaten Arbeitsteams weiterbehandelt. Im Jahr 2025 bildeten die fortlaufende Organisationsentwicklung und unser Neubau an der Industriestrasse 11b in Luzern einen Schwerpunkt. Daneben beschäftigten zahlreiche weitere Themen und Projekte die Verwaltung, von denen einige nachstehend in Kürze aufgeführt sind:

- Projektabschlüsse: Blumenrain 17, Pilatusstrasse 28, Sunnehüsli
- Projektplanungen: Luzernerstrasse 18, Pilatusstrasse 30, Schauburg, Wesemlinstrasse 23+25, Vonmattstrasse 26, Rhynauerstrasse 3+5
- Weiterverfolgung und Trägerschaftsgründung Energieverbund «Budelehof» Rhynauerstrasse 3+5
- Verwaltung, Baukommission und diverse Arbeitsgruppen für den Neubau an der Industriestrasse 11b (Aussenraum, Finanzen, Gewerbe, Betrieb, Steuergruppe Ausführung, Prozessgestaltung Betrieb, Kommunikation, Prozess Erstvermietung, Mietzinsberechnungen)
- Abklärungen zum Kauf von Immobilien in und um Luzern: Mythenstrasse, Moosmattstrasse, Bireggring, Buchrain, Wohn- und Gewerbehaus Engel, Niederrickenbach
- Überprüfung und Anpassungen der Statuten
- Überprüfung und Anpassungen Risikoanalyse
- Überprüfung und Anpassungen Unterhaltsplanung
- Überprüfung und Anpassung Depositenkasse sowie Entflechtung Privatdarlehen
- Überprüfung und Anpassungen des Prozesses der Wohnungsvergaben
- Beteiligung am Antrag zum Modellvorhaben BWO Kloster Gerlisberg (Projekt HSLU)
- Personelle Neubesetzungen Geschäftsleitung, Immobilienverwaltung, Ressort Finanzen, GPK
- Begleitung Übergabe der Geschäftsstelle ATB Treuhand und Immobilien AG zu Arlewo AG Luzern
- Weiterbildungen WBG Schweiz



Die aktuelle Verwaltung und Geschäftsführung (v.l.n.r):

Selina Lutz | Reto Stocker | Laurin Schwob | Alex Willener | Lukas Berger | Marco Jurt | Roland Heller

Christian Felber Foto

■ DIE WOGENO GESCHÄFTSSTELLE KEHRT HEIM NACH LUZERN

Am 4. November 2025 fand der letzte offizielle Akt des umfassenden Organisationsentwicklungsprozesses der WOGENO Luzern Genossenschaft statt:

Nach einer kurzen Übergangsphase mit interimistischer Leitung über die Sommermonate hat der ernannte Geschäftsleiter Laurin Schwob seine Arbeit im gemeinsamen Büro mit den Geschäftsstellen der Genossenschaften GWI und Wohnwerk an der Industriestrasse 15 aufgenommen. Damit verfügt die WOGENO Luzern nach 22 Jahren wieder über eine eigene Geschäftsstelle in Luzern. Zuvor war die Geschäftsstelle im Rahmen eines Auftrags bei der ATB Treuhand und Immobilien AG in Ballwil ausgelagert. Andreas Köck fungierte viele Jahre lang als Geschäftsführer und wurde dabei von Mitarbeiterinnen der ATB unterstützt. Ihm und dem gesamten Team sei an dieser Stelle für ihre Leistungen für die WOGENO gedankt.

Die neue Organisation wurde im Rahmen eines Organisationsentwicklungsprozesses über einen längeren Zeitraum hinweg vorbereitet. Angefangen mit einer Befragung der Mietenden im Jahr 2022 und einem darauf basierenden Massnahmenplan wurden mit externer Beratung durch den Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Expertinnen und Experten aus dem Genossenschaftswesen verschiedene Varianten analysiert und durchdacht.

Die Verwaltung fällt die strategischen Entscheidung einer Trennung zwischen der Genossenschaftsleitung mit der Vertretung nach aussen und der Immobilienbewirtschaftung mit der Übernahme der administrativen Aufgaben: Die reine Immobilienbewirtschaftung wird im Mandat an einen erfahrenen Immobiliendienstleister übertragen, während die Geschäftsleitung durch eine von der WOGENO angestellte Person in einem Büro in Luzern ausgeübt wird.

Die Wahl der externen Immobilienfirma erfolgte in einem Konkurrenzverfahren ab Herbst 2024 bis Frühling 2025. Die Firma Arlewo AG aus Luzern überzeugte das Entscheidungsgremium mit ihrer idealen Passung zu den formulierten Kriterien. Per Ende Juni 2025 erfolgte der Wechsel von der ATB zur Arlewo.

Im Winter und Frühjahr 2025 erfolgte das Anstellungsverfahren für die Geschäftsleitung mit der Wahl von Laurin Schwob als Geschäftsleiter der WOGENO Luzern. Da dieser aufgrund von Verpflichtungen beim vorherigen Arbeitgeber erst Anfang November die Stelle antreten konnte, amtierte Martin Buob, ehemals Geschäftsleiter bei der abl, während vier Monaten als stellvertretender Geschäftsführer im Auftragsverhältnis.

Die gesamte Umstellung – vom bisherigen Mandat an die ATB bis zur Aufteilung auf die Kombination aus Arlewo und eigener Geschäftsleitung – war mit einem umfangreichen planerischen Vorlauf mit einer Fülle von Prozessschritten verbunden.



DER WEG ZUR UMSETZUNG

Ende 2024 und Anfang 2025 wurden unter Leitung des Co-Präsidiums die zentralen Prozessschritte vorbereitet und schrittweise umgesetzt. In Zusammenarbeit mit der Verwaltung, einer Arbeitsgruppe sowie Expertinnen und Experten des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG entstanden die grundlegenden Dokumente und Instrumente, darunter der Stellenbeschrieb für die Geschäftsführung, die Kommunikationsgrundlagen, ein Devis für die Mandatsvergabe an einen Immobilientreuhänder sowie relevante Unterlagen wie Statuten, Reglemente und Bilanzdaten für die Offertstellung.

Parallel dazu wurden Mitglieder und Mietende über die Rückkehr der Geschäftsstelle nach Luzern, das geplante Modell und das weitere Vorgehen informiert, um Transparenz im Transformationsprozess sicherzustellen.

Die Rekrutierung der Geschäftsführung erfolgte mehrstufig und in Begleitung externer Fachpersonen. Nach Prüfung der Bewerbungen und mehreren Gesprächsrunden wurde Ende März der Entscheid gefällt und der Vertrag mit Laurin Schwob vorbereitet. Gleichzeitig wurden mögliche Luzerner Immobilientreuhänder für die Übernahme der Immobilienbewirtschaftung evaluiert, Offerten eingeholt, persönliche Gespräche geführt, priorisiert und Anfang Februar die Arlewo AG für das Mandat ausgewählt. Die vollumfängliche Übergabe sowie weitere Abstimmungen wurden bis Ende 2025 mehrheitlich abgeschlossen.

Mit der Anstellung von Laurin Schwob wurde die WOGENO Luzern nach über 20 Jahren wieder Arbeitgeberin, wofür arbeitsrechtliche und versicherungstechnische Fragen geklärt sowie ein Arbeitsplatz an der Industriestrasse 15 eingerichtet wurden. Zudem wurden Archivierung und Datenablage neu organisiert; aufgrund guter Erfahrungen ist im Neubau der WOGENO an der Industriestrasse eine gemeinsame Geschäftsstelle mit Wohnwerk und GWI vorgesehen.

ZIELERREICHUNG

Ausgangspunkt der Organisationsentwicklung war das Ziel, die WOGENO Luzern Genossenschaft strukturell und operativ so aufzustellen, dass sie langfristig handlungsfähig bleibt und künftigen Anforderungen gewachsen ist. Die Organisation sollte insbesondere bis zur Fertigstellung des Neubaus an der Industriestrasse so ausgerichtet werden, dass auch eine moderate Erweiterung des Immobilienbestands möglich ist, ohne erneute grundlegende Anpassungen der Strukturen vornehmen zu müssen.

Mit der abgeschlossenen Umsetzung der Organisationsentwicklung wurde dieses Ziel erreicht. In Luzern besteht nun für die WOGENO vor Ort ein sichtbares Gesicht und eine klare Anlaufstelle für sämtliche genossenschaftlichen Fragen. Die externe Bewirtschaftung der Immobilien durch die Arlewo gewährleistet eine professionelle Verwaltung der Liegenschaften und bietet kompetente Unterstützung in Mieterinnen- und Mieterangelegenheiten. Die neue Aufteilung zwischen Geschäftsführung und Immobilienbewirtschaftung schafft klare Verantwortlichkeiten, nutzt Synergien und entlastet die strategische Führung der Genossenschaft durch die Verwaltung. Gleichzeitig wurden die administrativen und organisatorischen Grundlagen so ausgestaltet, dass die Genossenschaft dauerhaft effizient arbeiten und strategische Entwicklungsschritte eigenständig bewältigen kann. Insgesamt ist die WOGENO Luzern damit organisatorisch konsolidiert und zukunftsfähig positioniert.

Selina Lutz und Alex Willener ^{Text}
Co-Präsidium

■ TEILREVISION DER STATUTEN

Im Berichtsjahr wurden die Statuten der WOGENO Luzern Genossenschaft teilweise überarbeitet. Die Anpassungen erfolgten aus den folgenden Gründen:

1. ANPASSUNG AN DAS REVIDIERTE GENOSSENSCHAFTSRECHT

Mit dem Inkrafttreten der Aktienrechtsreform per 1. Januar 2023 wurden auch Bestimmungen des Genossenschaftsrechts angepasst. Die Statuten wurden in dieser Überarbeitung entsprechend angepasst. Unter anderem wurde eine Bestimmung aufgenommen, welche die Durchführung einer virtuellen Generalversammlung ermöglicht. Diese Regelung wurde als Vorsorgemassnahme implementiert, um in ausserordentlichen Situationen – etwa bei einer pandemiebedingten Einschränkung von Präsenzveranstaltungen – handlungsfähig zu bleiben.

2. FINANZIERUNG NEUBAU INDUSTRIESTRASSE

Im Zusammenhang mit dem Finanzierungsgesuch beim Fonds de Roulement für das Neubauprojekt an der Industriestrasse in Luzern prüfte der Rechtsdienst des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) die bestehenden Statuten. Ein Darlehen zu sehr vorteilhaften Konditionen wurde unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass bestimmte statutarische Anpassungen vorgenommen würden. Die Revision trug diesen Anforderungen Rechnung.

3. OPTION ZUR GRÜNDUNG VON TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Im Hinblick auf mögliche zukünftige Entwicklungen im Zusammenhang mit der Energiestrategie wurden die Statuten um einen Zweckartikel erweitert. Insbesondere wurde die Möglichkeit zur Gründung von Tochtergesellschaften aufgenommen. Hintergrund dieser Ergänzung war die strategische Überlegung, den Bereich Energieproduktion (z. B. Solaranlagen) gegebenenfalls organisatorisch auszugliedern, um Mehrwertsteuerliche Auswirkungen auf die Gesamtgenossenschaft zu vermeiden.

4. WEITERE ANPASSUNGEN

Zusätzliche Änderungen erfolgten auf Empfehlung des Bundesamts für Wohnungswesen sowie des Rechtsdienstes von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Diese betrafen gesetzliche Neuerungen, aktuelle Gerichtspraxis sowie punktuelle formelle Präzisierungen.

Die Vorbereitung dieser Statutenänderung erforderten einen bedeutenden Arbeitsaufwand, insbesondere für das zuständige Verwaltungsmitglied Reto Stocker, der diese anspruchsvolle Aufgabe mit juristischer Kompetenz und hohem Engagement leistete.

■ PERSONELLE WECHSEL

Der bisherige Finanzverantwortliche und Verwaltungsmitglied David Häsler hat im vergangenen Jahr seinen Lebensmittelpunkt sowie eine neue Arbeitsstelle in Aarau gefunden. Aus diesem Grund ist er von seinem Amt zurückgetreten, das er zuvor vier Jahre lang mit grosser Fachkompetenz, hohem Engagement sowie Humor und Leichtigkeit ausgeübt hat. Wir danken David an dieser Stelle herzlich für seinen grossen Einsatz für die WOGENO Luzern.

Als Nachfolger für dieses wichtige Ressort konnte mit Marco Jurt ein erfahrener Finanzfachmann gewonnen werden, der im Mai 2025 an der Generalversammlung einstimmig gewählt wurde.

Philipp Federer ist von seinem Amt als Mitglied der Geschäftsprüfungskommission zurückgetreten, das er zuvor während drei Jahren ausgeübt hatte. Seine Beobachtungen und Feedbacks waren teilweise kritisch, aber immer konstruktiv und nützlich.

Als Nachfolgerin wurde die angehende Juristin Janine Wilhelm vorgeschlagen und an der Generalversammlung durch die Genossenschafterinnen und Genossenschafter gewählt.



Unter-Grundhof, Emmen, Jürgen Beck Foto

■ PROZESS WOHNUNGSVERGABE

AUSGANGSLAGE

Seit der Gründung der WOGENO als Genossenschaft vermietet sie Wohnungen in eigenen Liegenschaften. Dabei entstehen immer wieder Fragen von Interessierten und Mitgliedern zum Auswahlverfahren bei frei werdenden Wohnungen. Im Rahmen eines internen Organisationsentwicklungsprozesses wurde deshalb auch der Prozess der Wohnungsvergabe verbessert und in einem Leitfaden festgehalten.

ZIELE

Ziel ist es, Mitgliedern im Rahmen der verfügbaren Kapazitäten passenden Wohnraum zu ermöglichen und die Wohnungsvergabe transparent, fair und nachvollziehbar zu gestalten.

Die Auswahl erfolgt nicht nach starren Kriterien, sondern berücksichtigt wirtschaftliche, soziale und persönliche Faktoren. Grundlage sind die in der Schweiz üblichen Vergabekriterien sowie die Statuten und Belegungsvorschriften der WOGENO Luzern.

MASSNAHMEN

Im Zuge der Übergabe der Immobilienbewirtschaftung an die Arlewo AG wurde der Vergabeprozess überarbeitet und an deren Verfahren angepasst. Neu erfolgt die Bewerbung digital:

Über einen QR-Code auf dem Wohnungsflyer, der bei der Besichtigung abgegeben wird oder über einen Link per E-Mail gelangen Interessierte zur Online-Plattform für Wohnungsbewerbungen. Dort können sie ihre Daten eingeben und die erforderlichen Dokumente hochladen. Der Flyer enthält alle wichtigen Informationen zur Wohnung, zur Bewerbung, zu den Wohnungsanteilen und zum Hausvereinsmodell.

Die Arlewo AG prüft die eingereichten Unterlagen und klärt den Mitgliedschaftsstatus. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt anschliessend gemäss der internen Strategie zur Wohnungsvergabe der WOGENO Luzern, die im Folgenden zusammengefasst ist.

KRITERIEN FÜR DIE WOHNUNGSVERGABE

1. Vollständige Unterlagen

Es müssen ein vollständig ausgefülltes Bewerbungsformular mit Angaben zur Person, zum Haushalt, zur aktuellen Wohnsituation, zu Umzugsgründen und zur Erwerbstätigkeit sowie Referenzen, die erforderlichen Nachweise und gegebenenfalls ein Motivations schreiben eingereicht werden.

2. Mitgliedschaft

Wohnungen werden nur an Mitglieder oder an Personen vergeben, die Mitglied werden und Genossenschaftsanteile übernehmen. Bestehende Mitglieder haben Vorrang, wobei auch die Dauer der Mitgliedschaft berücksichtigt wird. Mitglieder anderer WOGENO-Genossenschaften sind gleichgestellt. Über Ausnahmen entscheidet die Geschäftsstelle bzw. die Verwaltung. Bei Erstvermietungen von Neubauten können besondere Regelungen gelten.

3. Wohnungsbelegung

Die Vergabe erfolgt gemäss den Belegungsvorschriften der Statuten (Mindestbelegung nach Zimmerzahl und Fläche). Unterbelegung verpflichtet zu einem Wechsel in eine kleinere Wohnung. Die Mietobjekte müssen entsprechend ihrem Zweck (Wohnen oder Gewerbe) genutzt werden.

4. Hausverein

In Liegenschaften ohne Hausverein entscheidet die Immobilienbewirtschaftung über die Vergabe. In Häusern mit Hausverein erfolgt die Auswahl – nach einer formalen Vorprüfung durch die Immobilienbewirtschaftung – durch den Hausverein. Dabei spielt auch die Integration in die Hausgemeinschaft eine Rolle. Neue Mieterinnen und Mieter treten dem Hausverein verpflichtend bei.

5. Weitere Kriterien

Zusätzlich können Aspekte wie der persönliche Eindruck, die Dringlichkeit eines Wohnungswechsels, Vorteile für Familien oder die Nähe zum Arbeitsplatz berücksichtigt werden. Auch die soziale Durchmischung im Haus spielt eine Rolle. Diese Kriterien ergänzen die formalen Anforderungen und ermöglichen eine ganzheitliche Beurteilung.

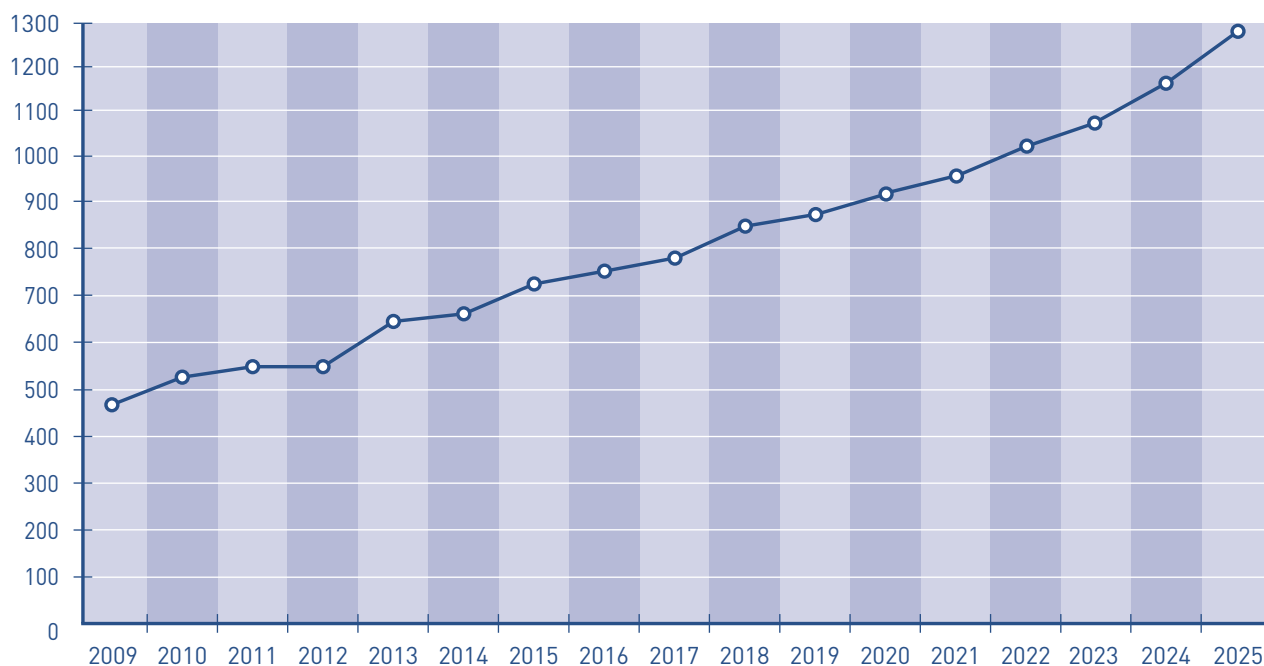
6. Vieraugenprinzip

In Häusern ohne Hausverein erfolgt die endgültige Vergabe nach der Prüfung durch die Immobilienbewirtschaftung in Rücksprache mit der Geschäftsleitung. So wird eine transparente und ausgewogene Entscheidung sichergestellt.

Selina Lutz und Alex Willener, Co-Präsidium ^{Text}

■ ENTWICKLUNG MITGLIEDERZAHLEN

Die WOGENO Luzern wurde am 13. Juni 1984 gegründet. Seither ist die Mitgliederzahl 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.



■ 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 Hausvereinsmodell entschieden:

ÜBERSICHT HAUSVEREINE

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

Liegenschaft	Modell
Sälistrasse 18	MIDI
Schauburg	MINI
Sedelstrasse 21	—
Unter-Grundhof 20	MIDI
Unter-Grundhof 22	MIDI
Unter-Grundhof 24	MIDI
Unterlachenstrasse 24	MINI
Unterlachenstrasse 28	—
Unterlachenstrasse 30	—
Vonmattstrasse 24a	—
Vonmattstrasse 26	—
Wesemlinstrasse 23	MINI (Light)
Wesemlinstrasse 25	MINI (Light)

Laurin Schwob, Geschäftsführer Text und Grafik

BAU UND UNTERHALT

■ PROJEKT INDUSTRIESTRASSE LUZERN



Seit Dezember 2023 realisieren fünf Luzerner Wohnbaugenossenschaften gemeinsam die Überbauung des Industriestrasassenareals in Luzern: Neben der WOGENO Luzern sind dies die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl), die Liberale Baugenossenschaft Luzern (LBG), die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI) sowie Wohnwerk Luzern.

Das Projekt schreitet planmässig voran. Mehrere Gebäude auf dem Areal – darunter auch das Haus der WOGENO Luzern – haben inzwischen ihre definitive Höhe erreicht. Damit ist ein wichtiger Meilenstein in der baulichen Entwicklung dieses neuen Quartier-teils gesetzt.

BAUARBEITEN

Zu Beginn des Jahres 2025 war das Untergeschoss unseres Neubaus weitgehend fertiggestellt. In der Folge konnten die Arbeiten am zentralen Treppenhaus und am Liftschacht in Massivbauweise aufgenommen werden. Damit wurde die tragende vertikale Erschliessung des Gebäudes erstellt, welche die Grundlage für die weiteren Bauetappen bildet.

Ab Mai 2025 starteten die Holzbauarbeiten in Elementbauweise. Die einzelnen Holzelemente wurden in den Produktionshallen der Haupt AG in Ruswil vorgefertigt, anschliessend an die Industriestrasse transportiert und dort präzise montiert. Diese Bauweise ermöglichte eine hohe Ausführungsqualität, verkürzte Bauzeiten und reduzierte Immissionen auf der Baustelle. Ende Juli waren sämtliche Holzelemente eingebaut.

Im Anschluss daran folgten der Innenausbau sowie die Arbeiten an Fassade und Dach. Parallel dazu wurden die haustechnischen Installationen weitergeführt und koordiniert. Die Bauarbeiten verliefen insgesamt geordnet und im vorgesehenen Zeitrahmen. Die im Bericht abgebildeten Fotografien vermitteln einen Eindruck der intensiven Bautätigkeit im vergangenen Jahr.



Lukas Berger Foto



Roland Heller Foto

ORGANISATION

Um die Umsetzung des Bauvorhabens weiterhin professionell sicherzustellen, zeichnete sich gegen Ende 2024 organisatorischer Anpassungsbedarf ab. Die entsprechenden Veränderungen wurden ab Anfang 2025 schrittweise umgesetzt.

Die S+B Baumanagement AG übernahm im Verlauf der ersten Jahreshälfte 2025 die Bauleitung von der Christian Müller Baumanagement AG. Seither sind mehrere Vertreterinnen und Vertreter der S+B Baumanagement AG täglich vor Ort präsent und koordinieren die Arbeiten der beteiligten Unternehmen.

Auch das Büro für Bauökonomie AG hat sich als Bauherrenvertretung vertieft in das Projekt eingearbeitet. Andrea Kessler, unterstützt von Markus Christen, übernahm zentrale Aufgabenbereiche, die zuvor von Christoph Weber als Projektkoordinator betreut worden waren.

Seit Anfang 2025 wird das Projekt zudem administrativ durch Adrian Achermann von Wohnen Schweiz und seinem Team begleitet. Sie führen das Projekt im Mandat, nachdem Nadja Bürgi, Geschäftsführerin der KIL, ihre Tätigkeit Ende 2024 beendet hat. In diesem Rahmen koordinieren sie auch die verschiedenen Arbeitsgruppen mit Vertreterinnen und Vertretern der beteiligten Baugenossenschaften. Diese bringen die Anliegen der Genossenschaften sowie der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner aktiv in die Projektentwicklung ein.

Der Bau des Hauses der WOGENO Luzern wird von einer Baukommission begleitet. Ihr gehören Roland Heller, Selina Lutz, Andreas Köck respektive Laurin Schwob sowie Lukas Berger an. Seitens des Architekturbüros toblergmür GmbH verantwortet insbesondere Elias Vollmeier die laufenden Arbeiten. In zahlreichen gemeinsamen Sitzungen konnten Planung und Detailausführung weiter geschärft, Vergaben verabschiedet und der Baufortschritt regelmässig überprüft werden.

Die Einrichtung der Kindertagesstätte im Erdgeschoss wird in enger Zusammenarbeit mit der zukünftigen Betreiberin NAKI Naturkind GmbH geplant und vorbereitet. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur zukünftigen Belebung des Hauses und des Quartiers geleistet.

KOSTENENTWICKLUNG UND NACHHALTIGKEIT

Wie bereits im letzten Jahresbericht erwähnt, ist davon auszugehen, dass die Kosten des Neubaus den von der Generalversammlung der WOGENO Luzern im Jahr 2019 bewilligten Kreditrahmen von 13 Millionen Franken überschreiten werden.

Die Gründe dafür sind nachvollziehbar und liegen grösstenteils ausserhalb des direkten Einflussbereichs der Bauherrschaft. Seit 2019 ist im Baugewerbe eine deutliche Teuerung zu verzeichnen – insbesondere bei Holz, Stahl, technischen Anlagen sowie bei Transport- und Energiekosten. Hinzu kommt, dass das Projekt im Verlauf der Detailplanung in einzelnen Bereichen präzisiert und qualitativ weiterentwickelt wurde. Optimierungen bei gemeinschaftlichen Nutzflächen sowie bei der technischen Infrastruktur haben zu Mehrkosten geführt, erhöhen jedoch die langfristige Nutzungsqualität und Werthaltigkeit des Gebäudes.

Aktuell rechnen wir mit Gesamtkosten von rund 14 Millionen Franken. Trotz dieser Erhöhung bleibt das Projekt im Vergleich zu ähnlichen Neubauten im urbanen Umfeld wirtschaftlich tragfähig. Die Mietzinse der Wohnungen bleiben moderat, insbesondere im Vergleich zu den Mietzinsen von Neubauwohnungen in vergleichbarer Lage von kommerziellen Anbietern.

Im Investitionsvolumen enthalten sind 19 Wohnungen, Gewerberäume im Erdgeschoss, ein Gemeinschaftsraum, drei Gemeinschaftsterrassen, eine gemeinschaftlich nutzbare Werkstatt für die Bewohnerschaft des gesamten Areals, allgemeine Nebenräume wie ein Velokeller, vier Autoparkplätze sowie eine grossflächige Photovoltaikanlage an Fassade und auf dem Dach.

Ein besonderes Augenmerk gilt der Nachhaltigkeit:

- Die Holzelementbauweise ermöglicht eine ressourcenschonende Erstellung mit reduziertem Materialeinsatz und guten CO₂-Bilanzen.
- Die Photovoltaikanlage leistet einen substanziellen Beitrag zur Eigenstromproduktion und zur Reduktion der Betriebskosten.
- Eine energieeffiziente Gebäudehülle sowie moderne Haustechniksysteme sorgen für einen tiefen Energieverbrauch im Betrieb.
- Gemeinschaftliche Nutzungen wie Werkstatt und Veloinfrastruktur sowie das Angebot an Gewerbeflächen fördern eine suffiziente, flächeneffiziente Lebensweise.

Mit diesen Massnahmen entsteht ein Gebäude, das ökologische Verantwortung, wirtschaftliche Tragbarkeit und genossenschaftliche Werte miteinander verbindet. Die Investitionen leisten somit nicht nur einen Beitrag zur Entschärfung der angespannten Wohnraumsituation in Luzern, sondern auch zur langfristigen nachhaltigen Entwicklung der WOGENO Luzern.

AUSBlick

Anfangs 2026 stehen die Arbeiten im Zeichen des Innenausbaus unseres Hauses. Im Februar wurden die Böden eingebracht, im März erfolgte der Einbau der Küchen. Parallel dazu wurden die letzten technischen Installationen fertiggestellt und geprüft.

Im Juni 2026 sollen die Bauarbeiten im Wesentlichen abgeschlossen sein. Nach der Bauendreinigung wird das Gebäude der WOGENO Luzern übergeben. Der Bezug durch die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ist für Anfang August 2026 vorgesehen.

Während auf dem Gelände weiter gebaut wird, beginnt mit dem Bezug der ersten Häuser ein neuer Abschnitt – nicht nur für das Gebäude, sondern für das gesamte Areal. Was heute noch Baustelle ist, wird bald zu einem lebendigen Ort des Wohnens, Arbeitens und der Begegnung.

Mit dem Haus an der Industriestrasse entsteht mehr als zusätzlicher Wohnraum: Es entsteht ein Stück gemeinschaftlich gestalteter Stadtraum, getragen vom Engagement mehrerer Genossenschaften und vieler beteiligter Menschen. Wir freuen uns darauf, wenn im Sommer 2026 die ersten Lichter in den Wohnungen brennen, Kinder im Innenhof spielen und sich der Alltag in diesem neuen Haus entfaltet.

Lukas Berger ^{Text}
Ressort Industriestrasse



EIN STILVOLLES DOPPELHAUS WIRD SANFT RENOVIERT

Das Doppelhaus Wesemlinstrasse 23/25, das im provisorischen Bauinventar der Stadt Luzern als erhaltenswert eingestuft ist, blieb im Erscheinungsbild bis heute praktisch unverändert. Das Gebäude mit Baujahr 1902 wurde durch die WOGENO Luzern Genossenschaft 1987 erworben. Obwohl die Wohnungen im Laufe der Zeit immer unterhalten wurden, gab es kaum grössere Eingriffe in die Architektur. Der einzige grössere Eingriff in das architektonische Erscheinungsbild erfolgte durch den Ersatz der Fenster in den 70er-Jahren. Bei diesem Eingriff wurden Fenster ohne Oblichter und somit mit grösseren Fensterflügeln montiert. Dies veränderte das Fassadenbild massgeblich. Bei den Renovationsarbeiten im Jahr 2015 wurde auch bezüglich Fenster das originale Erscheinungsbild wieder hergestellt.



Michael Kreyenbühl Foto



Laurin Schwob Foto

Seit längerer Zeit war geplant, das Dach des Doppelhauses zu sanieren. Da es keine sinnvolle Möglichkeit gab, gleichzeitig das Dach richtig zu dämmen und die Lüftung der Nasszellen weiterhin über die Lüftungsschächte nach oben zu führen, beschlossen wir, die Nasszellen neu mechanisch zu entlüften und die Lichtschächte aufzuheben. Im Rahmen der Energiestrategie und im Hinblick auf Nachhaltigkeit wurde zudem beschlossen, die Gasheizung zu ersetzen und die Kellerdecken zu dämmen. Die weiteren Arbeiten ergaben sich während der Planung im Sinne eines ökonomischen Vorgehens.

Die Arbeiten sind bereits in vollem Gange. Die Erdsonden sind vorbereitet, die Kellerdecken gedämmt und die Arbeiten am Dach weit fortgeschritten. Bis zum Abschluss der Sanierung sind folgende Arbeiten geplant:

- Sanierung der Dachkonstruktion und Ergänzung eines Unterdaches
- Dämmen des ganzen Daches
- Neueindeckung mit Ziegeln
- Ersatz der Gasheizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpe
- Vergrößerung der Badezimmer durch Aufhebung der Lüftungsschächte
- Totalerneuerung der Nasszellen
- Dämmen der Kellerdecken
- Einige kleinere Arbeiten im, am, und um das Haus

Aufgrund der vielen Dachaufbauten und der Ästhetik wird auf die Montage einer Solaranlage verzichtet. Im Sinne unserer Energiestrategie ist es als Ersatzinvestition geplant, Anteilscheine bei der Energiegenossenschaft Luzern zu kaufen.

Mit der Planung und der Bauführung ist Michael Kreyenbühl (Kreyenbühl AG) beauftragt worden. Michael hat viel Erfahrung mit Umbauten und lebt in seiner Arbeit die Werte der WOGENO bezüglich Ökologie, Nachhaltigkeit und Ästhetik.

Es ist uns bewusst, dass die Arbeiten mit grossen Einschränkungen für die Bewohnenden verbunden waren und immer noch sind. Wir danken allen für das Verständnis und sind sehr dankbar, dass die Kommunikation mit den Bewohnenden so gut läuft.

Reto Stocker
Ressort Bau und Unterhalt

■ ENERGIESTRATEGIE: LAUFENDE UMSETZUNGSMASSNAHMEN

Im Jahr 2023 initiierte die WOGENO Luzern eine umfassende Energiestrategie, um mit ihrem Immobilienbestand systematisch einen wirkungsvollen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Seither werden kontinuierlich Energiesparmassnahmen implementiert und die Umstellung auf erneuerbare Energien im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten forciert.

Im Berichtsjahr wurden mehrere energetische und bauliche Massnahmen an den Liegenschaften umgesetzt:

An der Sälistrasse 18 in Luzern wurde die Wärmeerzeugung für Heizung und Brauchwarmwasser auf eine Luft/Wasser-Wärmepumpe umgestellt. Die bestehende thermische Solaranlage wird weiterhin zur Unterstützung der Brauchwarmwasseraufbereitung genutzt. Zusätzlich wurde die Wärmedämmung der Kellerdecke ergänzt, um die Energieeffizienz des Gebäudes weiter zu verbessern.

An der Pilatusstrasse 30 in Kriens wurde die Wärmeerzeugung für Heizung und Brauchwarmwasser ebenfalls durch eine Luft/Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Zudem wurde der Estrichboden wärmedämmend, um die Gebäudehülle energetisch zu optimieren.

Im Unter-Grundhof in Emmen wurde die im Jahr 2024 begonnene Fotovoltaikanlage fertiggestellt und in Betrieb genommen.

An der Wesemlinstrasse 23/25 in Luzern wurden Ende Jahr noch die Bohrungen für die Erdsonde als Vorbereitung für die künftige Erdsondenheizung ausgeführt.

Schliesslich beteiligte sich die WOGENO namens der Häuser Rhynauerstrasse 3 und 5 weiterhin aktiv an der Planung des Nahwärmeverbunds «Budelehof». Erwähnenswert ist hierbei in erster Linie die Gründung einer Genossenschaft als Zusammenschluss der Liegenschaftseigentümerschaften rund um diesen Hof, die Trägerin des künftigen Nahwärmeverbunds sein wird. Als Vertreter der WOGENO wurde Reto Stocker in den Vorstand dieser neuen Genossenschaft gewählt.

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



Unter-Grundhof, Emmen, Pius Müller ^{Foto}





■ PLANUNG 2026

Die Verwaltung hat die Unterhaltsplanung überarbeitet und aktualisiert. Nebst den laufenden Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind 2026 folgende Arbeiten vorgesehen (die Kosten beruhen auf Kostenvoranschlägen und Schätzungen, die Termine für Planung und Ausführung sind Zielvorgaben):

2026		CHF
Industriestrasse 11B	Erstellung Neubau	4'400'000
Schauburg	Terrasse Gemeinschaftsraum und Fallschutz	70'000
Rhynauerstrasse 5	Ertüchtigung Veloständer	10'000
Eichmattstrasse 12	Machbarkeitsstudie	30'000
Dammstrasse 14a	Fensterläden Malerarbeiten	10'000
Wesemlinstrasse 23 + 25	Dachsanierung, Wärmepumpe, Sanierung Bäder	1'250'000
Horwerstrasse 85	Ersatz Elektroinstallationen	80'000

2027 – 2029

Rhynauerstrasse 3 + 5	Heizung Nanoverbund Budelehof	50'000
Bruchstrasse 63	Modernisierung Liftanlage	40'000

JAHRESRECHNUNG 2025



BERICHT ZUR FINANZLAGE

Die finanzielle Situation der WOGENO Luzern Genossenschaft präsentierte sich im Geschäftsjahr 2025 als solide. Im Fokus standen die weitere Stärkung der Eigenkapitalbasis sowie die Sicherung der Liquidität für zukünftige Projekte.

Die Erträge aus unseren Liegenschaften konnten im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigert werden. Gleichzeitig sank dank eines effizienten Unterhaltsmanagements der betriebliche Aufwand, was zu einer Verbesserung des operativen Ergebnisses führte. Der erwirtschaftete Jahresgewinn von CHF 218'656 (Vorjahr CHF 134'867) stärkt die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft weiter. Die Investitionen in unsere Immobilien überstiegen erneut die Abschreibungen von CHF 1'052'000 (Vorjahr CHF 1'025'000), wodurch sich der Buchwert des Anlagevermögens planmässig erhöhte. Damit investieren wir konsequent in die Qualität und den langfristigen Erhalt unseres Wohnraums.

Ein besonders positives Signal ist das anhaltende Vertrauen unserer Mitglieder. Das Anteilscheinkapital wuchs auf CHF 2'624'000 an (Vorjahr CHF 2'384'100). Zusammen mit dem Jahresergebnis führte dies zu einer deutlichen Stärkung des Eigenkapitals auf insgesamt CHF 9'123'745 (Vorjahr CHF 8'413'939). Diese solide Eigenkapitalstruktur bildet die Basis für unsere wirtschaftliche Unabhängigkeit.

Die flüssigen Mittel nahmen im Berichtsjahr um rund CHF 2.0 Mio. zu. Dieser Zuwachs steht im Zusammenhang mit der Aufnahme zusätzlicher Finanzierungen, insbesondere im Bereich der Hypotheken. Damit verfügt die WOGENO Luzern über eine hohe Liquidität und ausreichende Mittel für kommende Investitionsvorhaben.

Mit einer stabilen Ertragsbasis, einer weiter gestärkten Eigenkapitalstruktur sowie einer gesunden Liquidität ist die WOGENO Luzern per Ende 2025 gut aufgestellt, ihren genossenschaftlichen Auftrag auch in Zukunft zuverlässig zu erfüllen.

Marco Jurt ^{Text}

BILANZ

31.12.2024

31.12.2025

AKTIVEN	CHF	CHF	%
Flüssige Mittel	444'269	2'407'320	3.5%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	26'855	41'615	0.1%
Aktive Rechnungsabgrenzungen	522'428	453'362	0.7%
Total Umlaufvermögen	993'552	2'902'296	4.2%
Finanzanlagen	189'501	197'301	0.3%
Darlehen Nahestehende	80'000	80'000	0.1%
Beteiligungen	100'000	100'000	0.1%
Mobile Sachanlagen	2	2	0.0%
Immobilien	60'411'610	64'365'221	93.6%
Immaterielle Werte	1'166'400	1'150'200	1.7%
Total Anlagevermögen	61'947'513	65'892'724	95.8%
TOTAL AKTIVEN	62'941'065	68'795'020	100.0%

PASSIVEN	CHF	CHF	%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	339'880	1'019'438	1.5%
Verbindlichkeiten Nahestehende	0	84'477	0.1%
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	148'800	84'000	0.1%
Passive Rechnungsabgrenzungen	976'309	897'676	1.3%
Total Kurzfristiges Fremdkapital	1'464'989	2'085'591	3.0%
Depositenkasse	3'310'066	3'445'140	5.0%
Hypotheken	28'667'179	33'257'710	48.3%
Darlehen	5'511'517	5'194'088	7.6%
Obligationenanleihen EGW	12'700'000	12'700'000	18.5%
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	282'905	248'330	0.4%
Rückstellungen	2'590'470	2'740'415	4.0%
Total Langfristiges Fremdkapital	53'062'137	57'585'684	83.7%
Anteilscheine	2'384'100	2'624'000	3.8%
Wohnungsanteile	4'703'420	4'954'670	7.2%
Gesetzliche Reserven	160'000	170'000	0.2%
Gewinnvortrag	1'031'552	1'156'419	1.7%
Jahresgewinn	134'867	218'656	0.3%
Total Eigenkapital	8'413'939	9'123'745	13.3%
TOTAL PASSIVEN	62'941'065	68'795'020	100.0%

■ ERFOLGSRECHNUNG

	2024 CHF	2025 CHF	%
Mietertrag	3'576'749	3'595'767	99.5%
Leerstand / Mietzinsausfall	-8'619	-7'411	-0.2%
Übriger Ertrag	26'233	25'487	0.7%
Total Liegenschaftsertrag	3'594'363	3'613'843	100.0%
Unterhalt und Reparaturen	-1'358'730	-1'327'809	-36.7%
Total Liegenschaftsaufwand	-1'358'730	-1'327'809	-36.7%
Liegenschaftserfolg	2'235'633	2'286'033	63.3%
Personalaufwand	0	-14'304	-0.4%
Verwaltungsaufwand	-406'180	-383'780	-10.6%
Abschreibungen immaterielle Werte	-16'200	-16'200	-0.4%
Abschreibungen Immobilien	-1'025'000	-1'052'000	-29.1%
Total Abschreibungen	-1'041'200	-1'068'200	-29.6%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	788'253	834'054	23.1%
Finanzertrag	3'968	4'099	0.1%
Finanzaufwand	-612'911	-553'165	-15.3%
Total Finanzaufwand und -ertrag	-608'943	-549'066	-15.2%
Ausserordentlicher Ertrag	3'184	0	0.0%
Total ausserordentlicher Aufwand und Ertrag	3'184	0	0.0%
Jahresgewinn vor Steuern	182'494	270'684	7.5%
Steuern	-47'627	-52'028	-1.4%
JAHRESGEWINN	134'867	218'656	6.1%

■ ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Die Verwaltung beantragt, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2024 CHF	2025 CHF
Gewinnvortrag zu Beginn der Periode	1'031'552	1'156'419
Jahresgewinn	134'867	218'656
Bilanzgewinn	1'166'419	1'375'075
Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	-10'000	-11'000
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	1'156'419	1'364'075

■ ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2025

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.

Als Resultat der durchgeführten Organisationsentwicklung hat die Verwaltung entschieden, dass die Geschäftsstelle neu wieder in Luzern sein soll. Die neue Liegenschaftsverwaltung sowie der neue Geschäftsführer haben im zweiten Halbjahr 2025 ihre Arbeit aufgenommen. Da dabei ein neues Programm für die Liegenschaftsverwaltung zum Einsatz kommt, verändert sich der Ausweis der Jahresrechnung leicht. Der Vergleich mit dem Vorjahr ist durch leichte Verschiebungen etwas erschwert.

Zudem wurden aufgrund der geringen Höhe die Vorräte an Holz und Pellets nicht mehr separat aktiviert. Der Verbrauch wird wie bis anhin periodengerecht über die Nebenkosten abgerechnet.

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

	31.12.2024 CHF	31.12.2025 CHF
ANZAHL VOLLZEITSTELLEN		
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
---	---------	---------

LIEGENSCHAFTEN

Buchwerte (Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven)	60'411'610	64'365'221
Grundpfandtitel (Gesamtbetrag zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten)	65'811'300	65'811'300
dafür beanspruchte Kredite	46'878'696	51'151'797

GUTHABEN ANTEILSCHEINE UND WOHNUNGSANTEILE

Per 31.12. bestehen folgende Guthaben aus nicht einbezahlten

Anteilscheinen (Mitgliedschaften)	1'900	1'413
Wohnungsanteilen	1'066'865	827'615
TOTAL	1'068'765	829'028

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

GEKÜNDIGTE ANTEILSCHEINE

Stand der gekündigten, nicht ausbezahlten Anteilscheine

Anteilscheine ¹	64'000	84'000
Wohnungsanteile ²	84'800	0
TOTAL	148'800	84'000

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 innert drei Monaten nach der Wohnungsabgabe zurückbezahlt. Alle gekündigten und noch nicht zurückbezahlten Wohnungsanteile werden im Fremdkapital bilanziert.

BETEILIGUNG AN OBLIGATIONENANLEIHEN	31.12.2024 CHF	31.12.2025 CHF
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Die WOGENO Luzern Genossenschaft hat über die Emissionszentrale für gemeinnützige 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	12'700'000
--------------	-------------------	-------------------

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Gewährleistungsgarantie der Bauherrschaft (WOGENO Luzern als Teil der Kooperation Industriestrasse Luzern) gegenüber der Stadt Luzern für mögliche Beschädigungen des öffentlichen Grundes bei den Aushubarbeiten an der Industriestrasse Luzern gemäss Auflage in der Baubewilligung vom 13. September 2023 (Entscheid 324). Sichergestellt mittels Bankgarantie der Bank Cler, Totalbetrag Kooperation Industriestrasse Luzern Fr. 479'766;

Anteil WOGENO Luzern	57'716	57'716
----------------------	--------	--------



An die Generalversammlung

WOGENO Luzern Genossenschaft
Eichmattstrasse 12
6005 Luzern

Hochdorf, 27. März 2026

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 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr, wie auf den Seiten 27 – 31 des Geschäftsberichtes dargestellt, geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

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 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 Beisitzerinnen an Sitzungen der Verwaltung persönlich teil oder fragen bei Verwaltungsmitgliedern 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. Auch die Qualität und Nachvollziehbarkeit der zugestellten Unterlagen ist positiv hervorzuheben.



In der Kommunikation hat die Verwaltung dazu gelernt und wird hoffentlich auf diesem Weg weiterfahren, wodurch z.B. Schlichtungsverfahren vermieden werden könnten.

Im 2025 fand eine grosse Umstrukturierung in der Organisation der WOGENO statt. Die Geschäftsstelle wird neu durch Laurin Schwob von der WOGENO betrieben und ist an die Industriestrasse in Luzern gezogen. Ob die Nähe zu den Mitgliedern in Zukunft die gewünschte Wirkung hat, muss sich noch zeigen. Alle Serviceleistungen betreffend der Mietobjekte und Mieterinnen wurden an die Arlewo ausgelagert. Bereits jetzt kann man sagen, dass dies einen vorwiegend positiven Effekt hatte. So sind die Reaktions- und Handlungszeiten auf Anfragen der Mietenden deutlich schneller und effizienter geworden.

Auch positiv zu beurteilen ist die erfolgte Statutenrevision, welche sehr strukturiert und klar aufgebaut ist.

Die WOGENO Luzern wurde im Berichtsjahr 2025 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.

Luzern, 25. Februar 2026

Barbara Fas, Janine Wilhelm ^{Text}

LIEGENSCHAFTEN / WOHNUNGEN

LIEGENSCHAFTSBESTAND PER 31. DEZEMBER 2025

WOHNHÄUSER	BAU-/ERWERBSJAHR	WOHNUNGEN	LOKALE *	TOTAL
LUZERN				
Bireggiring 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 2025

HÄUSER INKL. PV-ANLAGEN	ANLAGEWERT	BUCHWERT	KATASTER- SCHATZUNG	GEBÄUDE- VERSICHERUNG
LUZERN	CHF	CHF	CHF	CHF
Bireggiring 6a (Horw)	3'407'000	2'080'000	2'427'300	2'474'140
Blumenrain 17	1'772'000	1'679'000	1'140'800	1'438'970
Bruchstrasse 63	3'054'909	2'218'000	3'414'500	3'280'800
Dammstrasse 14a	1'468'408	1'012'000	1'265'900	1'275'107
Eichmattstrasse 12	999'542	653'000	1'161'500	1'072'900
Hinter-Bramberg 9	2'640'022	2'151'000	2'205'400	2'749'000
Industriestrasse	7'464'197	7'464'197	—	—
Lindenhausstrasse 6	1'056'262	591'000	1'036'700	1'447'959
Rhynauerstrasse 3	2'441'777	1'679'000	2'665'900	1'845'811
Rhynauerstrasse 5	2'588'214	1'884'000	1'705'200	2'002'416
Sälistrasse 18	1'313'230	922'000	1'510'200	1'141'499
Unterlachenstrasse 24	1'689'060	1'233'000	1'499'600	1'154'302
Unterlachenstrasse 28	1'788'057	1'265'000	1'774'400	1'285'719
Unterlachenstrasse 30	1'546'454	1'090'000	1'551'300	1'165'592
Vonmattstrasse 24a	1'571'264	1'339'000	894'800	1'468'801
Vonmattstrasse 26	3'310'346	2'378'000	3'758'800	2'651'454
Wesemlinstrasse 23	1'270'645	927'208	1'236'200	1'236'833
Wesemlinstrasse 25	1'132'438	789'000	1'249'600	1'279'510
EMMEN				
Unter-Grundhof 20	6'039'420	4'071'817	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	1'312'000	1'629'400	1'503'820
EMMENBRÜCKE				
Sedelstrasse 21	1'396'871	897'000	1'508'400	1'743'090
KRIENS				
Horwerstrasse 85	672'503	333'000	583'000	1'553'154
Luzernerstrasse 18	1'614'405	1'110'000	1'213'100	1'736'478
Pilatusstrasse 28	1'620'000	1'551'000	1'093'900	1'316'000
Pilatusstrasse 30	1'560'000	1'494'000	1'154'700	1'125'569
HÜNENBERG				
Schauburg	23'695'000	20'202'000	—	21'910'431
VITZNAU				
Sunnehüsli, Romiti Rigi	777'575	508'000	417'700	994'378
TOTAL	81'902'478	64'396'221	45'977'200	68'001'633

ORGANISATION

VERWALTUNG

Selina Lutz	Co-Präsidentin
Alex Willener	Co-Präsident
Lukas Berger	Ressort Industriestrasse
Marco Jurt	Ressort Finanzen
Roland Heller	Ressort Bau und Unterhalt
Reto Stocker	Ressort Bau und Unterhalt

GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Barbara Fas
Janine Wilhelm

REVISIONSSTELLE

Wegtreu AG
Hauptstrasse 54
6280 Hochdorf

GESCHÄFTSSTELLE

Laurin Schwob	Geschäftsführer
---------------	-----------------

KONTAKT

Sitz	WOGENO Luzern Genossenschaft, Eichmattstr. 12, 6005 Luzern
Geschäftsstelle	WOGENO Luzern, Industriestrasse 15, 6005 Luzern
Telefon	041 210 16 46
E-Mail	info@wogeno-luzern.ch
Internet	www.wogeno-luzern.ch
Bankverbindung	Bank CLER AG, 4002 Basel IBAN CH47 0844 0252 8159 1201 9

IMPRESSUM

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

