



Protokoll Generalversammlung

Datum: Dienstag, 6. Mai 2025
Zeit: 18.15 Uhr
Ort: Treibhaus, Spelteriniweg 4, 6005 Luzern

Stimmberechtigte: 51 (davon 0 vertretene Mitglieder)

Absolutes Mehr: 26
2/3-Mehrheit: 34

Traktandenliste Generalversammlung

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Wahl der Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2024
3. Kenntnisnahme und Genehmigung des Jahresberichts der Verwaltung
4. Kenntnisnahme und Genehmigung Jahresrechnung 2024
5. Bericht der Geschäftsprüfungskommission
6. Entlastung der Verwaltung und des Geschäftsführers
7. Wahlen
 - a) Verwaltung
 - b) Geschäftsprüfungskommission
 - c) Revisionsstelle
8. Genehmigung partielle Statutenrevision
9. Varia

Begrüssung

Alex Willener begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Er stellt alle Verwaltungsmitglieder und deren Funktionen kurz vor. Weiter präsentiert er die Agenda der Generalversammlung. Die Einladung erfolgte statutengerecht drei Wochen vor der Versammlung. Anträge oder Rückmeldungen sind keine eingegangen, weshalb die Versammlung gemäss Traktandenliste durchgeführt werden kann.

1. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden Armin Kull und Joseph Bieri vorgeschlagen.

Diskussion: Keine

Abstimmung: Die vorgeschlagenen Personen werden einstimmig als Stimmenzähler gewählt.

2. Wahl der Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2024

Die für 2024 gewählte Revisionsstelle, Convicta Treuhand AG, Hochdorf und der zuständige Revisor Thomas Saxer haben ihr Arbeitsverhältnis aufgelöst und die Convicta Treuhand AG hat daraufhin das Mandat als Revisionsstelle der WOGENO Luzern gekündigt.

Mit dieser Ausgangslage musste die Verwaltung der WOGENO Luzern handeln und eine neue Revisionsstelle beauftragen. Thomas Saxer hat ein neues Treuhandbüro, die Wegtreu AG, Hochdorf, gegründet und ist bereit, das Revisionsmandat der WOGENO Luzern weiterzuführen. Aufgrund der Fachkompetenz und der guten Zusammenarbeit wurde deshalb die Wegtreu AG, Hochdorf, mit der eingeschränkten Revision für das Geschäftsjahr 2024 beauftragt. Diese erfolgte am 10. März 2025. Der Revisionsbericht ist im Geschäftsbericht im Anschluss an die Jahresrechnung abgedruckt.

Gemäss Lehre ist dieses Vorgehen so vorgesehen. Voraussetzung dazu ist, dass die Generalversammlung vor Erledigung der Geschäfte die neue Revisionsstelle wählt. Demzufolge beinhaltet das Traktandum 2 der Traktandenliste die Wahl der Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2024. Unter Traktandum 7c erfolgt wie gewohnt die Wahl für das Geschäftsjahr 2025. Die Verwaltung schlägt die Wegtreu AG, Hochdorf, als Revisionsstelle vor.

Diskussion: Keine

Abstimmung: Die Wegtreu AG, Hochdorf, wird einstimmig als Revisionsstelle für das Jahr 2024 gewählt.

3. Kenntnisnahme und Genehmigung des Jahresberichts der Verwaltung

Der Jahresbericht der Verwaltung wurde im Geschäftsbericht 2024 publiziert. Darin wurden alle Themen vertieft behandelt.

Selina Lutz erläutert die Organisationsentwicklung wie folgt:

Geschäftsstelle. Ende 2024 hat die Verwaltung entschieden, in Luzern eine eigene Geschäftsstelle, nach Möglichkeit im Neubau an der Industriestrasse, aufzubauen. Dies bedeutet die Trennung der langjährigen und sehr guten Zusammenarbeit mit der ATB Treuhand und Immobilien AG in Ballwil.

Neu wird die Geschäftsführung aufgeteilt. Die neue Genossenschaftsleitung ist Ansprechperson für alle Genossenschaftsthemen, die Liegenschaftsverwaltung erfolgt ab 1. Juli 2025 durch die ARLEWO AG, Luzern. Diese ist Ansprechpartnerin für alle administrativen und technischen Mietthemen.

Als Geschäftsführer ab 1. November 2025 wurde Laurin Schwob von der Verwaltung gewählt. Er stellte sich der Versammlung selbst vor. Er wohnt mit seiner Familie im WOGENO-Haus an der Rhynauerstrasse 3, arbeitet im „Neubad“ und hat einen Bachelor in „Kommunikation und Betriebswirtschaften“.

40-Jahr-Jubiläum der WOGENO Luzern. Selina Lutz zählt die verschiedenen Jubiläumsanlässe auf und dankt nochmals allen Organisatorinnen und Organisatoren für ihren grossen Einsatz.

Bau und Unterhalt. Roli Heller informiert über die Arbeiten im Sunnehüsli. Aufgrund des Alters und des Zustandes musste das bestehende Eternitdach saniert werden. Im Zuge der Planung wurde entschieden, das Dach neu zu dämmen und anstelle eines Ziegeldaches eine Indach-Photovoltaik-Anlage einzubauen. Weiter wurden die Fensterläden neu gestrichen und die Ablaufleitung EG-Zimmer nord-ost ersetzt sowie diverse weitere Verbesserungen bei der Umgebung umgesetzt (Holzabwurf, Absturzsicherung, Ersatz Bodenplatten, Sanierung Aussentreppe, Einbau Regal für Holzlager, etc.). Seine Ausführungen dokumentierte Roli Heller mit diversen Fotos.

Neubau Industriestrasse. Lukas Berger stellt den aktuellen Stand der Arbeiten an der Industriestrasse anhand von Bildern vor. Der Neubau wächst in die Höhe, aktuell sichtbar am betonierten Liftturm. Ab Mitte/Ende Mai beginnt der Holzbauer mit der Aufrichtung des Holzbaus. Voraussichtlich ab Juli/August 2026 kann der Neubau bezogen werden. Der Vermietungsstart erfolgt voraussichtlich im Spätherbst 2025.

Energie-Strategie. Alex Willener erläutert den aktuellen Stand der Energie-Strategie. Das Klimaziel der Stadt Luzern der CO₂-Emission von Netto-Null bis 2040 zu erreichen, wird schwierig, vor allem weil die WOGENO viele schöne alte Häuser besitzt, welche aktuell noch mit Gas beheizt werden und Alternativen entweder nicht möglich sind (Wärmepumpen) oder noch nicht zur Verfügung stehen (Seewärme).

2024 wurden verschiedene Massnahmen ergriffen wie Fenster-, Dach- und Heizungsersatz oder der Einbau von PV-Anlagen in/auf den Häusern Blumenrain 17, Pilatusstrasse 28, Schauburg-Mitte, Unter-Grundhof 20/22/24 und Sunnehüsli.

Alex Willener nimmt speziell Bezug auf den geplanten Energieverbund „Gemeinsam Heizen“ im Buddelehof an der Rhynauerstrasse, Eichmattstrasse, Voltastrasse und Moosmattstrasse. Ziel ist der Einbau einer Ringleitung und die Nutzung der Überkapazitäten der einzelnen Heizungen in den Häusern, welche aufgrund von Berechnungen um den Faktor 1.6 überdimensioniert sind. So können altersbedingte Ausfälle kompensiert werden, bis das Seewärmenetz besteht und später diese Ringleitung für die Seewärme genutzt werden kann.

Ausgewiesen werden die Bemühungen durch Ausweis der CO₂-Einsparung. Die Berechnungen erfolgten durch das Ingenieurbüro ZURFLUH LOTTENBACH GmbH. Die Einsparung 2024 betrug 26.3 Tonnen. Aus dem Publikum erfolgt die Frage, wieviel CO₂ total in allen WOGENO-Häusern produziert werde. Gemäss Alex Willener ist diese Zahl bekannt, aber hier an der GV nicht abrufbar.

Diskussion:

Regula Roth: Was sind die Überlegungen zur Auftragsvergabe an die ARLEWO AG, welche ein privates Unternehmen ist?

Selina Lutz: Die Verwaltung hat die neue Geschäftsstelle breit evaluiert und ist zum Schluss gekommen, dass eine Trennung der Geschäftsführung und der administrativen/technischen Verwaltung heute am zielführendsten sei. Im Rahmen des Verfahrens wurde auch die Variante der gemeinsamen Geschäftsführung mit anderen Genossenschaften evaluiert, jedoch hat sich momentan keine passende Lösung diesbezüglich gezeigt. Das Thema wird aber weiterverfolgt.

Christine Pfyffer: Sie versteht den Wunsch nach einer Geschäfts-/Anlaufstelle in Luzern. Was sie nicht nachvollziehen kann, ist die Trennung mit ATB Treuhand und Immobilien AG bzw. mit dem langjährigen Geschäftsführer Andreas Köck. Offenbar haben einige MieterInnen die gleiche Ansicht und verstehen viele Mieter diesen Entscheid nicht. Auch erklärt sie, dass eine Mitarbeiterin aufgrund von diesem Entscheid eine neue Arbeitsstelle suchen muss.

Alex Willener erklärt, dass diese Trennung zwischen der ATB und der WOGENO aufgrund der im Prozess geführten strategischen Evaluationen (Haushaltsbefragung, Beratung etc.) und nicht aufgrund persönlicher Differenzen erfolgt ist. Der Preis für die Trennung von der atb sei aber, dass Andreas Köck nicht mehr Geschäftsführer sei, da er beim Mandatsträger im Arbeitsverhältnis steht. Die Verwaltung ist überzeugt, mit der neuen Organisation die Weichen für die Zukunft und das Wachstum mit dem Neubau Industriestrasse richtig gestellt zu haben.

Judith Krummenacher: Sie war Mieterin und ist noch immer Darlehensgeberin. Sie erkundigt sich, wer neu Ansprechperson für Darlehen sei.

Barbara Fas: Sie sieht die grösste Herausforderung mit der Abgrenzung der Zuständigkeiten. Es muss klar kommuniziert werden, wer in Zukunft für was zuständig ist, am besten anhand von unterschiedlichen Beispielen.

Zum Abschluss dieser Diskussion wurde von Selina Lutz und Alex Willener nochmals darauf hingewiesen, dass die zuständigen Stellen/Personen frühzeitig kommuniziert werden. Das von Barbara Fas vorgeschlagene Vorgehen der Nennung von Beispielen wird als gut erachtet und aufgenommen.

Klara Emmenegger findet es gut, dass die Geschäftsstelle nach Luzern kommt. Christine Linder schliesst sich dieser Meinung an.

Abstimmung: Der Jahresbericht 2024 der Verwaltung wird mit **grosser Mehrheit genehmigt**. (48 Ja/1 Nein/2 Enthaltungen).

4. Kenntnisnahme und Genehmigung der Jahresrechnung 2024

David Häsler informiert über die Jahresrechnung 2024 und geht speziell auf folgende Themen ein (die detaillierte Jahresrechnung mit Erläuterungen wurde im Geschäftsbericht abgedruckt):

- Erfolgsrechnung 2024
- Verwendung des Mieterfrankens
- Bilanz 31.12.2024
- Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 konnte wiederum mit Gewinn abgeschlossen werden. Es wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

Freiwillige Gewinnreserven zu Beginn der Periode	Fr. 1'031'552
Jahresgewinn	Fr. <u>134'867</u>
Freiwillige Gewinnreserven zur Verfügung der Generalversammlung	Fr. 1'166'419
Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	Fr. <u>- 10'000</u>
Vortrag auf neue Rechnung	Fr. <u>1'156'419</u>

Diskussion:

Pablo Hess erkundigt sich, warum die Steuern im Vergleich zum Vorjahr doppelt so hoch sind.

David Häsler: Diese Abweichung ist auf die steuerlich nicht tolerierten Einlagen und Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds zurückzuführen.

Bericht der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2024 wurde durch die externe Revisionsstelle, Wegtreu AG, in Hochdorf, geprüft. **Thomas Saxer** erwähnt, dass die Revisionsunterlagen vorgängig zugestellt wurden und die Revision in den Räumlichkeiten der Geschäftsstelle erfolgt ist. Nebst der Beantwortung von Fragen und der Bereitstellung der gewünschten Unterlagen mit der Geschäftsstelle, erfolgte die Abschlussbesprechung gemeinsam mit dem Ressortverantwortlichen David Häsler. Thomas Saxer hält fest, dass die Jahresrechnung korrekt und sehr sauber geführt wurde und bedankt sich für den Auftrag und das Vertrauen in die Wegtreu AG.

Abstimmung: Die Jahresrechnung 2024 wird einstimmig **genehmigt**.

5. Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Philipp Federer: Die Zusammenarbeit mit Verwaltung und Geschäftsstelle funktioniert gut und ist sehr transparent. Anfragen von Mieterinnen/Mietern und/oder Genossenschafterinnen/Genossenschaftern sind keine eingegangen. Etwa bei Vermietungen wurden die Mitglieder der GPK angefragt, ob sie ein gutes Wort einlegen könnten, was die GPK verneint hat. Zu den Einzelheiten kann auf die Ausführungen im Geschäftsbericht verwiesen werden

Diskussion: Keine

6. Entlastung der Verwaltung und des Geschäftsführers

Diskussion: Keine

Abstimmung: Der Verwaltung und dem Geschäftsführer wird **einstimmig Entlastung erteilt**. (50 Ja, 0 Nein, 1 Enthaltung).

7. Wahlen

a) Verwaltung

Die bisherigen Verwaltungsmitglieder stellen sich bis auf David Häsler für ein weiteres Jahr zur Verfügung. Er zieht weg von Luzern und hat deshalb demissioniert. Für ihn wurde ein Nachfolger gesucht und in der Person von Marco Jurt gefunden.

Marco Jurt stellt sich kurz vor. Er ist in Cham aufgewachsen und wohnt seit 7 Jahren in Luzern. Er hat an der HSLU einen Bachelor erworben und im Herbst 2024 die Ausbildung als Wirtschaftsprüfer erfolgreich abgeschlossen. Er arbeitet seit 8 Jahren bei BDO in Luzern und prüft KMU's und Baugenossenschaften im Raum Luzern. Dadurch hat er Kenntnisse von deren Fragestellungen und Schwierigkeiten. Er ist überzeugt vom genossenschaftlichen Wohnen, welches fairen und nachhaltigen Wohnraum zur Verfügung stellt. Er hat generelles Interesse am Liegenschaftsmarkt und würde sich freuen, die WOGENO in Zukunft mitzugestalten.

Gemäss Statuten konstituiert sich die Verwaltung selbst. Die Angabe der Ressorts ist indikativ:

Bisher:

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

Neu:

- Marco Jurt Finanzen

Diskussion: Keine

Wahlen: Die vorstehenden Verwaltungsmitglieder werden in separaten Wahlen einstimmig **wiedergewählt bzw. Marco Jurt neu gewählt**.

b) Geschäftsprüfungskommission

Barbara Fas stellt sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung. Philipp Federer hat per GV demissioniert. Für seine Nachfolge konnte die Verwaltung Janine Wilhelm gewinnen.

Janine Wilhelm stellt sich kurz vor. Janine Wilhelm lebt in einer Krienser Wohnbaugenossenschaft und ist Mitglied der WOGENO Luzern. Sie studiert berufsbegleitend Jura in Luzern und schliesst voraussichtlich im Sommer ihren Bachelor of Law ab. Neben dem Studium arbeitet sie im Rechtsdienst von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger. Zuvor war sie in Anwaltskanzleien tätig. In ihrer Freizeit ist sie auf Bergtouren, im Fitnessstudio oder mit ihrer Kamera unterwegs.

Diskussion: Keine

Wahl: **Barbara Fas** und **Janine Wilhelm** werden einstimmig als Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission **wieder- bzw. neu gewählt**.

c) Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, Wegtreu AG, in Hochdorf, stellt sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung.

Wahl: Die Wegtreu AG wird als Revisionsstelle für das Jahr 2025 einstimmig **wiedergewählt**.

7. Partielle Statutenrevision

Die aktuell gültigen Statuten der WOGENO Luzern Genossenschaft vom 2. Mai 2017 sollen aus folgenden Gründen teilweise angepasst werden.

1. Im Zusammenhang mit dem Finanzierungsgesuch beim Fonds de Roulement für unser Neubauprojekt an der Industriestrasse in Luzern hat der Rechtsdienst vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) unsere Statuten geprüft. Ein Darlehen für die Finanzierung des Neubaus an der Industriestrasse wurde uns unter der Voraussetzung der Anpassung der Statuten zu sehr guten Konditionen in Aussicht gestellt.
2. Möglicherweise könnte es für die WOGENO in Zukunft sinnvoll sein, den Bereich Energieproduktion (Solaranlagen) in eine Tochtergesellschaft auszugliedern, damit die WOGENO nicht für die ganze Tätigkeit Mehrwertsteuerpflichtig wird. Wir möchten deshalb den Zweck um den Teilzweck „Gründung von Tochtergesellschaften“ erweitern. Im Übrigen bleibt der Zweck unverändert.
3. Mit der am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Aktienrechtsreform wurde auch das Genossenschaftsrecht in verschiedenen Bereichen angepasst. Wir möchten die Gelegenheit nutzen, die Statuten an das neue Recht anzupassen. Beispielsweise schlagen wir vor einen Artikel in die Statuten aufzunehmen, der es uns ermöglicht eine Generalversammlung virtuell durchzuführen. Dies nicht, weil wir die Generalversammlung in Zukunft virtuell durchführen möchten, sondern nur für den Notfall, falls wieder einmal eine Pandemie die Durchführung einer Versammlung vor Ort verhindern sollte.

Die übrigen Änderungen betreffen Anpassungen die durch das BWO und den Rechtsdienst des Verbandes „wohnbaugenossenschaften schweiz“ aufgrund von Gesetzesänderungen oder Gerichtsentscheiden empfohlen wurden. Zusätzlich sind kleinere formelle Änderungen vorgesehen.

Reto Stocker hat zusammen mit David Häsler und Andreas Köck die Statutenrevision begleitet und präsentiert jeden Artikel, welcher ergänzt, geändert oder gelöscht wird. Bis auf Art. 12 Abs. 1 (Ausschlussgründe) und Art. 33 (Kriterien der Wohnungszuteilung), welcher allerdings von der Statutenänderung nicht betroffen ist, erfolgen keine Rückmeldungen aus dem Plenum.

Seit dem Inkrafttreten der Aktienrechtsreform am 1. Januar 2023 müssen Beschlüsse der Generalversammlung zur Änderung der Statuten öffentlich beurkundet werden (Art. 838a OR). Aus diesem Grund ist Notar Basil Arnold anwesend. Er wird ein Teilprotokoll zu den Beschlüssen zur Statutenänderung erstellen.

Zu den Einzelheiten kann auf das separate Protokoll des Notars verwiesen werden, welches integrierender Bestandteil dieses Protokoll bildet.

Abstimmung: Die partielle Statutenrevision wird **einstimmig genehmigt**. Das gemäss Statuten notwendige Quorum von 2/3 wurde somit erreicht.

9. Varia

Die Verwaltung verdankt die langjährigen Tätigkeiten mit kurzen Dankesreden für Andreas Köck (Lukas Berger), David Häsler (Selina Lutz), Philipp Federer und Sepp Habermacher (Alex Willener).

Aus dem Plenum erfolgen keine Wortmeldungen zu Varia.

WOGENO Luzern Genossenschaft

Vorsitzender:

Protokollführer:

Alex Willener

Co-Präsident

Andreas Köck

Geschäftsführer