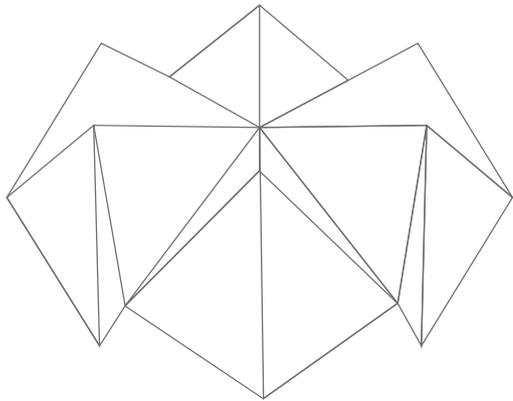


Jahresbericht 2017



GW

Gemeinnützige
Wohnbaugenossenschaft
Industriestrasse



Inhalt

Editorial	4
Bericht des Vorstandes	6
Exkursionen	6
Weiterbildungen	7
Unterlachenstrasse 25+27	9
Fundraising	11
Bericht aus der Geschäftsstelle der KIL.....	12
Ausblick 2018	16
Bilanz	20
Erfolgsrechnung	22
Revisionsbericht.....	27

Editorial

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Ewas mehr als ein Jahr ist es her seit wir den Kaufvertrag für die Unterlachenstrasse unterzeichnen konnten. So eine „Verschreibung“, wie die Vertragsunterzeichnung beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie auch genannt wird, ist für alle Beteiligten fraglos von eher grösserer Bedeutung. Im Kanton Luzern ist dabei auch gesetzlich vorgeschrieben, dass der Vertrag vor der Unterzeichnung den Anwesenden von der Urkundsperson Wort für Wort vorgelesen werden muss.

Damit dies in unserem Fall in zeitlich vernünftigen Rahmen von statten gehen konnte, bemühte sich der Notar sichtlich um Tempo – ein Schwall an Silben und Wörtern, fast wie aus einem Kanonenrohr geschossen.

Glücklicherweise konnte ich mich bereits vor dem Termin ausgiebig mit dem Vertragswerk auseinandersetzen, ich hätte sonst kaum alles begriffen. So aber konnte der Vertrag zur Freude aller Beteiligten rechtsgültig unterzeichnet und Tage später im Grundbuch eingetragen werden.

Der Übergang der beiden Liegenschaften in unser Eigentum war denn auch wenig problematisch. Die meisten der Bewohnenden verblieben glücklicherweise in ihren Wohnungen, wurden Genossenschaftsmitglieder, oder waren dies bereits, und bezahlten den für die Generierung des Eigenkapitals notwendigen Pflichtanteil am Genossenschaftskapital. Mit zwei Parteien mussten wir eine andere Lösung finden. Die in der Folge leer werdenden Wohnungen konnten wir aber umgehend an Genossenschaftsmitglieder wieder vermieten.

Die an sich erfreuliche Tatsache, dass die GWI nun stolze Besitzerin ihrer ersten Wohnungen ist, hat aber auch andere Seiten. Für mich hiess dies beispielsweise, dass ich mich plötzlich in der neuen und nicht ganz einfachen Rolle als Liegenschaftsverwalter befand. Verantwortung übernehmen, Entscheide fällen oder auch Kompromisse eingehen, wenn die eigenen Qualitätsansprüche andere sind – dies und vieles mehr ist für mich neu und recht herausfordernd.

Kompromisse eingehen, um letztlich ein anforderungsreiches Projekt zum Fliegen zu bringen, werden wir auch bei der Überbauung des Industriestrasen-Areals müssen. Sind doch beispielsweise nichts weniger als die verschiedenen Anliegen der fünf beteiligten Genossenschaften auf einen Nenner zu bringen oder werden alle die Ansprüche der künftigen Mieterschaft zu erfüllen sein. Partizipation, also Beteiligung, Mitsprache und Mitwirkung allenthalben. Ein erster diesbezüglicher Workshop mit den Genossenschaftsmigliedern zur Thematik, ob und wie diese auch in Zukunft an der Industriestrasse wohnen, arbeiten und feiern(!) wollen, fand bereits statt.

Ja, wir wollen partizipative Prozesse führen. Die Wege zu partnerschaftlichen Lösungen werden wohl nicht immer einfach sein. Wir werden es aber packen, zum Wohle unseres einzigartigen Projekts.

*Euer Pascal Hofer
Präsident GWI*



Foto: Christian Felber, MIGN

Bericht des Vorstandes

Exkursionen

Nachdem uns Andreas Hofer 2016 durch die Arealüberbauungen Zwicky Süd und Hunziker geführt hat, haben wir uns 2017 mit weiteren Projekten auseinandergesetzt und uns inspirieren lassen. Zum einen war das die Überbauung Strickler in Horgen der Baugenossenschaft Zurlinden aus Zürich und zum anderen das Projekt Warmbächli der gleichnamigen Wohnbaugenossenschaft in Bern.

Die Exkursion nach Horgen wurde von der Geschäftsstelle der Kooperation Industriestrasse organisiert. Ihr voran ging ist ein Inputreferat von Holzbauingenieur Pirmin Jung, der uns die Voraussetzungen für einen ökonomischen Holzbau erläuterte. Die Siedlung der Baugenossenschaft Zurlinden befand sich im April 2017 als Arealüberbauung in Holzbau in der Realisierung. Präsident und Geschäftsleiter sowie Fachplaner führten uns durch die im Bau befindlichen Häuser. Da sich die Bauten in unterschiedlichen Fertigungsphasen befanden, erhielten wir Einblick in den Bauablauf und einige Detaillösungen, was von besonderem Interesse war.

Die Baugenossenschaft Zurlinden ist eine Unternehmergenossenschaft, das heisst, ihre Mitglieder sind vorwiegend KMU's aus der Baubranche, die sich der Gemeinnützigkeit verpflichtet haben. Die Genossenschaft ist im Verlaufe ihres Bestehens zur Überzeugung gelangt, dass der Holzbau in Kombination mit den Richtlinien der 2000-Watt-Gesellschaft das zukunftssträchigste Modell ihrer Bautätigkeit ist. Diese gelebte Überzeugung hat uns beeindruckt und war sicherlich ein entscheidender Faktor, dass auch wir im Wettbewerbsprojekt an der Industriestrasse den Holzbau als eine der Vorgaben definiert haben.

Ebenfalls im April 2017 machte sich eine Delegation aus unserem Vorstand auf eine Reise nach Bern, um sich mit Vorstandsmitgliedern und Vertreterinnen aus Arbeitsgruppen der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli zum Austausch zu treffen. Nach einer Führung durch die eindrücklichen Räumlichkeiten des ehemaligen Gewerbegebäudes Güterstrasse 8, dessen Umnutzung Wohnraum für 160 bis 190

Weiterbildungen

Menschen und Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe schaffen soll, erläuterten sie uns ihre Projektideen und den Stand der Entwicklung. Bei einem gemeinsamen, hervorragend gekochten Essen tauschten wir unsere Erfahrungen, Herausforderungen und Zukunftsaussichten aus.

Eindrücklich war, zu erkennen, dass trotz vielen Gemeinsamkeiten die Voraussetzungen und zielführenden Massnahmen sehr unterschiedlich sein können. Auch wenn Projekte von aussen gesehen Analogien aufweisen, hat jedes Projekt seine eigene Herkunft, eigene Lösungsansätze und ebensolche Wege zum Ziel. Wir werden mit der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli sicherlich in Verbindung bleiben und uns für ihre herzliche Gastfreundschaft revanchieren.

Cla.Büchi

Reto Burch besuchte 2017 einen Weiterbildungskurs bei wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger (wbg-schweiz) mit dem Titel «Praxisnahe Buchhaltung für Genossenschaften».

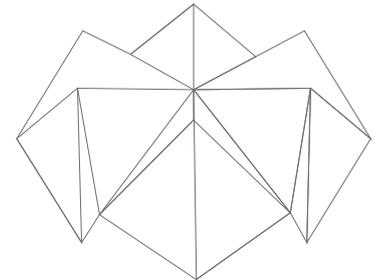




Foto: Gabriel Ammon

Unterlachenstrasse 25 + 27

Im letztjährigen Jahresbericht informierten wir über den geplanten Erwerb der zwei an das Industriestraszenareal angrenzenden Mietshäuser an der Unterlachenstrasse in Luzern. Im Frühling 2017 konnten die entsprechenden Verträge unterzeichnet und die Liegenschaften im Grundbuch ins Eigentum der GWI übertragen werden. Der Kaufpreis betrug 3,6 Mio. Franken.

Nicht nur die Freude über den doch eher unerwarteten Erwerb der ersten genossenschaftseigenen Wohnungen war gross, sondern auch der Respekt vor der Verantwortung und den nun anstehenden Aufgaben. Nebst der Organisation der Verwaltung wurde sehr viel Wert auf offene und transparente Kommunikation mit den bestehenden Mietparteien gelegt. Ein erstes Treffen mit den Mieterinnen und Mietern fand denn auch bereits vor dem Kauf der Liegenschaften statt, sollten die Bewohnenden doch aus erster Hand erfahren, wer die neue Eigentümerin ihrer Wohnungen ist und was sie von dieser zu erwarten haben. Anlässlich eines weiteren Treffens wurde vor allem der eigentliche Betrieb der Häuser thematisiert. So konnte vereinbart werden, dass Nora Haupt bei internen Fragen die Ansprechperson ist und Franziska und Felix Kolb Blum die Umgebung im Auge behalten. Auch

Daniel Fischer als konzessionierter Elektriker hat bereits entsprechende Aufgaben übernehmen können. Sie alle sind Bewohnende an der Unterlachenstrasse 25 und 27. Die hausinterne Reinigung ist Sache der jeweiligen Mietparteien.

Die Verantwortung der Verwaltung der beiden Häuser liegt bei Reto Burch für die administrativen und bei Pascal Hofer für die technischen Belange. Pascal Hofer ist zudem die Kontaktperson für die Mieterinnen und Mieter.

Leider ist die konstante Instandhaltung der Liegenschaften und deren Wohnungen in den letzten Jahren eher vernachlässigt worden. Grössere Sanierungen werden zudem aus finanziellen Überlegungen vorerst ebenfalls keine vorgenommen, möglich sind solche frühestens in 8 bis 10 Jahren. Vorläufig kann nur das Notwendigste instand gestellt werden, abgestimmt selbstverständlich auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner. So mussten in den neu vermieteten Wohnungen Hochparterre und 4.OG an der Unterlachenstrasse 25 einige Malerarbeiten vorgenommen werden und in beiden Häusern wurden, wo notwendig, die Radiatorventile ersetzt, da diese nur teilweise oder gar nicht mehr zu regulieren waren.

Per 1. Mai 2018 werden alle Wohnungen durch Genossenschafterinnen und Genossenschafter der GWI bewohnt sein. Damit ist bereits in kurzer Zeit erfüllt, was in Zukunft beständig so sein soll: Mieterinnen und Mieter der GWI-Wohnungen sind immer auch Genossenschaftsmitglieder. Definitiv festgelegt wurden auch die Pflichtanteile der Wohnungen am Genossenschaftskapital, diese bewegen sich zwischen 16'000 und 19'000 Franken.

Die endgültige Finanzierung des Kaufs der beiden Liegenschaften ist noch nicht ganz abgeschlossen. So ist die Zusage der EGW-Beteiligung zwar mündlich erfolgt, diese aber noch nicht umgesetzt. Die Emissionszentrale EGW ist ein Instrument zur Finanzierung von Liegenschaften gemeinnütziger Wohnbauträger. Seit 1990 nimmt sie auf dem Kapitalmarkt Anleihen auf. Diese sind durch Bürgschaften des Bundes abgesichert und bieten den Investoren deshalb bestmögliche Sicherheit. Die Finanzierungen der EGW sind wesentlich günstiger als Festhypotheken mit vergleichbarer Laufzeit. Mit dieser Lösung kann somit die teurere Übergangsfinanzierung der LUKB abgelöst werden. Zudem hat der Solidaritätsfonds des Verbandes wohnbaugenossenschaften schweiz der GWI ein Darlehen in der Höhe von

330'000 Franken gewährt. Dieser Betrag ist bereits überwiesen worden.

Bedanken möchte sich die GWI an dieser Stelle ausdrücklich bei der abl. Diese hat mit der Gewährung eines Übergangskredites und der Zusage einer Garantie der Bank gegenüber den Kauf der Immobilien an der Unterlachenstrasse überhaupt erst möglich gemacht.

Bruno Koch



Foto: Anja Fonseca

Fundraising

2017 konzentrierten sich unsere Fundraisingaktivitäten auf den Kauf der Liegenschaften an der Unterlachenstrasse.

Doch je näher der Neubau an der Industriestrasse rückt, desto wichtiger wird auch dessen finanzielle Basis.

Als Genossenschaftsmitglied kannst Du Kapital in unserer Depositenkasse anlegen. Damit unterstützt Du die GWI und profitierst von vorteilhaften Zinsen.

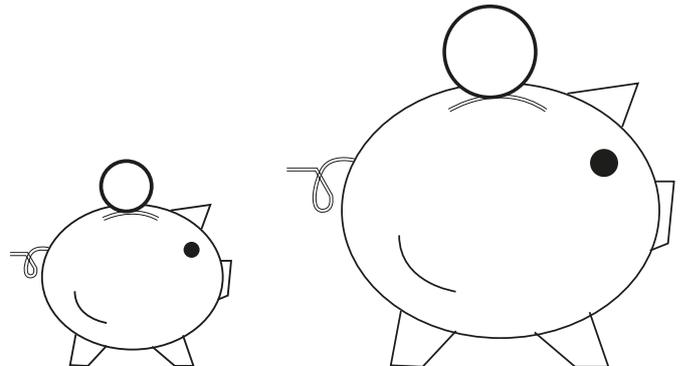
UNSERE AKTUELLEN ZINSSÄTZE:

- 3 Jahre fest zu 0.125 %
- 4 Jahre fest zu 0.375 %
- 5 Jahre fest zu 0.625 %
- 6 Jahre fest zu 0.875 %
- 7 Jahre fest zu 1.125 %
- 8 Jahre fest zu 1.375 %

WEITERE INFORMATIONEN:

www.gwi-luzern.ch/genossenschaft/depositenkasse/

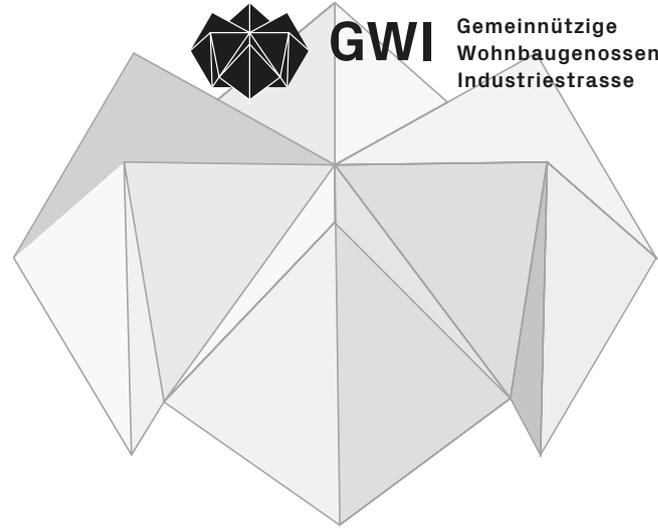
Zudem können Du und Deine Freunde uns durch Zeichnung zusätzlicher Anteilsscheine unterstützen!





GW

Gemeinnützige
Wohnbaugenossenschaft
Industriestrasse



Bericht aus der Geschäftsstelle der KIL

2017 war ein ereignisreiches Jahr. Folgende Tätigkeitsbereiche beschäftigten Verwaltung und Geschäftsstelle der Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL):

Projektwettbewerb

Das Hauptaugenmerk lag im vergangenen Jahr auf der Vorbereitung und der Ausschreibung des Projektwettbewerbs. Zu den Vorbereitungen gehörte nicht nur das Verfassen des siebzig Seiten starken Wettbewerbsprogrammes, sondern auch die Evaluation des Verfahrens, das Definieren der Vorgaben mittels zahlreicher Abklärungen und Sitzungen, die Zusammenstellung des Preisgerichts und die Bestimmung der Experten. Im Sommer konnten wir den zweistufigen Wettbewerb ausschreiben. Die eingeladenen Büros hatten an einem obligatorischen Informationsanlass und einer Führung durch das Areal Industriestrasse teilzunehmen. In einer 1. Wettbewerbsstufe mussten sie eine erste Idee für den Ort Industriestrasse erarbeiten und im Oktober dem 15-köpfigen Preisgericht und den Experten präsentieren. Die eintägige Präsentation fand im grossen Pool des Neubads statt. Die präsentierten Beiträge zeugten von Inspiration, Engage-

ment und Begeisterung für den Ort und die Aufgabe. Umso schwerer war dann die Auswahl für das Preisgericht. Letztlich musste dieses sich entscheiden und lud 13 Büros für die 2. Wettbewerbsstufe ein.

Leitbild für die Kooperation

Die Kooperation erarbeitete ein Leitbild, um der Zusammenarbeit der fünf Genossenschaften, deren Zielen und Philosophien Ausdruck zu verleihen. Entstanden sind sechs Leitsätze, die sich den Themen Kooperation, Realisierungsabsichten, Identität, Nachhaltigkeit, Partizipation und Dialogbereitschaft widmen.

Website

Mit der Ausschreibung des Projektwettbewerbs wurde auch die Website der Kooperation aufgeschaltet. Alle wichtigen Informationen, Hinweise und Dokumente sind auf ihr zu finden. Ein Besuch lohnt sich:

www.kooperation-industriestrasse.ch

Soziale Nachhaltigkeit

Die Kooperation versteht unter dem Begriff Soziale Nachhaltigkeit einen gemeinsamen (Lern-)Prozess der betroffenen Interessengruppen. Die Geschäftsstelle hat einen Leitfadens ausgearbeitet, nach dem die Steuerung der sozialen Nachhaltigkeit erfolgen soll. Alle Themen des Leitfadens wurden den einzelnen Projektentwicklungsphasen zugeteilt und werden wie folgt behandelt:

- Wissen aufbauen und abholen
- Themenhoheit bestimmen
- Zeitpunkt der Einbettung im Projekt bestimmen
- Massnahmen planen, umsetzen, evaluieren

Ein Teil der sozialen Nachhaltigkeit ist der Austausch und die Information zwischen der Kooperation und den verschiedenen Interessensgruppen. So trifft sich z.B. die Geschäftsstelle regelmässig mit Vertretern der IG Industriestrasse zum Austausch und zu gegenseitiger Information. Es haben aber auch andere Anlässe stattgefunden, an denen man nach Aussen oder Innen informiert oder vermittelt hat:

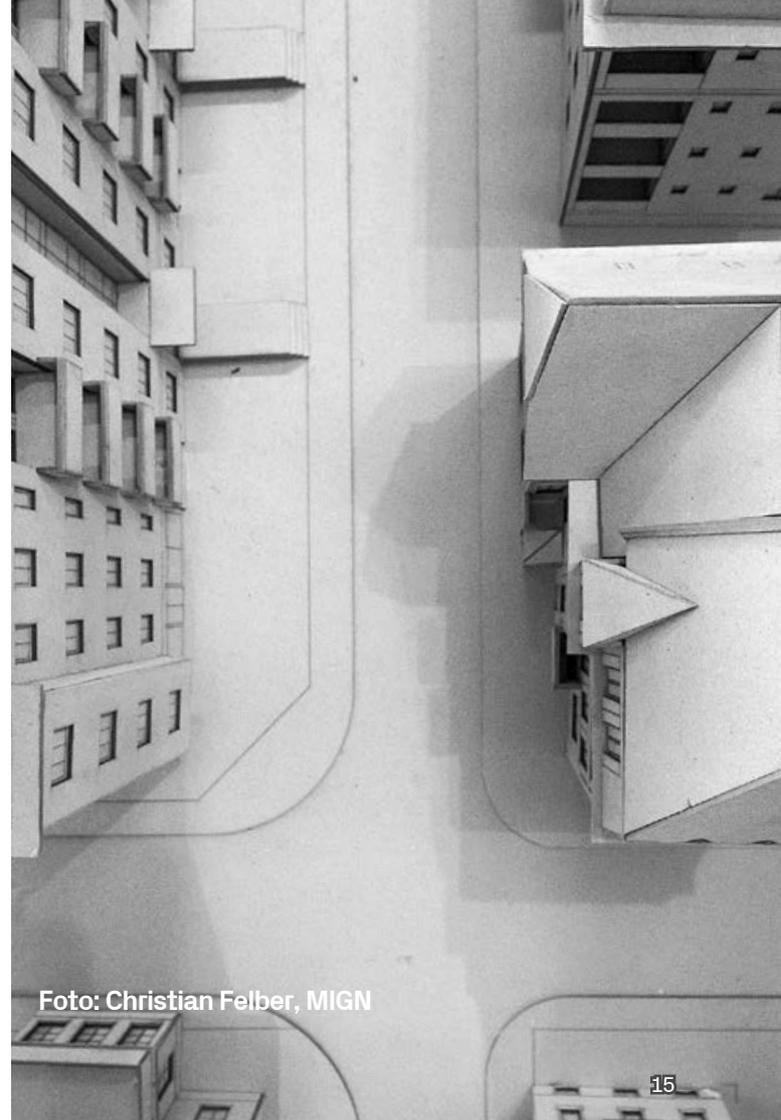


Foto: Christian Felber, MIGN



Foto: Anja Fonseca

- Mieteranlass: Im Juni informierte die Kooperation die Mieterinnen und Mieter auf dem Areal über den Stand der Entwicklung, die Zukunftsaussichten und den Umgang mit den bestehenden Mietverträgen.
- Besuch Potsdamer Genossenschaften: Die abl erhielt Besuch von Vertreterinnen und Vertretern von Potsdamer Genossenschaften, die sich an der Arealentwicklung Industriestrasse interessiert zeigten und über das Projekt informiert und durch das Areal geführt wurden.
- Besuch Kalkbreite: Der Vorstand und die Geschäftsleitung der Genossenschaft Kalkbreite aus Zürich liessen sich den Hergang, die Entwicklungsabsichten, den Wettbewerb und die Partizipation an der Industriestrasse erläutern, verbunden mit einer Führung durch das Areal.
- Informationsveranstaltung zum Projekt: Über hundert Personen aus dem Areal, der Nachbarschaft, dem Quartier, potentielle künftige Mieterinnen und Mieter, aber auch Personen aus der Politik wurden durch die Kooperationsgenossenschaften und die Geschäftsstelle umfassend über den Projektstand und die künftigen Schritte orientiert.

Ein weiteres Projekt sozialer Nachhaltigkeit ist das Kinderprojekt «KinderPlanenStadt». Die Kooperation lädt Kinder zur Teilnahme am Architekturwettbewerb ein. Dadurch wird den Kindern ermöglicht, ihre Sichtweise auf die Gestaltung ihrer Stadt darzulegen und ihnen gleichzeitig die Möglichkeit geboten, Kompetenzen in der Architektur sowie in der Stadtplanung zu erlangen. Durch die Teilnahme der Kinder am Wettbewerb werden deren Bedürfnisse bereits in einer frühen Planungsphase des Projekts aufgenommen.

Das Projekt «KinderPlanenStadt» ist Initialprojekt für eine Reihe von verschiedenen Prozessschritten. Für die Planung und Umsetzung konnte eine Partnerschaft mit der Quartierarbeit der Stadt Luzern eingegangen werden. Das Konzept wurde bis im Dezember 2017 ausgearbeitet. Die Umsetzung findet mit einer 5. Schulklasse des Schulhauses Wartegg vom Januar bis April 2018 statt.

Cla Büchi

Ausblick 2018

Im Frühjahr 2018 werden die Projektvorschläge des Wettbewerbes für das Industriestrasseareal eingehen und durch das Preisgericht beurteilt. In der darauf folgenden Dialogphase werden die ausgewählten Gebäudeprojekte auf das Städtebauprojekt abgestimmt und im Dialog mit den Genossenschaften konkretisiert.

Mit dem Abschluss des Projektwettbewerbs und dem Beginn der Dialogphase wird auch klar, an welchem Standort auf dem Areal und in welchem Umfang die GWI bauen wird. Damit kommt neue Arbeit auf uns zu. So gilt es die Raumprogramme für die Sanierung des Käselagers wie auch für die Neubauten zu überprüfen und zu konkretisieren. Dies soll über partizipative Verfahren mit den betroffenen MieterInnen sowie den GenossenschaftlerInnen geschehen.

Zudem müssen wir weitere Anstrengungen unternehmen, um unsere Eigenkapitalbasis zu verbessern.

Konkret benötigen wir einerseits Kapital für die weiterführende Planung der Arealentwicklung und die Geschäftsstelle der Kooperation. Andererseits müssen wir als Grundlage für die Planung und Realisierung unserer eigenen Bauten auf dem Areal zusätzliche Eigenmittel generieren, um ent-

sprechende Kredite aufnehmen zu können. Voraussichtlich werden sich diese benötigten Eigenmittel, die ca. 20 Prozent der Bausumme ausmachen, in Höhe von ca. drei Millionen Franken bewegen.

Diese Finanzmittelbeschaffung wird für uns eine grosse Herausforderung darstellen.

Solltest Du also bereits einmal darüber nachgedacht haben, in welcher Form Du die GWI tatkräftig unterstützen kannst:

Wir sind um jegliche Mithilfe in Sachen Fundraising und um gute Ideen froh!

Oder möchtest Du uns direkt finanziell unterstützen? Dies ist über die Zeichnung zusätzlichen Anteilsscheinkapitals oder über die Anlage von Geld in unserer Depositenkasse möglich.

Wir geben hier gerne weiter Auskunft!

Cla Büchi und Amelie Mayer



Foto: Gabriel Ammon

Finanzbericht 2017

Das Geschäftsjahr 2017 wurde besonders vom Kauf der Liegenschaften an der Unterlachenstrasse 25 und 27 geprägt. Der Kaufpreis von CHF 3'600'000.- konnte durch Eigenkapital von CHF 211'000.-, Depositenkassengelder von CHF 179'000.-, einem Darlehen von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger (wbg-schweiz) von CHF 330'000.- und Krediten der LUKB in der Höhe von CHF 2'880'000.- finanziert werden.

Zum Kaufpreis kamen Auslagen für den Notar, Grundbucheinträge, aufgewendete Zeit und weitere Ausgaben hinzu. Zusätzlich wurden einmalig die Renovations- und Reparaturkosten aktiviert. Diese Arbeiten waren notwendig und überfällig und im Kaufpreis nicht enthalten. Die restlichen Aufwände für Verwaltung, Zinsen, Rückstellungen und Abschreibungen konnten mit den Mieteinnahmen gedeckt werden.

Zum Zeitpunkt des Kaufes wurden CHF 100'000.- in den Erneuerungsfonds eingelegt und aktiviert. Diese zusätzliche Rücklage wurde aufgrund des Erneuerungsbedarfs der Häuser vorgenommen. Beim Jahresabschluss wurden weitere CHF 29'700.- in den Fonds eingelegt. Dies entspricht dem steuerlich maximal zugelassenen Satz von 1% des Buch-

wertes (ohne Land). Für die Liegenschaften erfolgte eine Abschreibung in der Höhe von CHF 59'500.- zum steuerlich maximal zulässigen Satz von 2% des Buchwertes (ohne Land).

Der Betriebsertrag aus den Mitgliederanmeldungen, Spenden und dem Verkauf von Merchandising-Artikeln belief sich auf CHF 4'807.84. Die laufenden Kosten für die Tätigkeiten und Verwaltung der GWI (ohne die Verwaltung der Liegenschaften) beliefen sich auf CHF 7'539.25. Diese bewegten sich damit auf dem Vorjahresniveau. Dazu kamen Zinsaufwände für das Baurecht Industriestrasse von CHF 6'482.50 und Rücklagen für Steuern in der Höhe von CHF 13'000.-. Das Geschäftsjahr 2017 wurde mit einem Verlust von CHF 22'530.23 abgeschlossen.

Erfreulich war der erneute Anstieg der Genossenschaftsmitgliederzahl um 44 auf 205. Das einbezahlte Eigenkapital erhöhte sich um CHF 99'000.- auf CHF 340'214.45. Ebenfalls erfreulich sind die getätigten Einlagen in die Depositenkasse in der Höhe von CHF 529'000.-.

Weitere Informationen zu Positionen der Bilanz und Jahresrechnung sind im Anhang der Jahresrechnung zu finden.

Bemerkung

Die Buchhaltung der GWI wurde im Jahr 2017 auf einen neuen Kontenplan umgestellt. Die vorliegende Jahresrechnung basiert auf dem Musterkontenplan der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Mit diesem Wechsel wurde den mit dem Kauf der Liegenschaften gestiegenen Anforderungen Rechnung getragen. Der nun einheitliche Aufbau des Kontenplans ermöglicht Vergleiche, vereinfacht die Revisionstätigkeit, erlaubt die Früherkennung von Problemen und erleichtert die Beratung.

Die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung und Bilanz 2017 wurde von wbg-schweiz durchgeführt. Notwendig wurde dies aufgrund der bei wbg-schweiz und der Emissionszentrale EGW eingereichten Finanzierungsgesuche. Auf eine zweite prüferische Durchsicht durch die von der Generalversammlung der GWI gewählten Prüfenden wurde daher verzichtet.

Reto Burch



Foto: Gabriel Ammon

Bilanz GWI per 31.12.2017 in CHF

<i>AKTIVEN</i>	<i>2017</i>	<i>Veränd. in %</i>	<i>2016</i>
Flüssige Mittel	303'819.33	41 %	216'046.35
Forderungen	1'170.60		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	25'599.26		210.00
<i>Umlaufvermögen</i>	<i>331'589.19</i>	<i>53 %</i>	<i>216'256.35</i>
Anteilscheine Genossenschafter	108'000.00	0 %	108'000.00
Depositenkasse ABL	351'951.05		
Sachanlagen (Büroeinrichtung)			28.00
Landwert Unterlachenstrasse	765'500.00		
Gebäude Unterlachenstrasse	2'976'503.35		
Wertberichtigung Unterlachenstrasse	-59'500.00		
Bauland im Baurecht	2'593'000.00	0 %	2'593'000.00
<i>Anlagevermögen</i>	<i>6'735'454.40</i>	<i>149 %</i>	<i>2'701'028.00</i>
<i>Total Aktiven</i>	<i>7'067'043.59</i>	<i>142 %</i>	<i>2'917'284.35</i>

<i>PASSIVEN</i>	<i>2017</i>	<i>Veränd. In %</i>	<i>2016</i>
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'440'000.00		
Depositenkasse Genossenschafter	529'000.00		
Passive Rechnungsabgrenzung	72'929.62		640.15
<i>Fremdkapital kurzfristig</i>	<i>2'041'929.62</i>		<i>640.15</i>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'923'000.00	13%	2'593'000.00
Hypothekendarlehen	1'440'000.00		
Rückstellungen Grossreparaturen (Erneuerungsfonds)	129'700.00		
<i>Fremdkapital langfristig</i>	<i>4'492'700.00</i>	<i>73 %</i>	<i>2'593'000.00</i>
Genossenschaftsanteile Mitglieder	340'214.45	41%	241'214.45
Genossenschaftsanteile Wohnungen	132'300.00		
Freiwillige Gewinnreserven	9'927.95	0%	9'927.95
Gewinn-/Verlustvortrag	72'501.80		
Jahresgewinn/-verlust	-22'530.23	-131%	72'501.80
<i>Eigenkapital</i>	<i>532'413.97</i>	<i>65 %</i>	<i>323'644.20</i>
<i>Total Passiven</i>	<i>7'067'043.59</i>	<i>142 %</i>	<i>2'917'284.35</i>

Erfolgsrechnung GWI 2017 in CHF

<i>ERTRAG</i>	<i>2017</i>	<i>Veränd. In %</i>	<i>2016</i>
Mietertrag	116'328.00		
Ertrag Anmeldegebühren GenossenschafterInnen	4'137.08	-27%	5'700.00
Ertrag Spenden/Beiträge	300.00	-98%	13'023.00
Ertrag Aktivitäten/Feste/Veranstaltungen		-100%	-500.00
a fonds perdu / Stiftungsgelder		-100%	60'000.00
Ertrag Diverse	370.76	-83%	2'175.00
<i>Ertrag aus Leistungen</i>	<i>121'135.84</i>	<i>51 %</i>	<i>80'398.00</i>
<i>AUFWAND</i>	<i>2017</i>	<i>Veränd. In %</i>	<i>2016</i>
Erneuerungsfonds	-29'700.00		
Versicherungen	-2'999.55		
Öffentliche Abgaben	-180.00		
HK/NK Leerwohnungen	-120.00		
Liegenschaftsverwaltung	-3'359.50		

Aufwand Liegenschaften	-36'359.05		
Büromiete	-1'662.00	-9%	-1'830.00
Büroaufwand (ohne Miete)	-2'127.45	-38%	-3'458.95
Beratungsaufwand / Schulung	-860.00		
Generalversammlung	-1'245.20	103%	-612.25
Revisionsstelle	-970.00		
Öffentlichkeitsarbeit	-609.60	-69%	-1'953.00
Übriger betrieblicher Aufwand	-65.00		
Geschäftsaufwand	-7'539.25	-4%	-7'854.20
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern	77'237.54	6%	72'543.80
Abschreibungen	-59'528.00		-40.00
Finanzaufwand	-29'998.32		-2.00
Finanzertrag	3'001.65		
Steuern	-13'243.10		
Jahresgewinn / Jahresverlust	-22'530.23	-131%	72'501.80

Anhang Jahresrechnung 2017

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.

Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

<i>Aufschlüsselung zu Positionen der Jahresrechnung</i>	<i>2017_CHF/Anzahl</i>	<i>2016_CHF/Anzahl</i>
Anzahl GenossenschafterInnen	205	161
Anzahl Vollzeitstellen	<10	<10
Beteiligungen		
WOGENO, Genossenschaft, Luzern	2'000.00	2'000.00
EGW, Genossenschaft, Olten	5'000.00	5'000.00
Wohnwerk, Genossenschaft, Luzern	1'000.00	1'000.00
Kooperation Industriestrasse, Genossenschaftsverband, Luzern	100'000.00	100'000.00
Total	108'000.00	108'000.00
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwert (inkl. Land) Unterlachenstrasse 25&27	3'742'003.35	-
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	3'830'000.00	-
in Anspruch genommene Kredite	3'210'000.00	-

Hypotheken / Darlehen

LUKB fester Vorschuss, 1 %, 6 Monate	1'440'000.00	
LUKB Festzinshypothek, 1,2 %, 10 Jahre	1'440'000.00	
Darlehen Solidaritätsfonds wbg Schweiz, 1 %, 20 Jahre	330'000.00	
Darlehen abl Baurechtszins Industriestrasse, 0,25 %, 20 Jahre	2'593'000.00	2'593'000.00
Total	5'803'000.00	2'593'000.00

Erneuerungsfonds

Bestand Unterlachenstrasse am 1. Januar	0	0
Einlage 31.03.17	100'000.00	0
Ordentliche Einlage*	29'700.00	0
Bestand Unterlachenstrasse am 31, Dezember	129'700.00	0
*1 % des Buchwertes		

Depositenkasse abl

Einlagen der Genossenschafter/-innen	529'000.00	0
Total	529'000.00	0

Liegenschaften und Wohnungsbestand

Unterlachenstrasse 25 & 27		
- 4 und 4 ½ Zimmer-Wohnungen	11	0
- Parkplätze	2	0

Passive Rechnungsabgrenzung

Vorauszahlung von Mietern		
- für Mietzinsen	8'678.00	0
- für Heiz-/Nebenkosten	930.00	0
- Parkplatz	180.00	0
Steuern 2016/17	13'000.00	0
Zinsaufwand Depositenkasse	2'428.52	0
Zinsaufwand Darlehen ABL Baurechtzins	6'482.50	0
Unterhalt und Reparaturen Unterlachenstrasse	12'420.00	0
übrige passive Rechnungsabgrenzung	1'030.00	640.15
Total	45'149.02	640.15

Eventualverpflichtungen **keine** **keine**

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag **keine** **keine**

Name, Rechtsform und Sitz

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern

(CHE-141.421.374), Genossenschaft, Luzern



Foto: Anja Fonseca

Revisionsbericht



wohnbau-genossenschaften schweiz
 verband der gemeinnützigen wohnbauträger
 coopératives d'habitation suisse
 fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
 cooperative d'abitazione svizzera
 federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

an die Generalversammlung der

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GW) mit Sitz in Luzern

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GW) für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkte Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Regeln über die Rechnungslegung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entspricht.

Zürch, 5. Februar 2018

wohnbau-genossenschaften schweiz
 verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Gian-Marco Huber
 Leitender Prüfer

Robert Schwarzenbach
 Leiter Finanzen

Editorial

Texte:	Vorstand GWI
Redaktion:	Bruno Koch
Layout Vorlage:	Christian Felber, MIGN, 2014
Layout Jahresbericht:	Amelie Mayer
Fotos:	Christian Felber, MIGN Gabriel Ammon Anja Fonseka
Druck:	Gegendruck GmbH, Luzern



GWI

Gemeinnützige
Wohnbaugenossenschaft
Industriestrasse

www.gwi-luzern.ch

Fotos Titel- und Rückseite: Gabriel Ammon