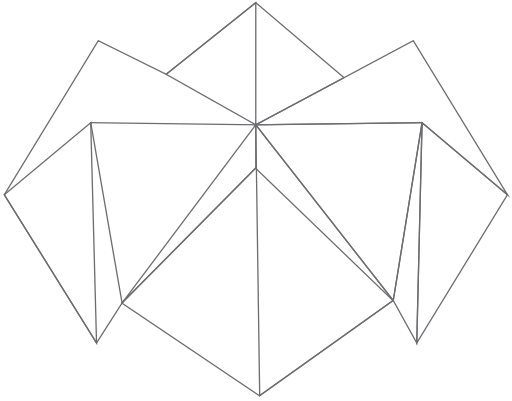
Übersicht: Baufelder der GWI

1. Käselager
2. Rossstall
3. Neubau neben dem Rossstall
4. Neubau an der Industriestrasse

GWI

Jahresbericht 2019



Inhalt

Editorial 4
Bericht aus der Geschäftsstelle der KIL 6
Die Baukommission der GWI 16
Bericht des Vorstands 18

Genossenschaftskultur 18
Beirat und Fundraising 20
Finanzbericht 2019 24

Bilanz 26
Erfolgsrechnung 28
Revisionsbericht 36

Editorial

*Liebe Genossenschafter*innen*

Das Jahr 2020 wird wohl geschichtsträchtig sein und uns allen in Erinnerung bleiben. Der Erhalt der Gesundheit, wahrlich ein wertvolles Gut, steht momentan über allem. Gewohnte Freiheiten werden massiv eingeschränkt, Grenzen zwischen Ländern werden verriegelt, sogar innerhalb der EU. Bis vor wenigen Wochen kaum vorstellbar, heute leider Realität. Die hochgelobte Globalisierung und das entsprechende Wirtschaften leidet, und dies schmerzt offenbar mehr, als der Verlust der Solidarität untereinander. Ob wir nicht effizienter wären, wenn wir gemeinsam dieses unsägliche Virus bekämpfen würden?

Im kleineren Rahmen, zum Beispiel an der Industriestrasse, ist das Verhalten untereinander glücklicherweise anders. Quartierhilfen sind entstanden, man unterstützt sich über Generationen hinweg. Die Menschen rücken zusammen, oder aber auch, nach «Weisung von oben», etwas auseinander – man spürt, dass sich diese ausserordentliche Krise zusammen viel besser bewältigen lässt.

Das friedliche Zusammenleben, die gegenseitige Hilfe, sich Wohlfühlen sind auch grundlegende Ansätze unseres Gemeinschaftsprojekts Kooperation Industriestrasse Luzern, in welchem wir als GWI sehr gut integriert sind.

Das vergangene Jahr war vor allem geprägt durch das Erarbeiten und Vervollständigen des Vorprojekts. Dies geschah in erster Linie durch die Baukommission der GWI, zusammen mit den Architekten unserer Projekte, toblergmür architekten und dem Büro von Rolf Mühlethaler. Manchmal wahrlich lange Sitzungen, fast schon Odysseen – der Weg war letztlich das Ziel, wie man so schön zu sagen pflegt. Das Vorprojekt jedenfalls steht, aktuell werden dessen Kosten ermittelt. Wir hoffen, dass diese wie geplant zahlbaren Wohnraum für eine gut durchmischte Gemeinschaft ermöglichen.

Selbstverständlich haben wir uns auch um unsere beiden Liegenschaften an der Unterlachenstrasse gekümmert, Unterhaltsarbeiten und Wiedervermietungen beispielsweise

standen an. Als Genossenschaft schätzen wir uns nach wie vor sehr glücklich, dass wir diese beiden Häuser erwerben konnten.

Alle Menschen sollen sich jetzt und dereinst bei der GWI wohl und geborgen fühlen – das ist unser Ziel und dafür setzen wir uns ein.

Pascal Hofer
Präsident GWI

Bericht aus der Geschäftsstelle KIL

Das letzte Jahr war bei der Kooperation Industriestrasse von der Dialogphase und der Erarbeitung des Vorprojekts geprägt. Selbstverständlich gab es aber noch etliche Nebenschauplätze, über die der folgende Bericht Auskunft geben soll.

Dialogphase

Nachdem im Herbst 2018 die Dialogphase mit dem ersten Mitwirkungsanlass zum Thema «Aussenraum» begonnen hat, folgten im Jahre 2019 drei weitere Anlässe zu folgenden Themen:

- «Klima & 2000-Watt-Gesellschaft»
- «Zusammenarbeit, Nachbarschaft, Gemeinschaft»
- «Thesen, Regelwerk, Dialog»

Mit dem letzten Anlass Ende Oktober fand die Dialogphase ihr Ende. Die Ergebnisse aus den Anlässen wurden in der Publikation mit dem Titel «Regelwerk I Städtebau I Aussenraum» zusammengefasst. Das Regelwerk enthält 28 Thesen, die Zeugnis sind von der engagierten Mitarbeit der Genossenschaftsmitglieder, Interessierten und Kinder an den gut besuchten Anlässen. Die Thesen bilden die Grundlage, nach denen die Architektenteams das Wettbewerbsprojekt von Rolf Mühlethaler und Christoph Schläppi weiterentwickeln. Das Regelwerk enthält die Vorstellung über das Zusammenleben, die Bau- und Planungskultur sowie Ansätze für den künftigen Betrieb. Es ist für die Planer, die betroffenen Zielgruppen und für die Genossenschaften verbindlich. Es besteht aus mehreren Kapiteln und wird mit der fortlaufenden Projektentwicklung um weitere Kapitel angereichert.

Publikationsreihe

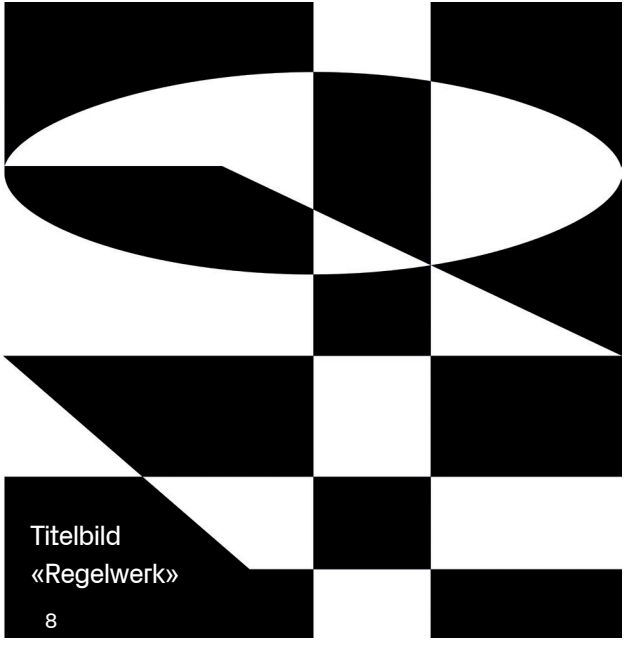
Die Kooperation sammelt während der Entwicklung des Areals Erfahrungen und Erkenntnisse, wie beispielsweise während der Dialogphase. Dieses Wissen möchte sie mit all jenen teilen, die an nachhaltigem Bauen, an dialogischen Prozessen und am gemeinnützigen Wohnungsbau interessiert sind. Darum haben wir mit dem «Regelwerk I Städtebau I Aussenraum» eine Publikationsreihe gestartet, mit der wir unsere Erfahrungen weitergeben und die Themen, Prozesse und Schritte der Entwicklung dokumentieren wollen. Die

Dialoganlass 4 «Thesen, Regelwerk, D[illegible] Foto: Stefano Schröter

Regelwerk Städtebau Aussenraum

1

Hrsg. Kooperation Industriestrasse Luzern
in Zusammenarbeit mit Christoph Schläppi, Architekturhistoriker
Mit einem visuellen Essay von Karl Nawrot



Titelbild
«Regelwerk»

zweite Publikation zum Projekt KinderPlanenStadt folgte im März dieses Jahres.

Vorprojekt

Mit dem Beginn der Dialogphase schlossen die Genossenschaften im Frühjahr 2019 mit den drei Architekturbüros Rolf Mühlethaler, ro.ma. und toblergmür die Planerverträge unter identischen Vorgaben ab. Dies war auch der Startschuss für die Vorprojektphase.

Bereits im Januar 2019 fand die Startsitzung mit den Architektenteams, dem Projektleiter Cla Büchi und der Juryvertreterin Ilinca Manaila in Bern statt. In der Folge trafen sich die Architektenteams mit der Projektleitung und später auch mit der Gesamtkoordination monatlich zum Austausch unter dem Titel «Werkstatt mon oncle». Mit dem Fortlauf der Planung lud man nach Bedarf auch die Fachplaner, die Expertengruppe KinderPlanenStadt und Ilinca Manaila zum Austausch an die Sitzungen ein.

Mit dem Start der Vorprojektphase mussten auch die Organisationstrukturen und das Organigramm geschaffen werden, um die Kompetenzen und Schnittstellen des nicht ganz einfachen Konstrukts der Kooperation zu definieren.

Ebenso im Frühjahr folgte die Ausschreibung der Gesamtkoordination und des Baumanagements. Den Zuschlag für die Gesamtkoordination erhielten WeberWaber, die Planer-Teilleistungen Kostenschätzung und Kostenvoranschlag das Büro für Bauökonomie und die Leistungen Ausschreibung und Bauleitung das Büro Christian Müller, alle aus Luzern. Später wurden noch die Fachplanerleistungen Brandschutz, Energie, Bauphysik und Elektro vergeben.

Projektraum

Damit man einen geeigneten Raum für die Werkstattsitzungen hatte, richtete man auf dem Areal einen Projektraum ein, bestehend aus zwei Räumen, wovon der Kleinere das Modell im Mst. 1:100 beinhaltet und der Grössere als Sitzungsraum genutzt werden kann. Eine grosse Fensteröffnung ermöglicht den Blick von aussen auf das Modell, das von den Architekten laufend aktualisiert wird und immer detailliertere Formen annimmt. Damit der Projektraum als solcher erkennbar ist, gestaltete die Luzerner Kunstschaffende Barbara Gschwind, ausgehend vom Logo der Kooperation, die Fassade farblich. Die Kosten für die Gestaltung und Ausführung wurden über eine Spende gedeckt. Der Projektraum steht auch Baukommissionen, der IG Industriestrasse, dem Verein Eisenplatz und anderen Projektbeteiligten zur Verfügung.

Projektraum, Foto: Cla Büchi

Baukommissionen und Arbeitsgruppen

Nicht nur die Teams, auch die Baukommissionen der Genossenschaften haben 2019 ihre Arbeit aufgenommen. An regelmässigen Sitzungen haben sich die Gremien mit den Architekten und Fachplanern ausgetauscht, Ideen diskutiert, Entwürfe beurteilt und Entscheidungen gefällt.

Aber auch die ersten Arbeitsgruppen wurden eingesetzt. Sie ermöglichen die vertiefte Auseinandersetzung mit bestimmten Themen und erarbeiten Lösungsansätze zuhanden der Geschäftsstelle und der Verwaltung. Die Arbeitsgruppen tragen nicht nur zu Lösungen bei, sie stärken auch das Netzwerk der Kooperation und helfen, das Wissen über das Projekt aufzubauen und in den Genossenschaften zu verankern.

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung BZO

Das Projekt «mon oncle» entspricht nicht den heutigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung. In Absprache mit der Stadt Luzern hat die Kooperation im Projektwettbewerb den Teams die Möglichkeit geboten, eine höhere Dichte zugunsten einer heterogenen Überbauung vorzuschlagen. Das Team um Rolf Mühlethaler hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, was auch Teil der Qualität des Projektes ist. So beansprucht das Projekt «mon oncle» eine Überbauungsziffer von ca. 0.55 anstelle der erlaubten 0.46 und erlaubt in Teilbereichen des Areals eine Gebäudehöhe von 25 Metern. Im Sommer 2019 wurde die BZO-Teilrevision öffentlich aufgelegt. Gegen das Teilprojekt Areal Industriestrasse ging eine Einsprache einer Nachbarin ein. Im B&A an das Parlament beantragt der Stadtrat die Abweisung der Einsprache. Trotzdem wird die Kooperation mit der Einsprecherin das Gespräch suchen müssen. Noch vor den Sommerferien dieses Jahres soll die BZO-Teilrevision vom städtischen Parlament beraten und voraussichtlich Ende Jahr vom Regierungsrat genehmigt werden.

Ewl Areal AG mit Projekt «Rotpol»

Im Sommer 2019 hat die ewl Areal AG über den Ausgang ihres Gesamtleistungswettbewerbs informiert und das Siegerprojekt «Rotpol» vorgestellt. Obwohl wir seit Beginn unserer Planung den Austausch mit der ewl gepflegt haben, überraschte uns der Zeitpunkt der Vorstellung während der Auflagefrist der BZO-Teilrevision. Dies verunmöglichte eine Abstimmung der beiden Projekte «mon oncle» und «Rotpol» vor Ablauf der Einsprachefrist. Nach intensiven Diskussionen in der Verwaltung der Kooperation entschloss man sich, eine vorsorgliche Einsprache gegen das Projekt der ewl Areal AG im Rahmen der öffentlichen Auflage der BZO-Teilrevision einzureichen. Gleichzeitig signalisierte die Kooperation

Werkstatt mit «Kinder planen Stadt», Foto: Tobias Naumheim

Modell Vorprojekt „mon oncle“, Foto: Stefano Schröter

gegenüber der ewl Areal AG die Bereitschaft, baldmöglichst das Gespräch zu suchen. Dies geschah auch und gemeinsam setzte man eine Vereinbarung zu Themen der Grenzabstände und Fassadenhöhe auf und äusserte die Absicht, die Zusammenarbeit zu stärken.

In der Folge zog die Kooperation ihre Einsprache zurück. Ende 2019 tauschte man an einem gemeinsamen Workshop mit der ewl Areal AG, der Stadt und der Bauherrschaft der Geissensteinring-Überbauung Erwartungen aus und formulierte ein gemeinsames Verständnis für die Zusammenarbeit und Gestaltung der Industriestrasse.

Exkursion

Auch im 2019 organisierte die Geschäftsstelle der Kooperation eine Exkursion, um sich am Beispiel der Arealüberbauung Erlenmatt Ost der Stiftung Habitat inspirieren zu lassen. Die Stiftung Habitat hat auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs der Deutschen Bahn die Chance genutzt, in Basel einen neuen Stadtteil zu entwickeln.

Die Stiftung liess über das Areal ein Regelwerk erarbeiten und unterteilte es in 13 Baufelder, die sie Baugenossenschaften zur Realisierung von Wohn- und Gewerberaum im Baurecht übergab. Habitat realisierte selbst 4 Bauten für Behinderte, Studierende und baut das bestehende Silo-Gebäude zum Hostel mit Gastrobetrieb um. Wir wurden von Genossenschaftsvertretern durch mehrere Bauten geführt und erfuhren einiges über Bauliches, Finanzielles und über die unterschiedlichen Genossenschaftsorganisationen und Kulturen.

Begleitende Evaluation der HSLU

Während der gesamten Dialogphase begleitete uns die Hochschule Luzern im Rahmen der begleitenden Evaluation an den Dialoganlässen, Werkstattgesprächen und Klausuren. Bei regelmässigen Treffen mit der Geschäftsstelle teilten sie ihre Beobachtungen mit und trugen dazu bei, Veranstaltungen und Prozesse zu reflektieren und anpassen zu können. Die HSLU führte selbst mehrere Workshops mit Vertretern der Kooperationsgenossenschaften durch, um die Eigenheiten der Organisation und Prozesse in Erfahrung zu bringen. Diese hatten auch zum Ziel, Risiken und Chancen aufzuzeigen und Qualitäten in neun Themenbereichen des Projekts benennen zu können. Die Qualitäten sollen unter anderem zur Zielerreichung der Arealentwicklung dienen. Die begleitende Evaluation wird durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO, die Stadt Luzern (Ressorts Stadtplanung/Quartierarbeit), die HSLU und die Kooperation Industriestrasse finanziert.

Modell Rotpol; Foto: Unbekannt

Anerkennungen

Beide Verbände des gemeinnützigen Wohnungsbaus haben die Arbeit der Kooperation im 2019 ausgezeichnet. WOHNEN SCHWEIZ verlieh anlässlich seiner GV den Anerkennungspreis in der Höhe von CHF 15‘000.-. Beim Jubiläumswettbewerb der wohnbaugenossenschaften schweiz wbg zum 100-jährigen Bestehen errang die Kooperation den zweiten Rang in der Kategorie «Innovation» und gewann ein Preisgeld von CHF 5‘000.-. Die nationale Anerkennung macht die Kooperation stolz und bestätigt ihr, auf dem richtigen Weg zu sein.

Ausblick

Das 2020 bringt weitere wichtige Schritte in der Arealentwicklung. Im Frühjahr wird der Kooperation und den Genossenschaften die Kostenschätzung auf der Basis des Vorprojekts vorliegen. Es wird sich weisen, wieweit Anpassungen und Optimierungen notwendig sein werden. Danach folgt die Phase des Bauprojekts und der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes sowie des Baugesuchs. Von der Genehmigung der BZO-Teilrevision durch den Regierungsrat wird abhängen, ob wir den Gestaltungsplan und das Baugesuch Anfangs 2021 einreichen können, um im Herbst 2021 mit dem Bau der 1. Etappe beginnen zu können.

Cla Büchi

Preisverleihung wbg Jubiläumswettbewerb; Foto: Unbekannt

Die Baukommission der GWI

Die Baukommission der GWI besteht aus vier Vorstandsmitgliedern sowie einem Vertreter der IG Industriestrasse. Die GWI ist beim Bauprojekt auf dem Areal der Industriestrasse in einer speziellen Situation, da sie sich einerseits mit der Planung von Bestands- und Neubauten beschäftigt, und andererseits mit zwei verschiedenen Architekturbüros zusammenarbeitet. Für die Sanierung der Altbauten sowie den Anbau beim Rossstall ist Rolf Mühlethaler zuständig, für den Neubau gegenüber dem Käselager ToblerGmür.

An den monatlichen Sitzungen werden jeweils mit beiden Büros die neusten Pläne angeschaut und Detailfragen geklärt. Anfänglich waren an jedem Treffen der Baukommission beide Teams anwesend, was jedoch zeitlich mehr und mehr ausuferte. Daher haben wir anfangs Jahr begonnen, uns an jeder Sitzung nur mit den Plänen eines einzelnen Architekturbüros auseinanderzusetzen.

Neubau und Altbau stellen uns dabei jeweils vor verschiedene Herausforderungen. Bei den Neubauten geht es vor allem um Fragen wie Wohnungsgrundrisse, Materialwahl, der Platzierung von gemeinschaftlichen Räumen sowie technischen Einrichtungen.

Bei den Altbauten liegt der Fokus auf einer sanften Sanierung unter Berücksichtigung der Anforderungen der Denkmalpflege. Da stehen eher Fragen im Vordergrund wie der Sinn von baulichen Verbesserungen, Nutzungsänderungen und deren Folgen, sowie was erhalten werden kann und was ersetzt werden muss. Dies auch in Austausch mit dem im letzten Jahr gegründeten hausinternen Baukollektiv NmK (Nägel mit Köpfchen), welches sich darum bemüht den Umbau des Käselagers in Eigenregie anzupacken.

Orpheo Carcano

GWI Baukommissionssitzung, Foto: Anja Fonseka

Bericht des Vorstands

Genossenschaftskultur

2019 war für die GWI ein abwechslungsreiches Jahr. Neben Vorstandssitzungen, Kommissionsbildungen und einem eigenen Partizipationsanlass fanden verschiedene Veranstaltungen der Kooperation Industriestrasse Luzern KIL statt. Vor allem auch die partizipativen Dialogveranstaltungen, welche die Grundlagen für das Regelwerk Städtebau und Gestaltungsplan des Gesamtprojekts Industriestrasse geschaffen haben, waren zeit- und ressourcenintensiv.

Partizipationsanlass „Raum- und Nutzungsangebot" – Januar 2019

Die erste Veranstaltung der Dialogphase für die Genossenschafter*innen der GWI fand an einem Samstagnachmittag im Pool des Neubads, der Zwischennutzung des ehemaligen Luzerner Hallenbads, statt.

Dieser Anlass hatte zum Ziel, die Bedürfnisse und Wünsche bezüglich des Raum- und Nutzungsangebots der zukünftigen Bewohner*innen/Nutzer*innen abzuholen. Moderator Christian Wandeler führte die rund 40 Genossenschafter*innen, den Vorstand und die involvierten Architekt*innen durch die Veranstaltung.

Zum Einstieg präsentierte Cla Büchi, Vorstandsmitglied der GWI und Projektleiter bei der KIL, den aktuellen Projektstand. Die Präsentation war denn auch die Grundlage für die anschliessenden Diskussionen zum Raumprogramm. Diese wurden angeregt geführt und es wurde dabei schnell klar, dass es an diesem Nachmittag nicht nur um Wohnungsanzahl, Wohnungsgrössen, Zimmerzahl oder Ausbaustandard gehen würde. Die Formen des Zusammenlebens, die Gemeinschaft, wem gehört was usw. waren ebenso wichtige Themen. Letztlich wurde die Forderung laut, dass die Grundwerte der GWI in Form eines Manifestes festgehalten werden sollten.

Entscheidungen wurden an dieser Veranstaltung keine gefällt, die Teilnehmer*innen deponierten aber vor allem zwei Wünsche: Einen nach einem GWI-eigenen modularen Gemeinschaftsraum mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, und einen nach tiefen Mietkosten bei minimalem Ausbaustandard aber mit hochwertigen und nachhaltigen Materialien.

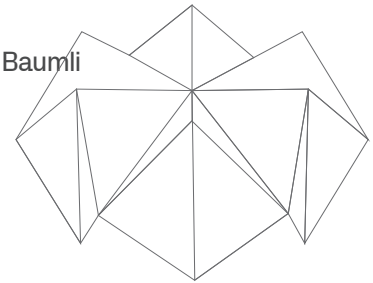
Die Ergebnisse dieses Workshops dienen dem Vorstand und den Architektenteams Rolf Mühlethaler und toblergmür zur Entwicklung des Raumkonzepts und des Vorprojekts. Zudem wird das vermittelte allgemeine Stimmungsbild diese Partizipationsanlasses die Haltung bei weiteren Entscheidungen beeinflussen.

Neustadtfest Juni 2019

Die Organisatoren des Neustadtfestes 2019 haben die GWI eingeladen, eine Bar zu gestalten und zu betreuen, was der Vorstand erfreut getan hat. Die dafür zuständige Crew der GWI hat die Aufgabe, wie erwartet, bravourös umgesetzt. Freude daran hatte offenbar auch Wetterchef Petrus, das Bier jedenfalls floss an der immer vollbesetzten Bar in Strömen, das Volk war bester Laune.

Vorstand und Genossenschafter*innen haben selbstverständlich die Gelegenheit auch genutzt, das Projekt Industriestrasse einer breiteren Öffentlichkeit zu präsentieren und wurden dafür mit mehreren neuen Genossenschaftsmitgliedschaften belohnt.

Lluvia Mosquera und Heidi Baumli



Beirat und Fundraising

Für die Realisierung der Neubauten und den Umbau des ehemaligen Käselagers benötigt die GWI rund CHF 3.0 Mio. Eigenkapital. Dazu zählt das Anteilscheinkapital der Mitglieder, das sich im Dezember 2019 auf CHF 421‘050 belief. Hinzu kommen Eigenmittel, welche die Finanzierung vervollständigen, zum Beispiel in Form von Einlagen in die Depositenkasse.

Um die Eigenkapitalbasis kontinuierlich auszubauen und damit die Finanzierungskosten möglichst tief zu halten, hat die GWI 2019 ihre Aktivitäten im Bereich Fundraising intensiviert. Sie wird dabei neu von einem Beirat aus Expert*innen unterstützt, der die Genossenschaft strategisch begleitet und sein Wissen und Netzwerk zur Verfügung stellt. Ihm gehören folgende, renommierte Personen an:

Jörg Arnold	Caritas Fundraising-Fachmann, Director bei Innovation Lab for Global Change
Andreas Bucher	Wohnbaugenossenschaftspräsident in Luzern, ehem. Präsident Brockenhaus-Gesellschaft Luzern
Bernhard Kobler	Präsident der gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern)
Ruedi Meier	ehem. Präsident allgemeine baugenossenschaft luzern abl, alt Stadtrat
Louis Schelbert	Präsident wohnbaugenossenschaften schweiz, alt Nationalrat

Elke Schultz	Brand Identity & Design, Elke Schultz Brand Design (Zürich)
Iris Vollenweider	Projektentwicklerin, Gründungspräsidentin Genossenschaft Dreieck (Zürich), Stiftungsrätin Solifonds wohnbaugenossenschaften schweiz

2019 haben drei Beiratssitzungen stattgefunden, in denen das Projekt und das Vorgehen im Bereich Fundraising besprochen wurden. Gemeinsam wurde ein Informationsblatt erarbeitet, welches die wesentlichen Informationen zum Projekt enthält und die Anlagemöglichkeiten bei der Genossenschaft darlegt. Ergänzend gibt es ein Dossier, das weiterführende Informationen zur Finanzierung beinhaltet. Mit diesen Unterlagen geht die GWI gezielt auf Personen und Firmen zu, die das Projekt finanziell unterstützen könnten.

Flyer Fundraising; Grafik: Elke Schultz
Inkl. Anlageoptionen bestellbar unter info@gwi.ch

Industriestrasse 9, Foto: Anja Fonseka
Planmaterial (rechts): Rolf Mühlethaler und ToblerGmür

Weiterhin bleibt für die GWI die Ausgabe von Anteilscheinen von zentraler Bedeutung. Neue Genossenschaftsmitglieder sind somit herzlich willkommen. Selbstverständlich dient der Sache auch die Erhöhung der Genossenschaftsanteile der bestehenden Mitglieder.

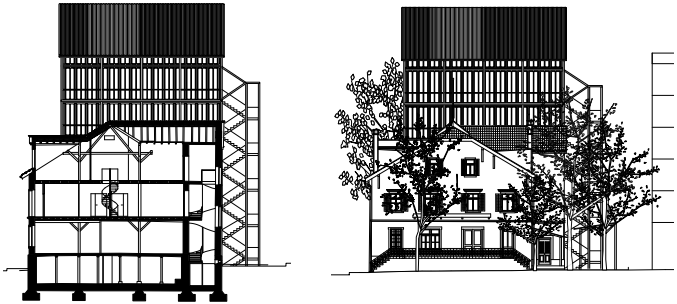
Die GWI ist auf die Unterstützung durch ihre Mitglieder angewiesen. Diese, deren Freunde und Bekannte, weitere Sympathisant*innen, Partnerschaften sowie die Aktivitäten von Beirat und Vorstand sollen ein grosses und starkes Netzwerk bilden, welches die Realisierung der Vision von der lebendigen Industriestrasse möglich macht.

Informationen zur Zeichnung von Anteilscheinen oder zu Einlagen in die Depositenkasse finden sich unter:
www.gwi-luzern.ch.

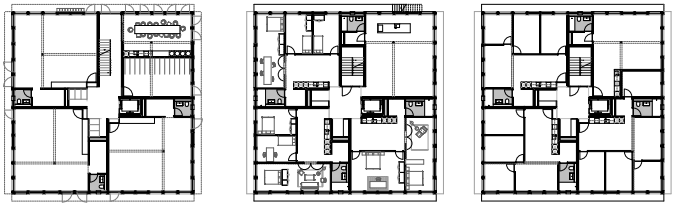
Auch der Genossenschafts-Vorstand steht zur Beantwortung allfälliger Fragen jederzeit zur Verfügung.

Amelie Mayer

Ansicht Käselager, Rossstall und Neubau neben Rossstall



Schnitt und Ansicht Käselager, Im Hintergrund Ansicht Neubau neben Rossstall



Grundrisse Neubau Industriestrasse mit Cluster- und Geschosswohnungen (EG, 1. und 3. OG)

Finanzbericht 2019

Das Geschäftsjahr 2019 wurde mit einem kleinen Gewinn von 4‘240.96 abgeschlossen.

Der Ertrag aus Leistungen belief sich 2019 auf CHF 174‘462.85 und war damit um 8.7% höher als im Vorjahr. Die Leistungen setzten sich hauptsächlich aus dem Mietertrag der Unterlachenstrasse von CHF 170’332.00 und den Mitgliederanmeldegebühren in der Höhe von CHF 3’400.00 zusammen.

Der Liegenschaftsaufwand war mit CHF 44’050.44 deutlich tiefer als 2018. Es gab kaum Mieterwechsel und damit reduzierte sich auch der Aufwand für Unterhalt und Verwaltung. Dies trug auch wesentlich dazu bei, dass der Erneuerungsfonds um CHF 29’700.00 aufgestockt werden konnte.

Der Zinsaufwand für Hypotheken und Darlehen belief sich auf CHF 36’187.41 und war damit um 15% tiefer als im Vorjahr. Das kurzfristige Darlehen der LUKB, zu verzinsen mit 1,0%, konnte durch eine EGW-Anleihe mit einem Zinssatz von 0,75% abgelöst werden, was zur Senkung der Finanzierungskosten führte.

Die laufenden Kosten für die Tätigkeiten der GWI (ohne die Verwaltung der Liegenschaften) beliefen sich auf CHF 34‘557.76. Der deutlich höhere Aufwand entstand durch die erstmalige Verrechnung der Kommissions- und Vorstandsarbeit. Damit werden die effektiven Kosten für das Projekt Industriestrasse aufgezeigt.

Der Projektwettbewerb Industriestrasse wurde 2018 abgeschlossen und so konnte 2019 mit der Dialogphase ins Vorprojekt gestartet werden. Die Leistungen der Architekturbüros und der Anteil Baurechtszins wurden aktiviert und fielen im Jahr 2019 mit CHF 127’013.70 zu buche.

Erfreulich ist der erneute Anstieg der Genossenschaftsmitgliederzahl um 27 auf 263. Das einbezahlte Eigenkapital er-

höhte sich somit um CHF 44‘350.00 auf CHF 421’050.00.

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

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung vor:

Gewinnvortrag	CHF 33'065.07
Jahresgewinn	CHF 4'240.96
Verfügbarer Bilanzgewinn	CHF 37'306.03

Zuweisung gesetzliche Reserve	CHF 212.05
Vortrag auf neue Rechnung	CHF 37'093.98
Total verfügbarer Bilanzgewinn	CHF 37'306.03

Reto Burch

Dialogveranstaltung, Foto: Stefano Schröter

Bilanz GWI per 31.12.2019 in CHF

AKTIVEN	*2019*	*Veränd. in %*	*2018*
Flüssige Mittel	295'677.42	-12%	334'694.00
Forderungen	2'075.79	-74%	7'903.50
Verrechnungssteuer	4'777.15	86%	2'568.20
Aktive Rechnungsabgrenzungen	27'348.22	-32%	40'119.26
Umlaufvermögen	*329'878.58*	*-14%*	*385'284.96*
Anteilscheine Genossenschaften	108'000.00	0%	108'000.00
Depositenkasse ABL	588'871.80	21%	484'769.45
Landwert Unterlachanstrasse	765'500.00	0%	765'500.00
Gebäude Unterlachenstrasse	2'980'130.50	0%	2'977'130.50
Wertberichtigung Unterlachenstrasse	-178'500.00	50%	-119'000.00
Bauland im Baurecht	2'593'000.00	0%	2'593'000.00
Projektkonto Industriestrasse	138'978.70	972%	12'965.00
Anlagevermögen	*6'996'781.00*	*3%*	*6'822'364.95*
Total Aktiven	*7'326'659.58*	*2%*	*7'207'649.91*

PASSIVEN	*2019*	*Veränd. In %*	*2018*
Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	0.00	-100%	-1'881.37
Verbindlichkeiten gegenüber Dritter	1'293.16	>100%	0.00
Depositenkasse Genossenschafter	759'000.00	15%	659'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	55'891.99	-13%	64'157.81
Fremdkapital kurzfristig	*816'185.15*	*13%*	*721'276.44*
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'888'260.00	-1%	2'905'630.00
Hypothekendarlehen	1'400'000.00	-3%	1'440'000.00
EGW-Anleihe	1'400'000.00	0%	1'400'000.00
Solidaritätsfonds	4'080.00	353%	900.00
Erneuerungsfonds	159'400.00	23%	129'700.00
Fremdkapital langfristig	*5'851'740.00*	*0%*	*5'876'230.00*
Genossenschaftsanteile Mitglieder	421'050.00	12%	376'700.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	189'236.00	0%	189'236.00
Freiwillige Gewinnreserven	11'142.40	0%	11'142.40
Gewinn-/Verlustvortrag	33'065.07	-34%	49'971.57
Jahresgewinn/-verlust	4'240.96	-125%	-16'906.50
Eigenkapital	*658'734.43*	*8%*	*610'143.47*
Total Passiven	*7'326'659.58*	*2%*	*7'207'649.91*

Erfolgsrechnung GWI 2019 in CHF

ERTRAG	*2019*	*Veränd. In %*	*2018*
Mietertrag	170'332.00	8%	158'190.00
Ertrag Anmeldegebühren Genossenschafter*innen	3'400.00	48%	2'300.00
Ertrag Spenden/Beiträge	0.00	0%	0.00
Ertrag Diverse	730.85	>100%	0.00
Ertrag aus Leistungen	*174'462.85*	*9%*	*160'490.00*

AUFWAND	*2019*	*Veränd. In %*	*2018*
Unterhalt Unterlachenstrasse	-10'140.05	-83%	-59'903.20
Erneuerungsfonds	-29'700.00	>100%	0.00
Versicherungen	-3'267.30	-15%	-3'829.10
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft	-555.09	-63%	-1'480.61
Liegenschaftsverwaltung	-388.00	-80%	-1'913.19
Aufwand Liegenschaften	*-44'050.44*	*-34%*	*-67'126.10*
ERGEBNIS VOR GESCHÄFTSAUFWAND	*130'412.41*	*10%*	*93'363.90*
Sozialleistungen	-646.58	100%	0.00
Personalaufwand	*646.58*	*100%*	*0.00*
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	*129'765.83*	*39%*	*93'363.90*

Büromiete	-3'196.00	14%	-2'796.00
Büroaufwand (ohne Miete)	-4'101.64	-34%	-6'260.85
Beratungsaufwand / Schulung	0.00	-100%	-86.15
Generalversammlung	-1'182.65	26%	-936.60
Revisionsstelle	-1'044.70	0%	-1'044.70
Kommissionen	-21'842.12	>100%	-115.60
Inserate	-1'215.45	260%	-337.80
Öffentlichkeitsarbeit	-1'975.20	>100%	0.00
Geschäftsaufwand	*-34'557.76*	*198%*	*-11'577.70*
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen	*92'208.07*	*13%*	*81'786.20*
Abschreibungen	-59'500.00	0%	-59'500.00
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	*35'708.07*	*60%*	*22'286.20*
Finanzaufwand	-36'187.41	-15%	-42'589.65
Finanzertrag	6'311.30	46%	4'335.65
Finanzerfolg	*-30'221.06*	*-21%*	*-38'254.00*
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	*5'487.01*	*-134%*	*-15'967.80*

Ausserordentlicher Ertrag	0.00	-100%	6'482.50
Jahresergebnis vor Steuern	*5'487.01*	*-158%*	*-9'485.30*
Steuern	-1'246.05	-83%	-7'421.20
Jahresergebnis	*4'240.96*	*-125%*	*-16'906.50*

Industriestrasse 9 und Rossstall (beide Bauten bleiben im Projekt erhalten), Foto: Anja Fonseka

Anhang Jahresrechnung

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.

Aufschlüsselung zu Positionen der Jahresrechnung	*2019_CHF/Anzahl*	*2018_CHF/Anzahl*
Anzahl Genossenschafter*innen	236	205
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	3'567'930.50	3’623’630.50
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	3’830'000.00	3’830'000.00
in Anspruch genommene Kredite	3'095'260.00	3'152’630.00

Hypotheken / Darlehen		
LUKB Festzinshypothek, 1,2%, 10 Jahre	1'400'000.00	1'440'000.00
Darlehen Solidaritätsfonds wbg Schweiz, 1%, 20 Jahre	295‘260.00	312'630.00
EGW Anleihen, 0.75%	1'400'000.00	1'400'000.00
Darlehen abl Baurechtszins Industriestrasse, 0.25%, 20 Jahre	2'593'000.00	2'593'000.00
Total	**5'688'260.00**	**5'745'630.00**
Erneuerungsfonds		
Bestand Unterlachenstrasse am 1. Januar	129'700.00	129'700.00
Einlage	29'700.00	
Bestand Unterlachenstrasse am 31. Dezember	**159'400.00**	**129'700.00**
Depositenkassse abl		
Einlagen der Genossenschafter/-innen	659'000.00	659'000.00
Total	**659'000.00**	**659'000.00**
Liegenschaften und Wohnungsbestand		
Unterlachenstrasse 25+27		
- 4 und 4 ½ Zimmer-Wohnungen	11	11
- Parkplätze	2	2

Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorauszahlung von Mieter*innen		
- für Mietzinsen	12'334.50	10'501.00
- für Heiz-/Nebenkosten	1265.00	1050.00
- Solifonds	240.00	280.00
- Parkplatz	80.00	100.00
Steuern 2019	10'211.00	10'211.00
Zinsaufwand Depositenkasse	4'213.40	3’462.04
Zinsaufwand Darlehen ABL Baurechtzins		6’482.50
Unterhalt und Reparaturen Unterlachenstrasse		707.80
Aufwand Kommissionen und Vorstand	20'886.84	
Übrige passive Rechnungsabgrenzung	2'863.19	2'605.88
Total	**52'093.93**	**35’400.22**

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns		
Gewinnvortrag	33'065.07	49'971.57
Jahresgewinn	4’240.96	-16'906.50
Verfügbarer Bilanzgewinn	**37'306.03**	**33'065.07**
Zuweisung gesetzliche Reserve	212.05	0
Zuweisung an freiwillige Reserve	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	37'093.98	33'065.07
Total verfügbarer Bilanzgewinn	**37'306.03**	**33'065.07**

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

Name, Rechtsform und Sitz
Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern
(CHE-141.421.374), Genossenschaft, Luzern

Revisionsbericht

wohnbaugenossenschaften 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 (GWI) mit Sitz in Luzern

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI) für das am 31. Dezember 2019 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 eingeschränkten 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.

Zürich, 28. April 2020

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Gian-Marco Huber
Leitender Prüfer

Robert Schwarzenbach
Prüfer

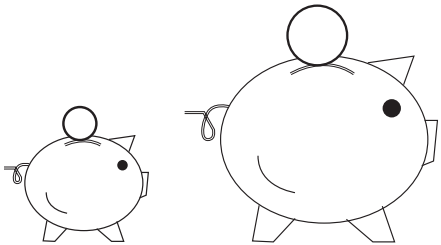
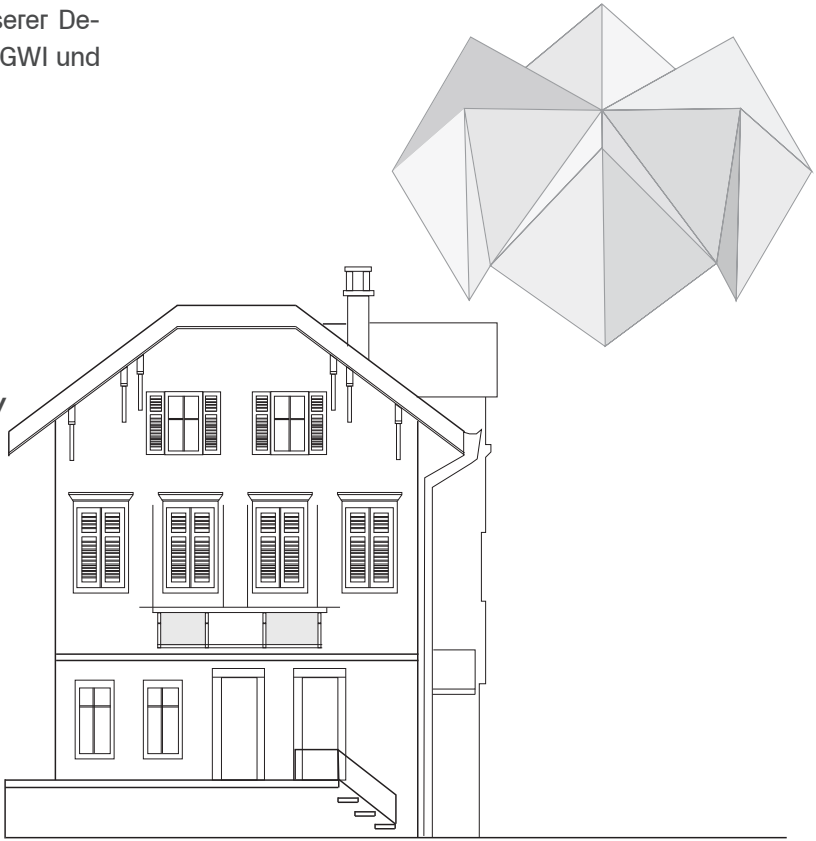
Editorial

Texte:	Vorstand GWI, Orpheo Carcano
Redaktion:	Bruno Koch
Layout Vorlage:	Christian Felber, MIGN, 2014
Layout Jahresbericht:	Amelie Mayer
Fotos:	Stefano Schröter, Anja Fonseka, Diverse
Titelbild:	Situationsplan Industriestrasse mit Baufeldern GWI, rolf mühlethaler

Genossenschaftsmitglieder können Kapital in unserer Depositenkasse anlegen. Damit unterstützen sie die GWI und profitieren von vorteilhaften Zinsen.

UNSERE AKTUELLEN ZINSSÄTZE:

3 Jahre fest zu 0.125 %
4 Jahre fest zu 0.375 %
5 Jahre fest zu 0.625 %
ab 6 Jahre fest zu 0.875 %

WEITERE INFORMATIONEN:
www.gwi-luzern.ch/genossenschaft/depositenkasse/

Auch Darlehe stellen einen wertvollen Beitrag an das Projekt Industriestrasse dar!