

GW I JAHRESBERICHT

2016

INHALT

Editorial	3
Berichte des Vorstandes	
Kapitalsuche	4
Spendenaufruf bei den GenossenschafterInnen	5
Gründung der Depositenkasse der GWI	5
Unterlachenstrasse 25 & 27	6
Die GWI am Industriestrassefest 2016	7
Partizipation: Workshop im Neubad	8
Die Geschäftsstelle KIL und die Verwaltung	9
Mitgliederentwicklung der GWI	11
Der Finanzbericht 2016	12
Bilanz und Erfolgsrechnung	13
Revisionsbericht	15

EDITORIAL

Liebe Genossenschafterinnen, Liebe Genossenschafter

Im Juni sind es fünf Jahre her seit die Luzerner Stadtbevölkerung die Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ angenommen hat. Die Initiative verlangte, dass innerhalb 25 Jahren der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen von 13.5% auf 16% steigt. Insgesamt sind das ca. 2300 Wohnungen mehr, das heisst also pro Jahr knapp 100 Wohnungen.

Und was genau ist zwischenzeitlich passiert? Laut G-Net, dem losen Bündnis der Luzerner Wohnbaugenossenschaften (WBG's), sind in den Jahren 2013 und 2014 in der Stadt Luzern 244 Wohnungen durch sechs Genossenschaften gemeinnützig gebaut worden. Über 2015 und 2016 gibt es zur Zeit noch keine Erhebungen. Somit ist noch offen, ob die Zielsetzung der Initiative erreicht werden kann. Soweit so gut...

Meiner Meinung nach ist die Abgabe von städtischen Grundstücken im Bau-recht an WBGs und die Gewährung von 5% höherer Ausnutzung beim Bauen ein zu geringes Engagement der städtischen Politik. Ich empfinde es als stossend, dass das Eichwaldareal nach Vergabe an eine gemeinnützige Baugenossenschaft wieder zu einem politischen Thema wurde. Geht es darum gemeinsam mit der Stadt das genannten Areal gemeinnützig zu bebauen oder „Politik“ zu betreiben anlässlich den Bedürfnissen der Stadtbevölkerung? Schlussendlich bedarf es aller drei Parteien: die Bevölkerung; die GenossenschafterInnen werden; die Genossenschaften, die Wohnungen bauen und Bestandsbauten dem Markt entziehen und die Stadt, die jetzt definitiv mutiger und progressiver in diesem Anliegen auftreten muss!

Wir konnten am 29. März 2017 einen Kaufvertrag für zwei Liegenschaften mit elf Wohnungen an der Unterlachenstrasse 25 und 27 unterschreiben. Für uns kam ein gutes, sicheres und motivierendes Gefühl auf, als das Geschäft abgeschlossen war. Die ehemaligen EigentümerInnen waren uns wohlgesinnt und schätzen es auch, dass wir wohlwollend mit den aktuellen MieterInnen und dem Haus umgehen. Wir sind nun also im Besitz von Wohnungen, in denen auch schon GenossenschafterInnen von uns wohnen und ich hoffe dass diese darüber zufrieden sind. Elf Wohnungen - zwei Häuser, die wir dem Markt entziehen konnten. Wenn man die Zeit zurückdreht: im direkt angrenzenden Gebäudeteil daneben, Unterlachenstrasse 29, mussten vor rund 4 Jahren alle BewohnerInnen ausziehen. Das Haus wurde von seiner inneren Struktur her zerstört und erst nach ca. 1.5 Jahren wurde mit dem neuen Innenausbau gestartet. Die Gründe dafür waren die etlichen Handänderungen mit Preiserhöhung und die Wartezeit auf die Baubewilligung: ein gutes Beispiel für „spekulatives Treiben“ auf dem Immobilienmarkt.

Ich wünsche Euch „einen guten Lauf“ beim Lesen unseres Jahresberichts.

Freundliche Grüsse

Pascal Hofer

BERICHTE DES VORSTANDES

Kapitalsuche

ES GEHT WEITER UND WIR BRAUCHEN IMMER NOCH GELD!

Grade am Anfang einer Projektentwicklung geht es neben dem Inhalt oft um Kapital. Wie alle jungen Genossenschaften im Aufbau benötigen wir Geld, um unsere Projekte einerseits entwickeln und andererseits bauen zu können. Damit stehen und fallen unsere Ideen.

So setzten wir 2016 unsere Fundraising-Aktivitäten fort, um mit den Beiträgen unser finanzielles Fundament an der Industriestrasse zu verstärken. Neben dem angesprochenen Spendenaufruf bei unseren Mitgliedern wandten wir uns an Stiftungen und an befreundete Genossenschaften. Deren Engagement war mit insgesamt Fr. 90'000.- trotz unserer noch etwas unkonkreten Ausgangslage bereits sehr gross. Zudem haben wir zusammen mit der Genossenschaft «Wohnwerk» im Herbst 2016 Spendenbriefe an unsere Nachbarn im Umfeld der Industriestrasse versandt. Die Briefe gingen einerseits an die Anwohner und Anwohnerinnen, andererseits an die Gewerbler. Auch hier möchten wir uns herzlich bedanken! Sowohl für die Spenden, die leider mit Fr. 3'025.- nicht allzu hoch ausfielen, als auch für die Unterstützung der Helfer, die uns beim Verpacken, Stempeln und Verteilen der Briefe behilflich waren.

In einem nächsten Schritt werden wir, da das Projektvorhaben Industriestrasse in die nächste Runde geht und sich unsere Aktivitäten z.B. im Hinblick auf den Umbau des Chäslagers konkretisieren, auch im Fundraising einen Schritt weitergehen. Einerseits suchen wir nun nach Personen und Firmen, die Interesse haben, sich mit Anteilsscheinkapital im grösseren Rahmen bei unserer Genossenschaft resp. an unserem Bauprojekt zu beteiligen. Andererseits werden wir uns weiterhin an Stiftungen, aber auch an die gängigen Förderinstitutionen wenden (z.B. der wohnbaugenossenschaften schweiz). Ergänzend hoffen wir mit der Eröffnung der Depositenkasse zusätzliches Kapital für das Bauprojekt generieren zu können.

Sollte also jemand von Euch Freunde oder Bekannte haben, die uns unterstützen könnten, freuen wir uns über jede Kontaktvermittlung. Oder hat jemand Erfahrung im Bereich Fundraising und kennt sich zum Beispiel m Crowdfunding aus? Dann wäre jetzt der richtige Zeitpunkt, um sich zu melden oder sich z.B. in einer Arbeitsgruppe zu engagieren. Wir sind dankbar um jede Unterstützung und jeden, der uns hilft beim Bau des finanziellen Fundaments!

Solltet Ihr Interesse haben, meldet euch bei info@gwi-luzern.ch.

Amelie Mayer

Spendenaufruf bei den GenossenschaftlerInnen

EIN GROSSES MERCI!

Im Juli 2016 haben wir in einem Brief unsere GenossenschaftlerInnen um Spendenbeiträge gebeten. Wir benötigten diese für den Planungswettbewerb Industriestrasse, an dem sich jede der fünf Genossenschaften mit je Fr. 100'000.- beteiligt. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Fr. 13'023.- kamen durch Eure Spenden zusammen!

Wir möchten uns hierfür bei allen GenossenschaftlerInnen herzlich bedanken!

Die Gelder helfen uns, die erste Projektphase als junge, aber bereits selbstständige und finanziell weitgehend unabhängige Genossenschaft bewältigen können. Da wir seitens des Vorstandes ergänzend externe Unterstützung in Höhe von Fr. 90'000.- einwerben konnten, war es uns möglich den Beitrag für den Planungswettbewerb in Höhe von Fr. 100'000.- im Herbst 2016 zu überweisen. Neben dem Solidaritätsfonds der Genossenschaften Schweiz fördern uns in dieser ersten Phase in grösserem Masse die IG Industriestrasse, die Kantensprung Stiftung, die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, die Genossenschaft Kalkbreite und die Genossenschaft Kraftwerk 1.

Auch bei diesen Genossenschaften und Stiftungen möchten wir uns herzlich für die Solidarität und Unterstützung bedanken!

Amelie Mayer

Gründung der Depositenkasse der GWI

BEWEGGRÜNDE ZUR GRÜNDUNG UNSERER DEPOSITENKASSE

Banken betrachten Einlagen in der Depositenkasse als Eigen- und nicht als Fremdkapital. Aus diesem Grund ist die Führung einer Depositenkasse (DPK) ein sinnvolles Instrument, die Eigenkapitalbasis einer Wohnbaugenossenschaft zu verbreitern. Mit Geldeinlagen in die DPK stellen die GenossenschaftlerInnen der GWI Kapital für die Errichtung von Wohn- Gewerbe- und Kulturräumen zur Verfügung. Als Gegenleistung für die Einlagen erhalten die Mitglieder einen Zins auf die festgelegte Laufzeit.

Die GWI hat im Sommer 2016 mit dem Aufbau einer Depositenkasse begonnen. Die Bedingungen für die Einlagen und die DPK sind im Reglement der Depositenkasse normiert. Der Vorstand hat das Reglement zu Beginn des Jahres 2017 genehmigt. Das Reglement ist auf Homepage der GWI einsehbar.

Ab April 2017 sind für die Mitglieder der GWI Geldeinlagen möglich. Die entsprechenden Informationen sind auf www.gwi-luzern.ch nachzulesen.

Jonas Krummenacher

Unterlachenstrasse 25 & 27

KAUF ZWEIER BESTANDESLIEGENSCHAFTEN

Seit September 2016 sind wir als GWI daran, zwei Bestandsliegenschaften an der Unterlachenstrasse 25 und 27 erwerben. Die Liegenschaften beinhalten zusammen 11 Wohnungen. Der Kaufpreis beträgt Fr. 3'600'000.-. Der Kauf wird voraussichtlich im März 2017 vollzogen sein.

Wir haben diesen aus drei Gründen durchgeführt:

- 1) Die Liegenschaften werden durch den Kauf dem freien Markt entzogen und einem zu erwartenden überdurchschnittlichem Mietpreisanstieg wird vorgebeugt. Es entspricht unserer langfristigen Strategie als Genossenschaft nicht nur in Neubauten zu investieren, sondern ergänzend günstigen Wohnraum durch den Erwerb und die nachhaltige Bewirtschaftung von Bestandsbauten anzubieten. Damit tragen wir dazu bei, eine Lücke im Bereich des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Luzern zu schliessen und leisten einen wesentlichen Beitrag zum preisgünstigen Wohnraumangebot.
- 2) Die beiden Häuser liegen unmittelbar angrenzend an das Entwicklungsgebiet Industriestrasse. Durch ihren Kauf können wir die Gesamtentwicklung des Areals bereichern.
- 3) Für uns als junge Genossenschaft ist es strategisch von grossem Vorteil, die Bestandsliegenschaften zu erwerben. Dadurch haben wir bereits zeitnah ein erstes eigenes Wohnobjekt, was unsere Position als junge Genossenschaft in Luzern festigt.

Der verhandelte Kaufpreis bedingt ein Pflichtanteilsscheinkapital für die heutigen Mieter und Mieterinnen in Höhe von Fr. 17'000.- bis Fr. 20'000.- (je nach Wohnungsgrösse). Darüber hinaus werden die Mieten für 4.5 Zimmer um ca. Fr. 200.-/Monat steigen müssen, wobei die Mieten im Vergleich zum Umfeld immer noch sehr moderat bleiben.

Unser Ziel ist es, dass die heutigen Mietenden als Genossenschaftsmitglieder in den Häusern bleiben können. Wir finanzieren den Liegenschafts Kauf voraussichtlich durch 5% Eigenkapital aus Pflichtanteilsscheinkapital der Bewohnenden und 5% Eigenkapital aus dem Vermögen der Genossenschaft. Weitere 10% des Kaufpreises finanzieren wir momentan mit einem Überbrückungskredit der allgemeinen baugenossenschaft luzern abl. Diesen möchten wir durch einen Solifondsbeitrag ablösen. Dank einer Bürgschaft der abl erhalten wir darüber hinaus einen Bankkredit bei der LUKB zu günstigen Konditionen, den wir teilweise durch einen Kredit der egw ablösen möchten.

Da die Verkäufer der Liegenschaften an der Unterlachenstrasse einen Teil des Erlöses bei unserer Genossenschaft reinvestieren, wird uns das Eigenkapital nicht langfristig fehlen für die Entwicklung des oben beschriebenen, weiteren Projektvorhabens an der Industriestrasse. Allgemein planen wir an der Unterlachenstrasse keine wertsteigernden Erneuerungs-, sondern lediglich notwendige Unterhaltsmassnahmen durchzuführen, was die Mietkosten möglichst lange tief hält.

Die GWI am Industriestrassefest 2016

RÜCKBLICK

„Ein Bijou der Stadtfeste“ berichtete der Anzeiger Luzern über das Industriestrassefest, das am 27. August 2016 bereits zum fünften Mal stattfand.

Über 1'200 Besuchende fluteten bei schönstem Wetter und grosser Hitze, spätestens nach Ladenschluss oder einem erfrischendem Bad, das legendäre Areal. Wo alsbald neuer Wohn-, Kultur- und Gewerberaum für über 600 Personen entstehen wird, wurde bei Speis und Trank bis spät in die Sommernacht hinein diskutiert und gefeiert.

Das OK und zahlreiche Helfende stellten ein Programm auf die Beine, das seinesgleichen sucht. Ob Alt oder Jung, für alle war etwas dabei: Musikalische Highlights mit Alphornbläser, Punkrock von den Möped Lads oder Sounds des Oberton Orchesters Kaulquappe. Strassentheater und Slowbike-Spektakel und für die grossen und kleinen Kinder Magisches mit Herrn von Luc oder dem Figurentheater.

Die Bauträgerschaft der Kooperation Industriestrasse informierte an einem Infopoint über die Fortschritte des Projekts, zahlreiche Verpflegungsstände offerierten Speisen von Nah und Fern und als Weltpremiere gab es eine Haushaltsgeräte-Tauschbörse!

Das Bier floss in Strömen und im Garten der Industriestrasse 9 loderten die Lagerfeuer bis in die frühen Morgenstunden und so wird es auch dieses Jahr wieder sein – dann vielleicht erneut mit dem Quartierverein Tribtschen Langensand.

Dieter Oswald



Bild: Jakob Ineichen

Partizipation: Workshop im Neubad

RÜCKBLICK

Ungefähr 40 Mitglieder der GWI fanden sich an einem Samstag im September im grossen Pool des Neubads ein, um Vorstellungen für das Leben an der Industriestrasse zu entwickeln.

Der von Jesús Turiño und Benno Zraggen moderierte Workshop fing damit an, dass sich die Beteiligten mit geschlossenen Augen 10 Jahre in die Zukunft versetzten, um an einem Samstag in ihrer Wohnung auf dem Areal Industriestrasse zu erwachen, langsam in den Tag zu starten und diesen nach eigener Vorstellung und Vision zu durchleben.

Nach dem Konzept der Zukunftswerkstatt wurden die gewonnenen Eindrücke und Visionen nach Themen gesondert, auf farbige Zettel notiert und an die gekachelten Wände geklebt. Mittels ebenso farbigen Punkten wurde die Relevanz der Wünsche und Vorstellungen eruiert und verdichtet. Und letztlich fassten Arbeitsgruppen die Ergebnisse zusammen und stellten sie den anderen vor. Eine engagierte Schlussdiskussion rundete den gelungenen und aufschlussreichen Anlass ab.

Nachfolgend einige Anliegen an die Umsetzung, die aus dem Workshop hervorgingen:

- Nachhaltig gebaut (evtl. aus Holz)
- Radikal minimal ausgebaut
- Weniger Wohnfläche pro Person, dafür modulare Gemeinschaftsräume
- Eine Grossküche, Werkstätten und viele Freiräume
- Am Leben erhaltene Utopien
- Ein Markt zukunftsweisender Ideen
- Durchmischung - Entschleunigung - solidarische Grundwerte
- Möglichst wenige Regeln – Selbstregulierung
- Ein Nachbarschaftsbüro
- Partizipative Mitgestaltung der Aussenräume
- Nur Kollektivautos
- Geteilte Infrastrukturen
- Eine lebendige Genossenschaftsbeiz

Cla Büchi

Die Geschäftsstelle KIL und die Verwaltung

WAS BISHER GESCHAH

Die Kooperation Industriestrasse Luzern ist als Genossenschaftsverband organisiert. Die fünf beteiligten Wohnbaugenossenschaften, darunter die GWI, stellen eine Verwaltung, welche aus je einer Vertretung der Genossenschaften besteht. Die Verwaltung wird durch GWI-Vorstandsmitglied und Geschäftsführer der abl Bruno Koch präsiert. Weitere Mitglieder der Verwaltung sind GWI-Präsident Pascal Hofer, LBG-Präsident Daniel Burri, WOGENO-Präsident Lukas Berger und Wohnwerk-Präsident Harry van der Meijs.

Die Verwaltung ist für die strategische Planung und Umsetzung des Projektes verantwortlich. Dazu trifft sie sich einmal im Monat. Für die operativen Aufgaben hat sie eine Geschäftsstelle eingesetzt. Die Vorarbeiten zur Einsetzung der Geschäftsstelle und der personellen Besetzung haben unsere Vorstandsmitglieder Cla Büchi und Bruno Koch in Absprache mit den Genossenschaftsvertretern getätigt. Die Verwaltung und Geschäftsstelle haben ihre Arbeit im Mai 2016 aufgenommen.

In den ersten Wochen hat sich die Geschäftsstelle mit dem Aufbau der Strukturen und der Einrichtung des Büros befasst. In kürzester Zeit hat sich ein Team gebildet, das sich mit viel Elan für das Projekt einsetzt. Gemeinsam mit der Verwaltung wurden die ersten Planungsschritte definiert und terminiert. Auf der Geschäftsstelle arbeiten Edina Kurjakovic als Geschäftsstellenleiterin, Barbara Bitterli bis Ende 2016, die für die Zwischennutzung verantwortlich zeichnete und ihre Funktion im Dezember in die Hände von GWI-Vorstandsmitglied Lluvia Mosquera legte, Cla Büchi als Projektleiter und Nora Haupt als Mitarbeiterin der Projektleitung.

Austausch und Vernetzung ist der Geschäftsstelle wichtig. So hat sie im ersten Halbjahr an Tagungen und Expertenrunden teilgenommen, haben Referate gehalten, waren am Industriestrassefest präsent und haben verwandte Projekte besucht:

- Tagung „Generationenprojekte“, Schweizerische Akademie der Geistes- und Sozialwissenschaften, Fribourg
- Expertengespräch „Erfolgreich verdichtet bauen“, HIG Round-Table, Zürich
- Industriestrasse Fest, Luzern
- Referat „Arealentwicklung Industriestrasse“, für Stadtbauamt Zug
- Exkursion Zürich: Arealüberbauungen „mehr als wohnen“ und „Zwicky-Süd“
- Austausch zum Thema Partizipation und Kommunikation im Betrieb, „mehr als wohnen“, Zürich
- Austausch mit diversen Nachbarn und möglichen Partnern

Auch in den nächsten Jahren wollen wir den Austausch pflegen, neue Impulse aufnehmen und in einem regen Austausch mit unseren Partnern bleiben.

Im Herbst wurde die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms in Angriff genommen. Als Grundlagen dienen das Bewerbungskonzept, der Baurechtsvertrag sowie die Machbarkeitsstudien. Zudem hat die Geschäftsstelle Themenblätter ausgearbeitet, welche verschiedene Themen des Wettbewerbs aufgreifen und vertiefen. Die Themenblätter dienen der Verwaltung als Entscheidungsgrundlage und helfen, allen den gleichen Wissensstand zu vermitteln. Ebenso wichtig für die Ausarbeitung des Wettbewerbsprogramm ist der Einbezug der Basis der Genossenschaften. Hierzu führten die Genossen-

schaften Workshops durch (siehe Bericht Partizipation). Genossenschaftsübergreifend fand Ende September der Workshop der Kooperation unter Einbezug der IG Industriestrasse statt. Anhand von fünf Themen des Wettbewerbs diskutierten die Verwaltungsmitglieder und Delegierten Erwartungen, Gemeinsamkeiten sowie Differenzen unter den Genossenschaften und der IGI, welche in das Programm des Projektwettbewerbs einfließen werden. Ende 2016 wurde der Verwaltung das definitive Verfahren des Wettbewerbes vorgeschlagen und von ihr gutgeheissen. Der Wettbewerb soll als zweistufiger, anonymer Projektwettbewerb auf Einladung ausgeschrieben werden. Die Ausschreibung erfolgt voraussichtlich Frühling 2017.

AUSBLICK 2017

Im Fokus steht 2017 die Ausschreibung des Projektwettbewerbs. Weiter werden die aufgenommenen Arbeiten wie die Herausgabe der neuen Mietverträge und die Erstellung der Webseite zu Ende geführt.

Personell gibt es 2017 eine Änderung in der Verwaltung: Bruno Koch wird als Geschäftsleiter der abl im Frühjahr pensioniert und tritt daher seine Rolle als Vertreter der abl an Peter Bucher ab. Die Verwaltung hat allerdings entschieden, dass Bruno Koch Präsident der Verwaltung des Genossenschaftsverbandes Kooperation Industriestrasse bleiben soll, jedoch ohne Stimmrecht.

Cla Büchi



Bild: Stefano Schröter. Nicht auf dem Bild Lluvia Mosquera, da erst ab Herbst 2016 im Team.

Mitgliederentwicklung der GWI

2016 - EIN VOLLER ERFOLG!

Die Mitgliederzahlen sind im Jahr 2016 rasant in die Höhe geschossen. Gab es im 2015 noch 10 neue Mitglieder, konnten wir in diesem Jahr 65 neue Mitglieder registrieren. Wir vermuten, dass die vielen Neuzugänge mit dem im Frühling 2016 unterzeichneten Baurechtsvertrag mit der Stadt in Verbindung stehen. Dieses Signal zeigte auf, dass die ganze Sache jetzt konkret wird.

Erfreulicherweise ist die Gruppe der neu insgesamt 188 Mitglieder auch vom Alter her sehr gut durchmischt und verschiedene Bildungs- und Einkommensstände sind vertreten. Die meisten GenossenschaftlerInnen stammen aus der Stadt Luzern oder der nahen Region.

Unser Ziel ist es, später eine gemischte Mieterschaft zu haben. Aufgrund der heutigen Durchmischung der Mitglieder sind wir auf gutem Weg dazu, dies erreichen zu können.

Dann gibt es auch noch die „eigentlich schon lange Mitglieder, aber...“ die Anmeldung wieder vergessen, fehlende Briefmarken oder den Briefkasten übersehen, so dass das Couvert monatelang mitgetragen wird und schon ziemlich zerknittert ist. Gerne nehmen wir auch weiterhin solche „gutgereiften“ Anträge entgegen.

Natürlich sind wir auch weiterhin auf mehr GenossenschaftlerInnen angewiesen - zögert also nicht auch weiterhin im persönlichen Umfeld auf unsere Genossenschaft und unsere Anliegen aufmerksam zu machen!

Heidi Baumli

DER FINANZBERICHT 2016

Das Geschäftsjahr 2016 wurde mit einem Gewinn von Fr. 72'501.80 abgeschlossen.

Der Ertrag von Fr. 80'398.- setzt sich hauptsächlich aus den Fr. 13'023.- Spenden und Fr. 60'000.- A fond perdu bzw. Stiftungsgelder zusammen. Die Mittel kamen vom Solifond der WBG, der Kantensprungstiftung, der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich, der Genossenschaft Kalkbreite, der IG Industriestrasse und unseren Mitgliedern. Damit wurde der Grossteil der Investitionen von Fr. 100'000.- in Form von Anteilscheine an der Kooperation Industriestrasse bestritten. Der Restbetrag von Fr. 26'977.- wurde gedeckt durch die Zeichnung von GWI-Anteilscheinen im Wert von Fr. 30'000.- durch die Genossenschaft Kraftwerk 1. Die Fr. 100'000.- sind der Anteil der GWI an der Wettbewerbsphase für die Industriestrasse.

Der Betriebsertrag, aus den Mitgliederanmeldungen und dem Verkauf von Merchandising, belief sich auf Fr. 7'375.-. Darin enthalten ist eine Korrekturbuchung aus dem Jahr 2015 in der Höhe von Fr. 2'115.-. Die Gestaltung der Bewerbungsunterlagen der Kooperation Industriestrasse wurde fälschlicherweise als Aufwand der GWI zugeschrieben und damit korrigiert.

Die laufenden Kosten für den Betrieb und die Verwaltung beliefen sich auf Fr. 7'894.20 und liegen leicht über dem Vorjahresniveau. Neben den Kosten für die Büromiete, fielen die Ausgaben für Werbung und Öffentlichkeitsarbeit höher aus. Darin enthalten sind die Kosten für die Spende-aktionen. Dieser Aufwand wurden nicht direkt mit den Spendeneinnahmen verrechnet. Mit einem Fehlbetrag von Fr. 519.20 konnten die laufenden Kosten nicht vollständig gedeckt werden.

Mit der Unterzeichnung des Baurechtsvertrags und der Handänderung wurde die Einmalzahlung des Baurechtszins an die Stadt Luzern in der Höhe von Fr. 11'000'000.- fällig. Der Anteil der GWI beläuft sich auf Fr. 2'593'000.-. Zur Deckung der Baurechtszinsen wurden bei der bei der ABL ein Darlehen in der gleichen Höhe aufgenommen.

Reto Burch

BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

Bilanz per 31.12.2017 in Franken

AKTIVEN	2016	2015
Umlaufvermögen		
Kasse	125.60	125.60
Freie Gemeinschaftsbank Basel Kontokorrent	71'017.85	21'280.05
Freie Gemeinschaftsbank Basel Basiskonto	144'902.90	121'385.60
Freie Gemeinschaftsbank Basel Verbandskonto		50'000.00
Transitorische Aktiven	210.00	2106.80
Anlagevermögen		
Anteilscheine Genossenschaften	108'000.00	3'000.00
Büromaschinen/EDV	28.00	68.00
Baurechtsgrundstück	2'593'000.00	
TOTALSUMME AKTIVEN	2'917'284.35	197'966.05
PASSIVEN	2016	2015
Fremdkapital		
Transitorische Passive	640.15	55'851.60
Darlehen ABL	2'593'000.00	
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	241'214.45	129'900.00
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		5'102.35
Rückstellungen	9'927.95	11'000.00
Gewinn/Verlust	72'501.80	-3'887.00
TOTALSUMME PASSIVEN	2'917'284.35	197'966.05

Erfolgsrechnung per 31.12.2017 in Franken

ERTRAG	2016	2015
Ertrag Beiträge, Spenden, Aktivitäten		
Anmeldegebühren GenossenschafterInnen	5'700.00	1'100.00
Spenden / Beiträge	13'023.00	100.00
Stiftungsgelder / A fond perdu	60'000.00	0.00
Aktivitäten / Feste / Veranstaltungen	-500.00	2'106.80
Ertrag Diverses	2'175.00	
Finanzertrag		
Zinsertrag Bank	0.00	0.00
TOTALSUMME ERTRAG	80'398.00	3'306.80
AUFWAND	2016	2015
Betriebsaufwand		
Büromiete / Nebenkosten	1'830.00	1'950.00
Büromaterial / Infomaterial / Abonnemente	1'038.75	344.60
Werbung / Öffentlichkeitsarbeit	2'269.80	1727.10
Aktivitäten / Feste / Veranstaltungen / Geschenke	1'934.00	43.00
Mitgliederbeiträge	0.00	200.00
Gebühren	169.40	665.00
Projektbeiträge	0.00	0.00
Organkosten		
Generalversammlung	612.25	2175.00
Weiterbildung	0.00	0.00
Abschreibungen		
Abschreibung	40.00	40.00
Rückstellungen		
Projektplan		
Steuern		
Finanzaufwand		
Bank- und Postkontospesen	2.00	50.00
TOTALSUMME AUFWAND	7'896.20	7'194.70
Gewinn/Verlust	72'501.80	-3'887.90
TOTALSUMME AUFWAND inkl. GEWINN	80'398.00	3'306.80

REVISIONSBERICHT

Bericht der Revisionsstelle

zur eingeschränkten Revision
für das Geschäftsjahr 2016
an die Generalversammlung der

Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse GWI

Industriestrasse 9, 6005 Luzern

von Michele Grob und Markus T. Schmid

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse für das am 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Für die Jahresrechnung ist die Geschäftsführung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

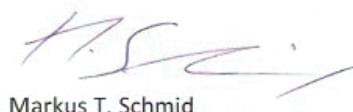
Die Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Luzern, 27. Februar 2017



Michele Grob



Markus T. Schmid