JAHRESBERICHT 2020

GWI
Gemeinnützige
Wohnbaugenossenschaft
Industriestrasse

INHALT

EDITORIAL 3

BERICHT AUS DER GESCHÄFTSSTELLE DER KIL 4

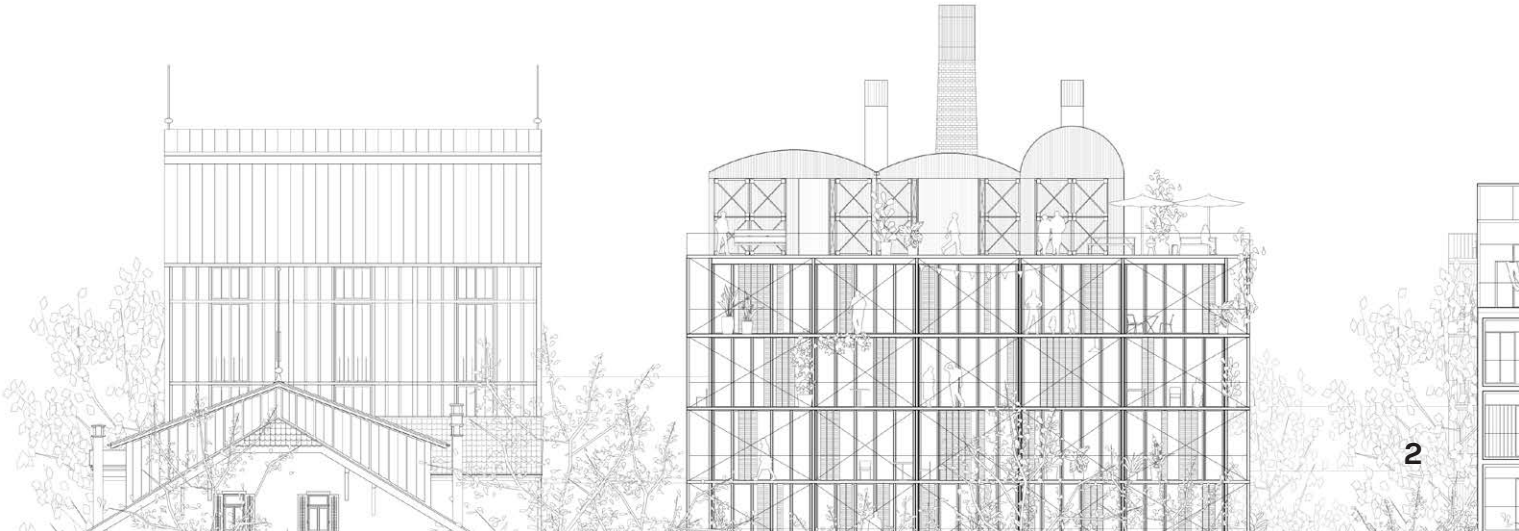
DIE BAUKOMMISSION DER GWI 11

BERICHT DES VORSTANDS 14

- GENOSSENSCHAFTSKULTUR 14
- NÄGEL MIT KÖPFCHEN 14
- BEIRAT UND FUNDRAISING 16
- UNTERLACHENSTRASSE 25+27 17
- GWI MITGLIEDER 18

JAHRESRECHNUNG 2020 19

- FINANZBERICHT 2020 19
- BILANZ 20
- ERFOLGSRECHNUNG 22
- ANHANG JAHRESRECHNUNG 24
- REVISIONSBERICHT 26



EDITORIAL

Die fünf Wohnbaugenossenschaften abl, GWI, LBG, WOGENO und Wohnwerk entwickeln gemeinsam das „lebendige“ Industriestrassen-Areal, verbunden mit dem Ziel, auch die „Industria“ im Quartier zu erhalten.

„Industrie“ ist gemäss dem Flurnamen Industriestrasse zum einen Identität, „Industria“ meint im lateinischen aber auch „Fleiss“ und „Betriebsamkeit“. Diese beiden Begriffe gelten aktuell vor allem für das Wirken der Vertreter*innen der Arbeitsgruppen Gewerbe und Aussenraum, der Architektenteams, der Fachplaner*innen und nicht zuletzt auch für die Mitglieder des GWI-Vorstands. Unsere Visionen und Ideen wollen und sollen schliesslich bestmöglich umgesetzt werden.

Konstruktives Zusammenarbeiten ist unabdingbar. Glücklicherweise ist unsere Kooperation nicht sog. fordistisch organisiert, d.h. weitestgehend der Industrialisierung und damit der Rationalisierung und Standardisierung unterworfen. Vielmehr versuchen die Genossenschaften, all die vielfältigen Ansprüche der zukünftigen „Betreiber*innen“ des Areals entgegen zu nehmen und diese nach Möglichkeit auch zu erfüllen. Wahrlich kein leichtes Unterfangen, vor allem auch unter den finanziellen Aspekten eines doch respektablen Bauprojekts.

Die Verantwortlichen der GWI setzen alles daran, das Projekt Industriestrasse zum Fliegen zu bringen. Diese Bemühungen sind zwar weiterhin von Träumen begleitet, einige davon müssen aber leider der Realität weichen. Das Abwenden von Illusionen heisst aber nicht, dass wir dem Zweck unserer Genossenschaft nicht nachleben würden, der da ist: Die dauerhafte Beschaffung, Erstellung und den dauerhaften Betrieb von preisgünstigen Wohnungen und Wohnhäusern und, im Sinne einer besseren Durchmischung einer Siedlung, auch Gewerberäume und Gewerbebauten, Kulturräume und Kulturbauten unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht zu betreiben.

Für uns alle ist noch vieles zu tun. Dazu braucht es Mut und Zuversicht!

Pascal Hofer
Präsident GWI

BERICHT AUS DER GESCHÄFTSSTELLE KIL

FLEXIBILITÄT, VERÄNDERUNGEN UND NEUSTART

Im Jahr 2020 war die Arealentwicklung Industriestrasse von Veränderungen, Flexibilität und einem Neustart geprägt. Themen, welche das Projekt begleitet haben, waren: Arbeitsgruppen (AG), Kostenschätzung, Laborphase, Erfahrungsaustausch und Corona.

FLEXIBILITÄT

Anfangs Jahr hat die AG Gewerbe intensiv am Leitfaden und den Ideen für das Gewerbe innerhalb und ausserhalb des Areals gearbeitet. Ab Frühjahr hätten weiterführende Themen bearbeitet und diskutiert werden sollen, das Tempo wurde jedoch durch die Analyse der Kostenschätzung sowie die Corona-Situation gebremst.

Corona hat uns alle herausgefordert. Unser privates wie auch geschäftliches Leben musste neu eingestellt werden. Vor allem im geschäftlichen Umfeld hiess es, die Vorteile und Herausforderungen der Digitalisierung zu erkennen und entsprechend an unsere Projektentwicklung anzupassen.

VERÄNDERUNGEN

Nach der Abbildung der Visionen der einzelnen Baugenossenschaften in Form von Häusern und Räumen sowie Konzepten für beispielsweise die Energiegewinnung oder Holzbaukonstruktion wurde die Vorprojektphase den Kostenplaner*innen übergeben. Das Resultat war ernüchternd. Sowohl bei den Baugenossenschaften und den Fachplaner*innen wie auch bei den Architektenteams und der Kooperation stellten sich Fragen: Was wollen und können wir uns als Genossenschaft leisten? Entspricht unsere Vision den Ansprüchen der Genossenschafter*innen? Sind die Lösungswege richtig gewählt? Wurden die Berechnungsparameter richtig gewählt?

Diese Fragen mussten bereinigt werden, bevor weitere Schritte in der Planung unternommen werden konnten. Gemeinsam wurde die Laborphase gestartet und die Analyse der Kosten in Angriff genommen. Viele Baukommissionssitzungen, etliche Gespräche mit Fachplaner*innen und Plausibilisierungen haben aufgezeigt, dass Optimierungspotenzial in den Konzepten besteht, dass Strategien überprüft und in der Folge auch die Berechnungsbasis angepasst werden müsste. Die Laborphase hat im Dezember 2020 aufgezeigt, welche Hebel bedient werden müssen, um die Visionen und die Kosten in Einklang zu bringen.

Die Laborphase war für die Projektbeteiligten herausfordernd, sie hat zum Schluss aber Wege aufgezeigt, welche alle Mitwirkenden positiv gestimmt haben. Die Analyse hat auch aufgezeigt, dass

Tagung KIL, Foto: Anja Fonseka

alle Baugenossenschaften bereit sind, den weiteren Weg gemeinsamen zu gehen und sich gegenseitig zu unterstützen. Die Projektleitung, die Verwaltung und die Geschäftsstelle der Kooperation haben die Fäden zusammengehalten und sich bemüht, das gegenseitige Verständnis und die gemeinsame Vision zu stärken. Die Laborphase hat deutlich aufgezeigt, wie wichtig gemeinsame Gremien und der gemeinsame Austausch für eine erfolgreiche und kollektive Projektentwicklung sind.

NEUSTART

Im zweiten Halbjahr 2020 hat die AG Aussenraum mit dem Team koepflipartner den Dialog aufgenommen. Anhand von Plänen, Ideen, Vorstellungen, Erwartungen und Wünschen wurden Lösungswege diskutiert und reflektiert. Es zeigt sich die Stossrichtung: «Weniger ist mehr, Gestaltungsspielraum für Bewohner*innen schaffen». Die Arbeitsgruppe sowie das Team koepflipartner werden die Arbeiten im 2021 weiterführen. Ein Leitfaden wird im Frühjahr 2021 vorliegen.

Ebenfalls im neuen Jahr sollen Gespräche über Schnittstellen und Erwartungen an das neue «Quartier» mit der Nachbarschaft und insbesondere mit der Stadt Luzern und der ewl Areal AG geführt werden.

ERFAHRUNGEN

Gemachte Erfahrungen in der Projektentwicklung der Kooperation sind sehr wertvoll, für alle Mitwirkenden, aber auch für Menschen, die sich mit der Wohnraumentwicklung beschäftigen. Diese Erfahrungen und die Einzigartigkeit unseres Projekts sollen geteilt und damit ein wichtiger Beitrag an die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus geleistet werden. Dazu wurde u.a. die Publikationsreihe der Kooperation ins Leben gerufen. Diese enthält keine theoretischen Abhandlungen, sondern Erkenntnisse aus der Praxis zeigen auf, welche Herausforderungen und Chancen sich entlang der Projektentwicklung ergeben und wie die Kooperation damit umgeht. Diese Reflexion ermöglicht uns die Erinnerung daran, was wir bereits bewältigt haben und was noch auf uns zukommt. Anfang 2020 wurde die Publikation #2 KinderPlanenStadt lanciert und im Dezember 2020 die #3 Vision Organisation Inspiration. Die Publikation #3 wurde an der Fachtagung Co-Produktion lebenswerter Quartiere «Kooperative gemeinnützige Arealentwicklung am Beispiel Industriestrasse Luzern» in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO und der Kooperation Industriestrasse Luzern lanciert.

Zweite Ausgabe der Kooperation Industriestrasse, KinderPlanenStadt

WEITBLICK

Die Arealentwicklung Industriestrasse ist dynamisch. Sie bringt sprunghafte Veränderungen, unerwartete Erkenntnisse, schafft Platz für Erfahrungen. Sie ist mit Risiken verbunden und doch in der Konstellation der Co-Kreation ein Projekt, welches viel Freiraum, Verständnis und Mut bereithält. Wir freuen uns auf die kommenden Teilschritte.
Das Jahr 2020 endet wie es angefangen hat – mit Corona. Es zeigt aber auch auf: Wir haben viel dazugelernt und sind startklar für alles was im 2021 auf uns zukommt.

ARBEITS- UND REFLEXIONSGRUPPEN KOOPERATION 2020

Die Arbeits- oder Reflexionsgruppen werden von der Verwaltung bzw. von der Geschäftsstelle der Kooperation einberufen. Die Mitglieder diskutieren, reflektieren und arbeiten als Stellvertreter*innen für die zukünftigen Bewohner*innen und für die Genossenschaften gemeinsame Lösungsansätze aus. Sie bringen die Inputs aus den Genossenschaften in die Gruppen ein und transportieren wiederum den Diskurs zurück in die Genossenschaft. Die Lösungsvorschläge werden in der Verwaltung diskutiert und verabschiedet. Die Geschäftsstelle ist jeweils für die Koordination und die Wissenssicherung in den Gruppen zuständig.

von links nach rechts: Christian Mäder, Gabriel Gmür, Elias Vollmeier, Adrian Rogger, Noelia Rüegger, Ueli Meuter, Julie Studer, Rolf Mühlethaler. Es fehlt Samuel Tobler. Foto: Anja Fonseka

AG FINANZEN

Mitglieder: Reto Burch, GWI
Daniel Furrer, Wohnwerk
David Häsler, WOGENO
Bruno Koch, Kooperation
Armin Suppiger, LBG
Daniela von Wyl, abl
(Koordination: Edina Kurjakovic, Geschäftsstelle Kooperation)

Themen: 2020: MwSt-Pflicht der Kooperation
2021: Unterbaurecht, Finanzierung

AG GEWERBE

Mitglieder: Barbara Brügger, abl
Urs Cattani, LBG
Stefan Davi Davix, IGI
Marcel Ineichen, GWI
Andreas Köck, WOGENO
Martin Wyss, Wohnwerk
(Koordination: Edina Kurjakovic, Geschäftsstelle Kooperation)

Themen: 2020: Leitfaden Gewerbe
2021: Leitfaden, Vorgehen Mix, Vorgehen Betrieb, Nachbarschaft

AG AUSSENRAUM

Mitglieder: Regula Aepli, abl
Hasan Candan, Verein Eisenplatz
Severin Dietschi, GWI
Roland Heller, WOGENO
Claudia Tolusso, IGI
Rita Ueberschlag, Wohnwerk
Esther Zurfluh, LBG (bis Herbst 2020)
Expertinnen und Experten KinderPlanenStadt (6 Jugendliche)
(Koordination: Edina Kurjakovic, Geschäftsstelle Kooperation)

Themen: 2020: Reflexion und Input Konzept koepflipartner
2021: Leitfaden Aussenraum, Nachbarschaft

DISKUSSIONSGRUPPEN (REFLEXION VORGEHEN)

KOMMUNIKATION

Mitglieder: Pascal Hofer, GWI
Andreas Köck, WOGENO
Kim Schelbert, abl
Fernanda Schmid, LBG
Martin Wyss, Wohnwerk
Benno Zgraggen, abl
(Umsetzung: Edina Kurjakovic, Geschäftsstelle Kooperation)

Themen: 2020: Kommunikationsmassnahmen Kooperation
2021: Gemeinsame Vermarktung

VIELFALT 1.0

Mitglieder: Regula Aeppli, abl
Katrin Burri, abl
Edina Kurjakovic, Kooperation

Themen: 2020: Reflexion Diversität: Projektvision/-stand, Begrifflichkeit Vielfalt statt Diversität
2021: Vorschlag Vorgehen zum Thema Vielfalt

Tagung im Juli 2020, Foto: Anja Fonseka

TERMINPLAN

(Stand 31. Dezember 2020)

Winter 2020/2021	Überführung Laborphase in Projektierungsphase
Frühling 2021	Start Ausarbeitung Gestaltungsplan
	Start Ausarbeitung Baubewilligung
Sommer 2021	Eingabe Gestaltungsplan und Baubewilligung
Sommer – Winter 2021	Prozess Bewilligungsgesuch durch Stadt Luzern
Anfang 2022	Baubewilligung (Erwartet)
Anfang 2022	Auszug Mieterschaft 1. Etappe
Frühjahr 2022 – Herbst 2024	Vorbereitungsarbeiten und Bau 1. Etappe
Herbst 2024	Auszug Mieterschaft 2. Etappe
Herbst 2024 – Herbst 2026	Bau 2. Etappe

Edina Kurjakovic

Dritte Ausgabe der Kooperation Industriestrasse, Vision Organisation Inspiration

DIE BAUKOMMISSION DER GWI

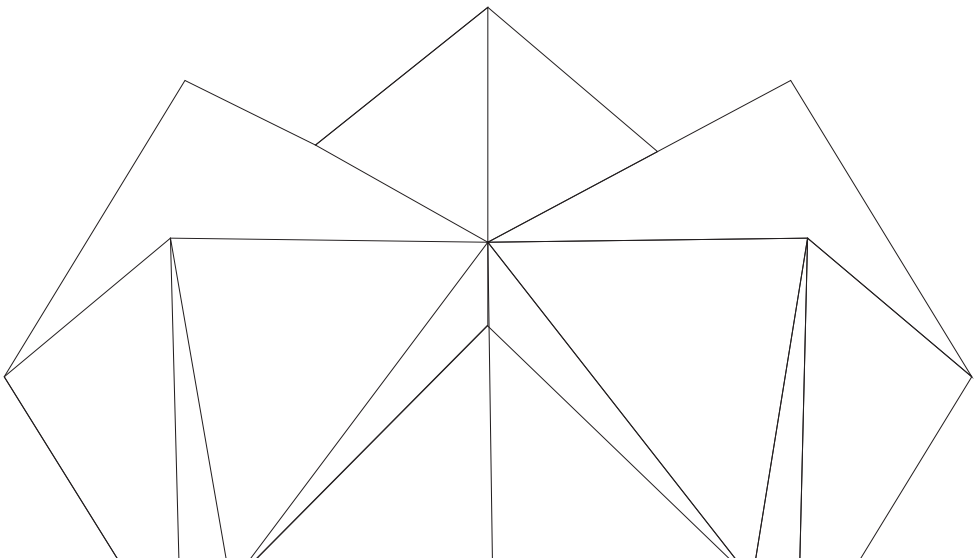
MUTIG

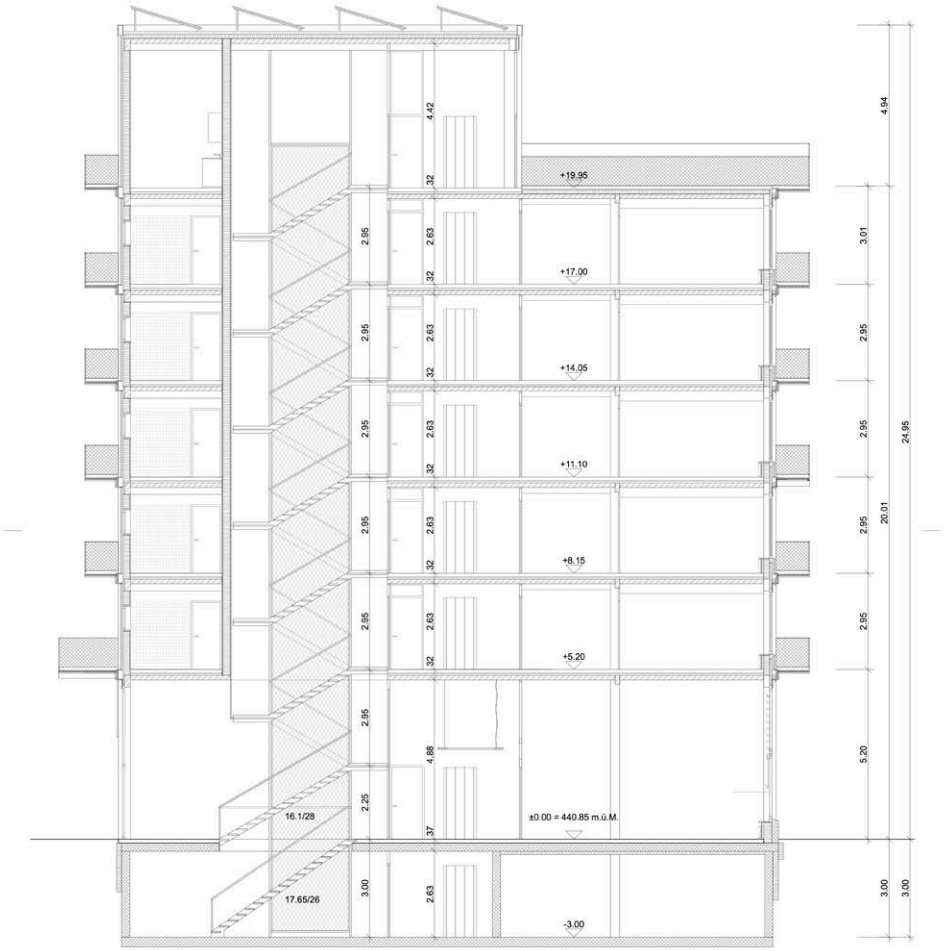
In der Medienmitteilung im Mai 2018 zur halböffentlichen Jurierung des Projektwettbewerbs Industriestrasse war von einem mutigen Entscheid die Rede: Das ausgewählte Projekt «mon oncle» erlaube die behutsame Transformation des Areals. Es galt nun, die Herausforderung anzunehmen, denn nur mit dem hochkomplexen Vorschlag von Mühlethaler Architekten würde es möglich sein, den unterschiedlichsten Ansprüchen einigermassen gerecht zu werden.
Erstens kommt es anders und zweitens als man denkt …

KOSTENDÄMPFER

Die erste BK-Sitzung am 10.03.20 begann mit einem Paukenschlag: Die Kostenschätzung zum Vorprojekt verfehlte die Zielvorgaben um Welten. Dies war ein arger Dämpfer für alle beteiligten Genossenschaften. Unter diesen Vorzeichen rückte eine Genehmigung des Vorprojekts und die Weiterarbeit am Bauprojekt in weite Ferne. Über eine umfassende Analyse und Optimierungen wurde das ausgewählte Projekt in der Laborphase gemeinsam mit den Architekt*innen, Kostenplaner*innen und der Kooperation überprüft und angepasst, und es wurden bis im Dezember 2020 mögliche Alternativen aufgezeigt.

Die Laborphase war geprägt von Unsicherheiten und Ängsten, manchmal sogar Wut, aber auch von sehr viel Engagement aller Beteiligten. Als Haupterkenntnis nehmen wir mit: Wir haben eine Bestellung aufgegeben, welche wir uns so gar nicht leisten können. Wir sind aber zuversichtlich, dass unser Projekt nach dem Motto „Weniger ist mehr“ zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden kann. Selbstredend übrigens ist, dass uns die leidige Pandemie die Planung zusätzlich erschwerte.





Industriestrasse Luzern, Haus 4 (Stand: 10.09.2020)

LICHTBLICKE

Es macht Freude, dass wir zwischenzeitlich wieder überall Licht am Horizont sehen:

- Chäslager (Architekten Mühlethaler): Das Aushängeschild des neuen Quartiers. Die Eingriffe in den Bestandsbau haben wohldurchdacht und sorgfältig zu erfolgen, vielleicht wird es gar ein dauernder Prozess über Jahre sein.

- Rossstall (Architekten Mühlethaler): Ein komplett neuer Ansatz wurde gesucht, entscheidend ist die angepasste Nutzung, damit das Gebäude nur ein Minimum an Eingriffen erfahren muss.

- Turmhaus (Architekten Mühlethaler): Übermütig und wie ein Leuchtturm steht es neben dem Rossstall und ist aufgrund der schlanken Geometrie eine ökonomische Herausforderung. Mit der neuen Idee von Hallenwohnen versuchen die Architekt*innen das Ei des Kolumbus zu finden - und wir wohl ein neues Zielpublikum.

- Clusterhaus (Architekten toblergmür): Schritt für Schritt konkretisiert sich das Raummodell, welches unterschiedliche Aufteilungen zulässt und damit verschiedene Bedürfnisse wie eine geräumige Dachterrasse oder den übergeordneten Eventraum im Erdgeschoss ermöglicht.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Was darf ein Zimmer, was eine Wohnung, was ein Gewerberaum kosten? Wo gibt es Sparpotential, wo könnte gar etwas weggelassen werden? Was könnte allenfalls später additiv hinzugefügt oder im Selbstbau realisiert werden? Dass die Finanzen und damit die Wirtschaftlichkeit ebenfalls ein dominierendes Thema waren und sind, ist nur logisch.

GEDULD

Eigentlich erwartungsgemäss hat sich auch in unserem Projekt gezeigt, dass der Bauprozess oftmals länger dauert und die Projektkosten eher höher denn tiefer ausfallen werden. Wir sind aber zuversichtlich, dass sich mit Geduld und weitsichtiger Planung ein Grossteil unserer Träume im Projekt Industriestrasse auch verwirklichen lassen werden.

Markus Christen

Tribschen und Tribschenmoos, Juni 1967, Luftaufnahme: Comet Photo AG, Zürich, Originalnummerierung: 67/10992, Stadtarchiv Luzern, Sign. F2a/PANORAMA/TEILANSICHT/11.2:11

BERICHT DES VORSTANDS

GENOSSENSCHAFTSKULTUR

Umfrage Aussenraum

Aufgrund der Corona-Situation wurde auf einen partizipativen Anlass verzichtet und die Umfrage digital gestaltet. Die Mitglieder konnten sich mittels digitalem Fragebogen zu Themen wie Fassadenbegrünung, Gestaltung der Dachterrassen, Zugang zu Wasser auf dem Gelände und zum Belag des Aussenraums äussern. Es erstaunt nicht, dass sich ein Grossteil unserer Mitglieder einen möglichst naturnahen Aussenraum wünschen. Dazu gehören begrünte Dachterrassen und, wenn möglich, auch eine Fassadenbegrünung. Zudem wünschen sie sich Gestaltungsspielraum und nicht wenige sind bereit, in Arbeitsgruppen mitzuarbeiten.
Eindeutig war das Ergebnis beim Bodenbelag. Ein Grossteil wünscht sich Wiese, Kies oder Mergel statt Asphalt. Bei den Veloabstellplätzen gehen die Meinungen jedoch auseinander. Die einen sind bereit, ihr Velo in die Tiefgarage zu stellen, andere wollen diese möglichst nah beim Hauseingang platziert haben.
Das Thema Aussenraum wird sicher noch viel zu diskutieren geben. Verschiedene Bedürfnisse sollen gegeneinander abgewogen und der finanzielle Aspekt im Auge behalten werden.

Heidi Baumli

NÄGEL MIT KÖPFCHEN - SELBSTVERWALTUNG UND AUSBAU DER INDUSTRIESTRASSE 9

Die Grundprinzipien einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Die GWI fördert diese Grundprinzipien, damit die Genossenschafter*innen ihre Lebensräume selbst gestalten können. Die Statuten der GWI ermöglichen in diesem Sinne die Selbstverwaltung durch Hausgemeinschaften. Zusammen mit den Bewohner*innen der Industriestrasse 9 plante die GWI die Selbstverwaltung durch einen Hausverein. Die Indu 9 bietet überdies die Chance, ein Urgedanke des genossenschaftlichen Wohnens aufleben zu lassen: Die bauliche Selbsthilfe als ein Weg, günstige Wohn-, Kultur- und Gewerbeflächen zu erhalten. Bewohner*innen der Indu 9 haben sich aus diesem Grund zur Gruppe „Nägel mit Köpfchen (NMK)“ zusammengeschlossen. NMK hat das Ziel, mit Eigenleistungen und durch innovativen, flexiblen sowie bedarfsgerecht etappierten Ausbau der Indu 9 die bauliche Selbsthilfe zu leben. Die GWI unterstützt diese Idee. Im Jahr 2020 haben GWI und NMK zusammen die Grundlagen dazu erarbeitet.

Jonas Krummenacher

GWI Vorstand in der Zoom Sitzung, es fehlt Amelie Mayer

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 2020 auf CHF 526'650.00 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 2020 ihre Aktivitäten im Bereich Fundraising fortgeführt. Sie wird dabei weiterhin 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:

Andreas Bucher	Wohnbaugenossenschaftspräsident in Luzern, ehem. Präsident Brockenhaus-Gesellschaft Luzern
Bernhard Kobler	Präsident der Gemeinnützigen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Luzern (GSW Luzern)
Elke Schultz	Brand Identity & Design, Elke Schultz Brand Design (Zürich)
Iris Vollenweider	Projektentwicklerin, Gründungspräsidentin Genossenschaft Dreieck (Zürich), Stiftungsrätin Solifonds wohnbaugenossenschaften schweiz
Jörg Arnold	Caritas Fundraising Fachmann, Director bei Innovation Lab for Global Change
Louis Schelbert	ehem. Präsident wohnbaugenossenschaften schweiz, alt Nationalrat
Ruedi Meier	ehem. Präsident allgemeine baugenossenschaft Luzern abl, alt Stadtrat

2020 haben zwei Beiratssitzungen stattgefunden, in denen der jeweilige Projektstand und das Vorgehen im Bereich Fundraising besprochen wurden. Dank der Unterstützung des Beirats konnten bereits einzelne Personen gewonnen werden, welche Kapitalanlagen in der Depositenkasse getätigt haben und damit unsere finanziellen Eigenmittel stärken. Wir danken an dieser Stelle herzlich für das Engagement! Zudem wurde 2020 ein Gesuch an die Stiftung Solinvest vorbereitet, um beim Verband wohnbaugenossenschaften schweiz eine Förderung in Form einer Eigenkapitalbeteiligung zu beantragen.

Amelie Mayer

Aussenansicht Industriestrasse 9 1983, Fotograf/in unbekannt, Stadtarchiv Luzern, Sign. F2a/STRASSEN/INDUSTRIESTRASSE 9:8

UNTERLACHENSTRASSE 25+27

Seit dem 1. März 2020 unterstützt Patricia Almela als erste Mitarbeiterin in einem 10%-Pensum die GWI im Bereich Administration. Zu ihren Arbeitsbereichen gehören auch die administrativen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Verwaltung der Unterlachenstrasse 25+27. Sie teilt sich die Verantwortung mit Pascal Hofer. Für die technischen Belange ist Pascal Hofer Ansprechperson für die Mieter*innen.

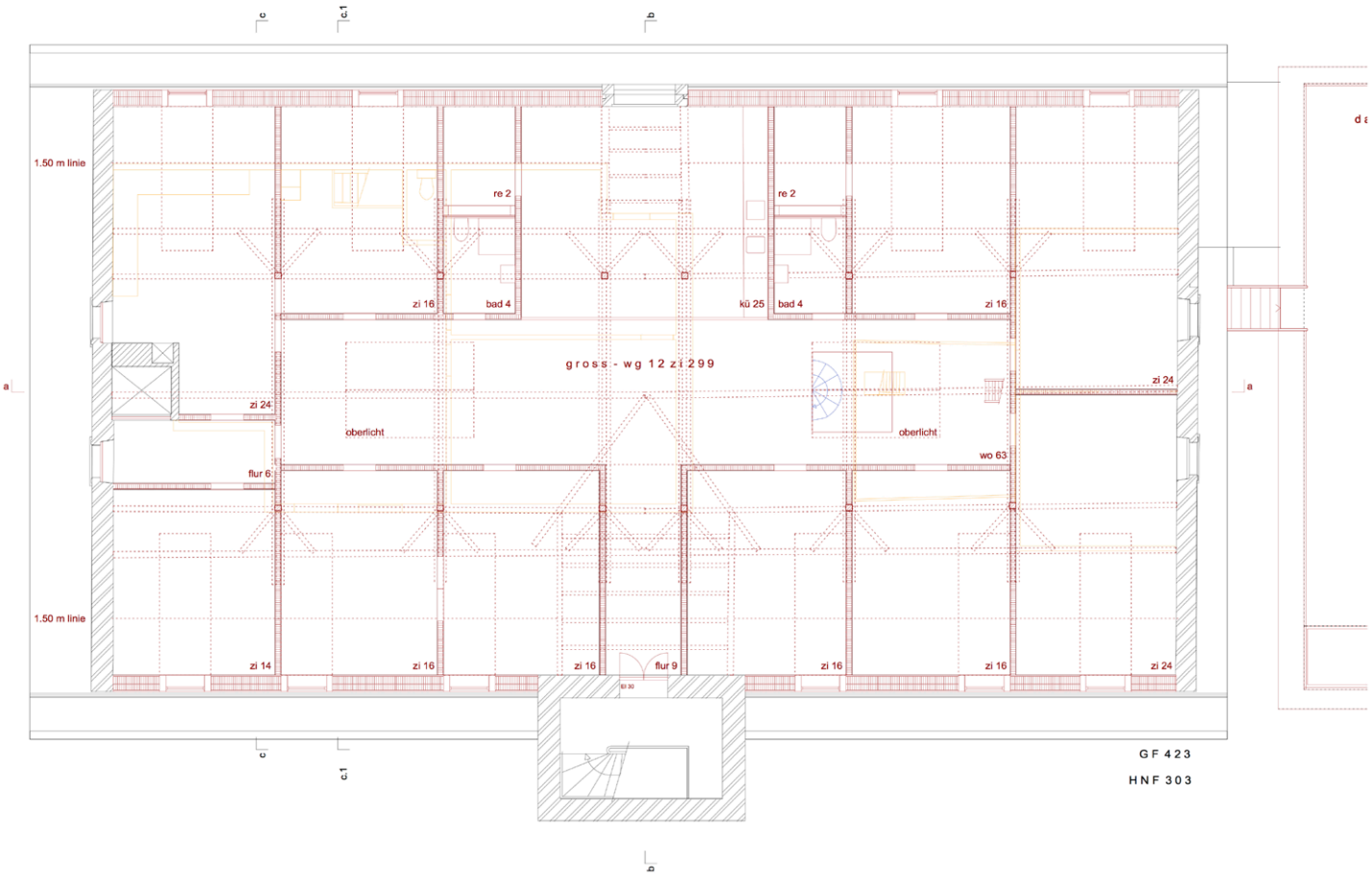
Auch im Jahr 2020 gab es wieder Wechsel innerhalb der Liegenschaft. Es freut, dass alle frei gewordenen Wohnungen praktisch ohne Leerstand weitervermietet werden konnten. Dies bestätigt, dass genossenschaftliches Wohnen ein Bedürfnis ist und geschätzt wird. Im Oktober fand intern in drei Wohnungen eine Rochade statt. Hausbewohner*innen haben somit die freiwerdenden Wohnungen direkt wieder neu besetzen können, weswegen diese nicht ausgeschrieben werden mussten.

MITGLIEDER

Auch die Mitgliederverwaltung ist seit dem 1. März 2020 bei Patricia Almela angegliedert. Sie entlastet damit Reto Burch, der diese Aufgabe nebst dem Ressort Finanzen bislang verantwortete. Die GWI wächst weiterhin kontinuierlich. Die 27 Neuanmeldungen haben den Mitgliederbestand per 31. Dezember 2020 auf 290 erhöht.

Der partizipative Einbezug der Mitglieder in Prozesse ist der GWI ein besonderes Anliegen. Aufgrund der Corona-Pandemie musste auf Anlässe mit physischer Anwesenheit der Teilnehmenden mehrheitlich verzichtet werden. Somit wurde statt auf Veranstaltungen auf Online-Umfragen gesetzt um die Mitglieder weiterhin an internen Prozessen teilhaben zu lassen (siehe auch Genossenschaftskultur). Der rege Rücklauf der Antworten sowie die Rückmeldungen bestätigen, dass der partizipative Ansatz geschätzt wird und die Mitglieder am Austausch interessiert sind. Nun hoffen wir, dass sich die Situation um Corona 2021 wieder normalisiert und wir alle uns wieder vermehrt persönlich treffen können.

Patricia Almela



Käselager 2. Obergeschoss

JAHRESRECHNUNG 2020

FINANZBERICHT 2020

Das Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem Gewinn von CHF 20‘875.07 abgeschlossen.

Der Ertrag aus Leistungen belief sich auf CHF 175‘056.00 und ist damit gleich hoch wie im Vorjahr. Die Leistungen setzten sich aus dem Mietertrag der Unterlachenstrasse von CHF 172‘756.00 und den Mitgliederanmeldegebühren in der Höhe von CHF 2’300.00 zusammen.

Der Liegenschaftsaufwand war mit CHF 57‘484.65 um 30% höher als 2019. Aufgrund eines Mieter*innen-Wechsels konnte eine Wohnung sanft renoviert werden. Dazu kommen Einlagen in den Erneuerungsfonds in der Höhe von CHF 29‘700.00.

Der Zinsaufwand für Hypotheken und Darlehen hielt sich mit CHF 35’909.29 auf Vorjahresniveau.

Die laufenden Kosten für die Tätigkeiten der GWI (ohne die Verwaltung der Liegenschaften) beliefen sich auf CHF 11‘203.55. Dazu kommt erstmals ein Personalaufwand von CHF 5‘849.55, denn 2020 wurden zur Unterstützung in der Buchhaltung und Administration 10 Stellenprozent geschaffen.

Durch die Verzögerungen beim Vorprojekt entstanden 2020 geringere Kosten als budgetiert. Es wurden CHF 198‘931.75 auf dem Projektkonto aktiviert.

Der ausserordentliche Ertrag CHF 8‘724.81 kam durch die Auflösung der Rückstellung für die Steuern zustande. Diese wurden letztes Jahr deutlich zu hoch eingeschätzt und damit korrigiert.

Erfreulich ist der erneute Anstieg der Genossenschaftsmitgliederzahl um 27 auf 290. Das einbezahlte Eigenkapital erhöhte sich, vor allem auch dank einer zusätzlichen Einlage der ABL in der Höhe von CHF 75‘000.-, um CHF 108‘600.-.

Der Depositenkasse flossen Neugelder in der Höhe von CHF 90‘000.- zu.

Reto Burch

BILANZ
PER 31.12.2020 IN CHF

AKTIVEN

	2020	%±	2019
Flüssige Mittel	348‘843.66	18%	295‘677.42
Forderungen	91.83	-96%	2‘075.79
Verrechnungssteuer	7‘083.25	48%	4‘777.15
Aktive Rechnungsabgrenzungen	22‘513.60	-18%	27‘348.22
UMLAUFVERMÖGEN	**378‘532.34**	**15%**	**329‘878.58**
Anteilscheine Genossenschaften	108‘000.00	0%	108‘000.00
Depositenkasse ABL	593‘154.55	1%	588‘871.80
Landwert Unterlachenstrasse	765‘500.00	0%	765‘500.00
Gebäude Unterlachenstrasse	2‘981‘505.50	0%	2‘980‘930.50
Wertberichtigung Unterlachenstrasse	-234‘550.00	31%	-178‘500.00
Bauland im Baurecht	2‘593‘000.00	0%	2‘593‘000.00
Projektkonto Industriestrasse	331‘427.95	138%	138‘978.70
ANLAGEVERMÖGEN	**7‘138‘038.00**	**2%**	**6‘996‘781.00**
TOTAL AKTIVEN	**7‘516‘570.34**	**3%**	**7‘326‘659.58**

PASSIVEN

	2020	%±	2019
Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter*innen	-2'108.9	-	0.00
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	0.00	-100%	1'293.16
Depositenkasse Genossenschafter*innen	883'626.84	16%	759'000.00
Passive Rechnungsabgrenzung	23'975.90	-57%	55'891.99
FREMDKAPITAL KURZFRISTIG	**905'493.84**	**11%**	**816'185.15**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'870'890.00	-1%	2'888'260.00
Hypothekendarlehen	1'360'000.00	-3%	1'400'000.00
EGW-Anleihe	1'400'000.00	0%	1'400'000.00
Solidaritätsfonds	8'150.00	100%	4'080.00
Rückstellung Steuern	-2'000.00	-	0.00
Erneuerungsfonds	189'100.00	19%	159'400.00
FREMDKAPITAL LANGFRISTIG	**5'826'140.00**	**0%**	**5'851'740.00**
Genossenschaftsanteile Mitglieder	526'650.00	25%	421'050.00
Genossenschaftsanteile Wohnungen	188'963.00	0%	189'236.00
Gesetzliche Gewinnreserve	212.05	-	0.00
Freiwillige Gewinnreserven	11'142.40	0%	11'142.40
Gewinn-/Verlustvortrag	37'093.98	12%	33'065.07
Jahresgewinn/-verlust	20'875.07	392%	4'240.96
EIGENKAPITAL	**784'936.50**	**19%**	**658'734.43**
TOTAL PASSIVEN	**7'516'570.34**	**3%**	**7'326'659.58**

ERFOLGSRECHNUNG 2020

	2020	%±	2019
Mietertrag	172'756.00	1%	170'332.00
Ertrag Anmeldegebühren Genossenschafter*innen	2'300.00	-32%	3'400.00
Ertrag Spenden/Beiträge	0.00	-	0.00
Ertrag Diverse	0.00	-100%	730.85
ERTRAG AUS LEISTUNGEN	**175'056.00**	**0%**	**174'462.85**
Unterhalt Unterlachenstrasse	-21'626.10	113%	-10'140.05
Erneuerungsfonds	-29'700.00	0%	-29'700.00
Versicherungen	-3'635.70	11%	-3'267.30
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft	-74.85	-87%	-555.09
Liegenschaftsverwaltung	-2'448.00	531%	-388.00
AUFWAND LIEGENSCHAFTEN	**-57'484.65**	**30%**	**-44'050.44**
ERGEBNIS VOR GESCHÄFTSAUFWAND	**117'571.35**	**10%**	**130'412.41**
Löhne	-5'584.00	-	0.00
Versicherungen (UVG, KKTG)	-247.55	-	0.00
Sozialleistungen	-917.55	42%	-646.58
Spesen	-18.00	-	0.00
PERSONALAUFWAND	**-6'767.10**	**947%**	**-646.58**
BRUTTOERGEBNIS NACH PERSONALAUFWAND	**110'804.25**	**-15%**	**129'765.83**
Büromiete	-3'012.00	-6%	-3'196.00
Büroaufwand (ohne Miete)	-7'311.00	-278%	-4'101.64
Revisionsstelle	-231.30	-80%	-1'182.65
Generalversammlung	-1'347.00	29%	-1'044.70
Kommissionen	-780.00	-96%	-21'842.12
Inserate	-401.40	-67%	-1215.45
Öffentlichkeitsarbeit	0.00	-100%	-1'975.20
GESCHÄFTSAUFWAND	**-13'083.55**	**-62%**	**-34'557.76**
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR ABSCHREIBUNGEN	**97'720.70**	**6%**	**95'208.07**

	2020	%±	2019
Abschreibungen	-56‘050.00	0%	-59‘500.00
BETRIEBSGEWINN VOR ZINSEN UND STEUERN	**41‘670.70**	**17%**	**35‘708.07**
Finanzaufwand	-35‘909.29	-1%	-36‘187.41
Finanzertrag	6‘588.85	4%	6‘311.30
FINANZERFOLG	**-29‘320.44**	**-3%**	**-30‘221.06**
BETRIEBLICHES ERGEBNIS VOR STEUERN	**12‘350.26**	**125%**	**5‘487.01**
Ausserordentlicher Ertrag	8‘724.81	-	0.00
JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN	**21‘075.07**	**284%**	**5‘487.01**
Steuern	-200.00	-84%	-1‘246.05
JAHRESERGEBNIS	**20‘875.07**	**392%**	**4‘240.96**

Anhang Jahresrechnung 2020

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	2020 CHF/Anzahl	2019 CHF/Anzahl
Anzahl Genossenschaftler/-innen	290	263
Anzahl Vollzeitstellen	<10	<10
Beteiligungen		
WOGENO, Genossenschaft, Luzern	2'000.00	2'000.00
EGW / CCL, Olten	5'000.00	5'000.00
Wohnwerk, Genossenschaft, Luzern	1'000.00	1'000.00
Kooperation Industriestrasse, 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	3'512'455.50	3'567'930.50
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	3'830'000.00	3'830'000.00
in Anspruch genommene Kredite	3'037'890.00	3'095'260.00
Hypotheken / Darlehen		
LUKB Festzinshypothek, 1,2%, 10 Jahre (seit 2017)	1'360'000.00	1'400'000.00
Darlehen Solidaritätsfonds wbg Schweiz, 1%, 20 Jahre (seit 2017)	277'890.00	295'260.00
EGW Anleihen, 0.75% (seit 2017)	1'400'000.00	1'400'000.00
Darlehen abl Baurechtszins Industriestrasse, 0.25%, 20 Jahre (seit 2017)	2'593'000.00	2'593'000.00
Total	5'639'890.00	5'688'260.00
Erneuerungsfonds		
Bestand Unterlachenstrasse am 1. Januar	159'400.00	129'700.00
Einlage	29'700	29'700.00
Bestand Unterlachenstrasse am 31. Dezember	189'100.00	159'400.00
Depositenkasse		
Einlagen der Genossenschafter*innen	883'626.84	759'000.00
Total	883'626.84	759'000.00
Liegenschaften und Wohnungsbestand		
Unterlachenstrasse 25 & 27		
- 4 und 4 ½ Zimmer-Wohnungen	11	11
- Parkplätze	2	2
Passive Rechnungsabgrenzung		
Vorauszahlung Mietende		
- für Mietzinsen	12'783.75	12'334.50

- für Heiz-/Nebenkosten	1287.50	1265.00
- Solifonds	250.00	240.00
- Parkplatz	80.00	80.00
Steuern 2020	1’100.00	10'211.00
Zinsaufwand Depositenkasse	4'356.60	4'213.40
Zinsaufwand Darlehen ABL Baurechtzins	0.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen Unterlachenstrasse	0.00	0.00
Aufwand Kommissionen & Vorstand	780.00	20'886.84
übrige passive Rechnungsabgrenzung	3135.10	2'863.19
(Lohnbeiträge Mitarbeitende, Kosten Revision, Mieteinnahmen Neubad)		
Total	23'772.95	52'093.93

<u>Kommissionsgelder</u>

Die Kommissionsgelder 2020 wurden auf dem Projektkonto 1750 aktiviert	14'000.00	

<u>Ausserordentliche Aufwände / Erträge</u>

Aufwände: Mehrkosten Lohnbeiträge	345.64	
Erträge: Auflösung Rückstellungen Staats- und Gemeindesteuern + Bundessteuern 2018	9’070.45	

<u>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns</u>

Gewinnvortrag	37'306.03	33'065.07
Jahresgewinn	20'875.07	4’240.96
Verfügbarer Bilanzgewinn	58'181.10	37'306.03
Zuweisung gesetzliche Reserve (5% des Reingewinnes)	1'043.75	212.05
Zuweisung an freiwillige Reserve	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	57'137.35	37'093.98
Total verfügbarer Bilanzgewinn	58'181.10	37'306.03

<u>Eventualverpflichtungen</u>	keine	keine
<u>Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</u>	keine	keine

<u>Name, Rechtsform und Sitz</u>

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (CHE-141.421.374), Genossenschaft, Luzern

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 2020 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, 13. April 2021

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Gian-Marco Huber
Leitender Prüfer

Michael Hauser
Prüfer

Bucheggstrasse 109 | Postfach | CH-8042 Zürich | Telefon +41 (0)44 360 28 40 | Fax +41 (0)44 360 28 41
info@wbg-schweiz.ch | www.wbg-schweiz.ch | PC-Konto 80-008189-1 | CHE-107.285.057 MWST

Gestaltung: BÜRO ZWOI

EDITORIAL

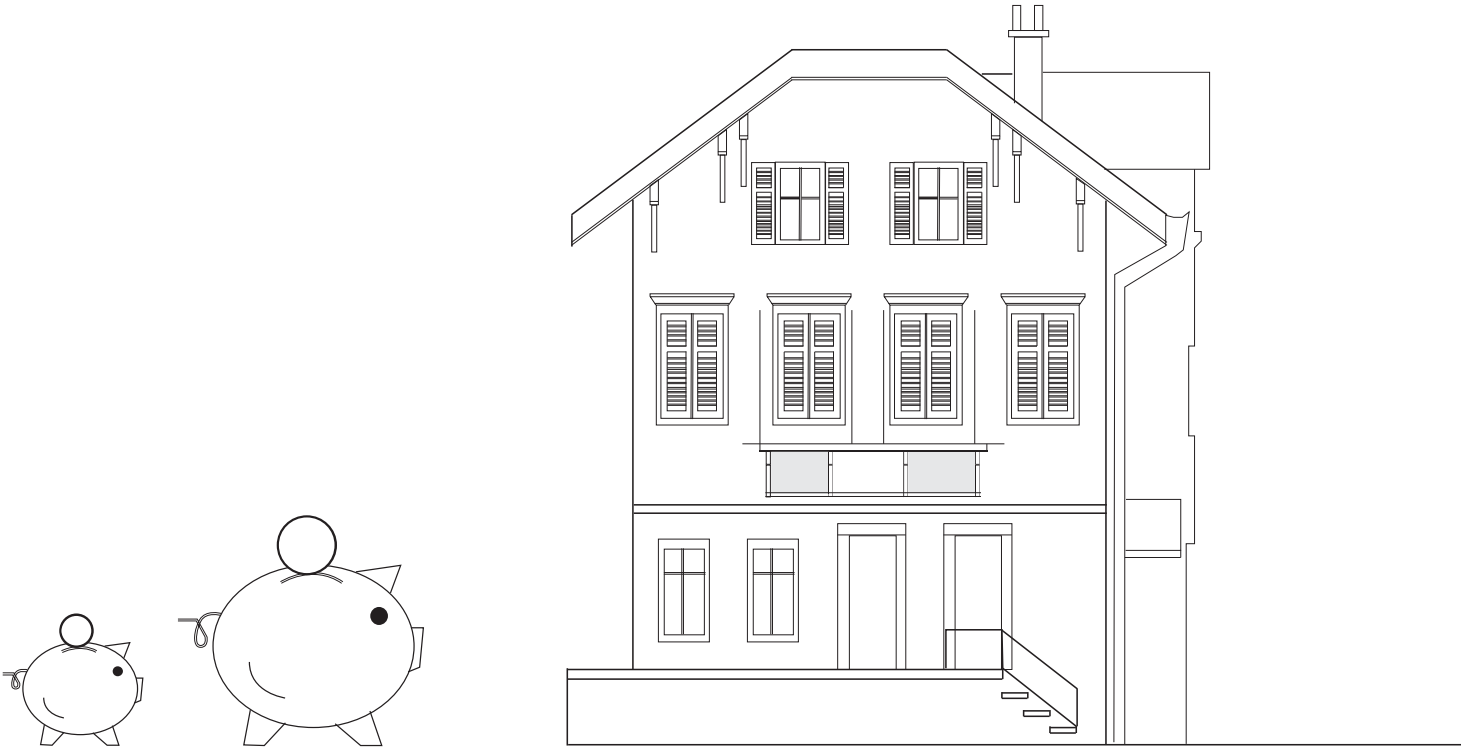
Texte: Vorstand GWI, Edina Kurjakovic, Patricia Almela
Redaktion: Bruno Koch
Layout: Christian Felber, www.mign.ch
Fotos: Stefano Schröter, Anja Fonseka, Diverse
Titelbild: «Modell des Projektes mon oncle, Stefano Schröter»

GWI Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse

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 Darlehen stellen einen wertvollen Beitrag an das Projekt Industriestrasse dar!