



JAHRESBERICHT 2022



GW

Gemeinnützige
Wohnbaugenossenschaft
Industriestrasse

INHALT

EDITORIAL.....	3
BERICHT AUS DER GESCHÄFTSSTELLE DER KIL.....	4
BERICHT AUS DEM VORSTAND	5
BAUKOMMISSION	5
GENOSSENSCHAFTSKULTUR.....	8
KOMMUNIKATION UND MARKETING.....	8
FUNDRAISING.....	9
BERICHTE AUS DER GESCHÄFTSSTELLE.....	10
UNTERLACHENSTRASSE 25/27.....	10
MITGLIEDER	11
FINANZBERICHT.....	12
BILANZ	13
ERFOLGSRECHNUNG.....	14
ANHANG.....	15
GEWINNVERWENDUNG.....	16
BERICHT PRÜFERISCHE DURCHSICHT.....	17
AUSBLICK	19
WAHLEN.....	19
EDITORIAL.....	23

EDITORIAL

Veränderung als einzige Konstante.

Seit unserem Handelsregistereintrag am 13.06.2013 hat sich unser Vorstand stetig verändert. Menschen sind gekommen, Menschen sind gegangen und mit den meisten ist nach wie vor ein Austausch vorhanden.

Und ja, wir werden bald unseren 10. Geburtstag feiern. Hurra!

Ihr habt es zeitweise durch den Newsletter mitbekommen, dass sich langjährige Vorstandsmitglieder von ihrer Vorstandstätigkeit losgesagt haben. Dadurch verloren wir ihr Wissen, ihre Stimmen und ihre Rollen. Neue Herausforderungen für beide Seiten.

Eine notwendige Frage: Wer folgt? Wer will freiwillig für eine junge Genossenschaft eine grosse Verantwortung mittragen? Sich für in ein Pionierprojekt graue Haare wachsen lassen oder sie verlieren? Die Klinken putzen, um unsere Visionen zu realisieren? Es gibt Sie, die «Neuen», und sie sind schon mittendrin und geben Vollgas. Unter «Ausblick» stellen sie sich vor und zur Wahl in den Vorstand. Ich freue mich!

Die Veränderung findet nicht nur bei uns im Vorstand statt, sondern auch bei den Bewohnenden und Gewerbetreibenden an der Industriestrasse. Beim ganzen «System Industriestrasse». Es ist und bleibt für uns eine grosse Herausforderung dieses System in ein anderes, ein neues System zu transformieren beziehungsweise den Nährboden dafür zu schaffen.

Ich bin und bleibe zuversichtlich.

Pascal Hofer

BERICHT AUS DER GESCHÄFTSSTELLE KIL

DAS JAHR DER GESUCHE

Im ersten Quartal 2022 wurde der Gestaltungsplan bei der Stadt Luzern eingereicht. Gegen diesen wurden zwei Einsprachen gemacht. Eine Einsprache (Pensionskasse Stadt Luzern) konnte mit einer Aussprache bereinigt werden, die Behandlung der zweiten Einsprache (Lukas Knörr) gestaltete sich harziger.

Nach verschiedenen Gesprächen wurde deutlich, dass Lukas Knörr auf seiner Position beharrt und seine Einsprache weiterziehen wird. Während mehreren Gesprächen hat Lukas Knörr der Kooperation zwei Lösungsvorschläge unterbreitet: Zahlung einer Entschädigung oder Kauf der Liegenschaft Geissensteinring 28. Es wurden intensive Diskurse und Abwägungen innerhalb der Verwaltung geführt. Die Verwaltung war sich einig: Wir müssen mit der Realisation der Arealentwicklung vorwärts machen. Gleichzeitig war es wichtig abzuwägen, welche Lösung das Projekt und die Genossenschaften langfristig am wenigsten belastet.

Nach diversen Berechnungen wurde beschlossen, die Liegenschaft am Geissensteinring 28 zu kaufen. Mit der Zusicherung des Kaufes wurde die Einsprache zurückgezogen. Der Zustimmung zum Gestaltungsplan durch den Stadtrat stand somit nichts mehr im Weg.

Nach der Vorprüfung des Gestaltungsplans durch die Fachstellen und der Auflagefrist, konnte das Baugesuch eingereicht werden. So divers und vielseitig unser Projekt ist, so divers war unser Baugesuch. Wir durften 242 Dokumente in 4-facher Ausgabe sortieren und bei der Stadtplanung einreichen. Nach der Eingabe wurde die Bearbeitung zügig aufgenommen, was uns sehr freut. Wir spüren, dass uns die Stadt Luzern im Bewilligungsprozess unterstützt und sich mit uns auf den Spatenstich freut.

AUSBLICK

Wir erwarten im Sommer 2023 die Baubewilligung durch die Stadt Luzern. Die Vorbereitungen zum Start der Bauarbeiten werden in verschiedenen Gremien behandelt. So befasst sich die Steuerungsgruppe mit der Vergabe verschiedenster Arbeitsgattungen, das Baumanagement beispielsweise mit dem Baustellenplatz und die Geschäftsstelle bemüht sich um einen reibungslosen Abschluss der langjährigen Zwischennutzung. Mit der Arbeitsgruppe Kommunikation plant die Geschäftsstelle zudem verschiedene Kommunikationsmassnahmen für diese Phase. Weitere Arbeitsgruppen werden ihre Diskussionen im Verlauf 2023 aufnehmen.

BERICHTE AUS DEM VORSTAND

BAUKOMMISSION

Das Jahr 2022 war ein sehr spannendes und ereignisreiches Jahr für die GWI. Im Frühjahr 2022 durften wir an der ausserordentlichen Generalversammlung die Freigabe für die Projektfinanzierung mit CHF 23'600'000 von unseren Genossenschafter:innen freudig entgegen nehmen, was gleichzeitig den Rahmen für die weitere Planung absteckte. Bestärkt und mit viel Rückenwind arbeiteten alle Planenden an den vier GWI Gebäuden, entwarfen die zukünftigen Wohnungen, verfeinerten die Konzepte und holten die nötigen Entscheide in der Baukommission ab.

Im Mai war es dann so weit und der Gestaltungsplan lag auf. Ebenso das Baugespann mit den doch beachtlich vielen Bauprofilen, die nun auf dem Areal der Industriestrasse in die Höhe ragen. Für uns ein Moment grosser Freude. Mit den bislang nur angedeuteten Profilen vor Ort malten wir uns bereits die zukünftigen GWI Gebäude inmitten eines neuen, belebten Stadtareals in den schönsten Maifarben aus.



Nach dem erfolgreich über die Bühne gebrachten Gestaltungsplan ging es direkt weiter mit dem Baugesuch. Dieser nächste Akt hat allen Planenden nochmals Vieles abverlangt – doch es hat sich gelohnt. Knapp vor Ende des Jahres waren alle nötigen Unterlagen für das Baugesuch bei der Baudirektion Stadt Luzern gebüschelt und sortiert, sodass direkt mit der Auflage ins Jahr 2023 gestartet werden konnte.

Die Phase Bauprojekt wurde dadurch abgeschlossen und nun hoffen wir auf eine baldige Baubewilligung.

BESTANDSGEBÄUDE KÄSELAGER UND ROSSSTALL

Wer den Bestand schätzt und es gern hat, wenn verschiedenen Elemente und Teile eines Gebäudes von einer früheren Zeit berichten, der ist genau richtig bei unseren zwei Bestandsgebäuden. Im Käselager entsteht im Hochparterre eine 250 m² grosse Atelierfläche sowie Wohnraum für ein Studio und eine kleine 2 ½-Zimmer Wohnung. Im 1. Obergeschoss und dem ausgebauten Dachgeschoss werden zwei Gross-WG's mit je 12 Zimmern dem Käselager neues Leben einhauchen. Das Bestandsgebäude hat ein grosses Dachgeschoss, das auch weiterhin viel Platz und Raum für kreative Köpfe bieten soll.

Im Rossstall soll nach wie vor im Erdgeschoss Raum für eine Gewerbenutzung angeboten werden. Mit Bezug zum neu gestalteten Aussenraum wird dies sicherlich ein schöner Ort zum Verweilen und Arbeiten. Darüber gibt es wieder Wohnflächen: Eine 5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss und eine kleine Wohneinheit unter dem Dach.

NEUBAU TURMHAUS

In unserem hochgewachsenen Neubau in Holz suchen wir experimentierfreudige Wohnmenschen. Hier geht es darum, die zweigeschossigen Hallen mit einer Grundfläche von 80 m² geschickt zu füllen. Vorgegeben sind nur die Position des Badezimmers und der Küche. Weitere Ebenen können eingezogen und die Raumhöhe in einzelne abgeschlossene Zimmer und Galerien unterteilt werden. Dies ist im Mieterausbau möglich, wobei sich die zukünftigen Bewohnenden ihren Wohnraum schaffen und aneignen können.

NEUBAU WOHNGBÄUDE

Unser viertes Gebäude bietet mit seinen sieben Geschossen am meisten Platz für unsere zukünftigen Bewohnenden. Im Erdgeschoss sind neben dem Gemeinschaftsraum der Kooperation Industriestrasse Luzern zwei weitere Gewerbeflächen à 80 m² vorhanden sowie zumietbare Räume. Durch grosse Verglasungen und Sitzbänke im Sockelbereich des Gebäudes wird der Kontakt zum Aussenbereich gesucht. Gleichzeitig kann von Aussen ein Einblick gewährt werden. Die Geschosse darüber beherbergen 3 ½-, 4 ½- und 5 ½-Zimmer Wohnungen. Je vier Wohnungen pro Geschoss arrangieren sich um eine Erschliessungsmitte, die das gemeinsame Ankommen zuhause, den Lift und das Treppenhaus beinhaltet. Bei Bedarf können zwei Wohnungen zu einer grossen



Clusterwohnung zusammengelegt oder sogar ein ganzes Geschoss gemeinschaftlich bewohnt werden. Dazu können sich Mietinteressenten gerne im Vorfeld zusammenfinden. Im obersten Geschoss gibt es nochmals zwei Hallenwohnungen, einen Waschraum und die Dachterrasse. Alle Wohnungen haben einen umlaufenden Balkon, der sowohl als Pufferzone Schutz bietet als auch zum Teilhaben am städtischen Arealleben einlädt.

STEUERUNGSGRUPPE REALISATION

In einem übergeordneten Gremium mit den Vertreter:innen aller Baukommissionen der fünf Genossenschaften, der Gesamtleitung KIL und dem Baumanagement wurden die Bauprojekte weiter ausgearbeitet und in Abstimmung miteinander für die nächste Planungsphase der Ausschreibung und Realisation entwickelt. Dabei werden die Planungsthemen gemeinsam angegangen und die Synergien genutzt.

Die Baubewilligung wird derzeit auf Sommer 2023 erwartet und wir freuen uns bereits darauf, wenn damit ein weiterer Meilenstein geschafft sein wird und wir dem Bauen einen Schritt näher rücken.

Yvonne Birkendahl

GENOSSENSCHAFTSKULTUR

Im Oktober trafen sich die Bewohnenden der Unterlachenstrasse zu einem Austausch mit der Geschäftsleiterin Karin Staub und Heidi Baumli vom Vorstand der GWI. Es war eine grosse Runde, fast alle Mietenden folgten der Einladung. Auf der Traktandenliste standen Themen wie die Brandschutzvorschriften im Treppenhaus, die Gestaltung der Umgebung, die Nutzung und Zuteilung der Kellerräume und Dachterrassen sowie die Heiz- und Nebenkosten. Eigentlich „heisse Themen“, die Zündstoff bieten, Widerspruch auslösen und kontrovers und diskutiert werden können. Dies war aber erfreulicherweise nicht der Fall. Die Diskussion wurde wohlwollend und zielführend geführt. Schnell einigten sich die Bewohnenden darauf, dass eine Veloräumungsaktion durchgeführt werden soll, damit es mehr Platz und Ordnung gibt. Auch die vorgeschlagene Räumungsaktion im Keller wurde von allen gutgeheissen. Ebenso der Vorschlag für eine gerechtere Verteilung der Heiz und Nebenkosten.

Dem Anliegen von Karin Staub nach einer Person, die sie als eine Art Hauswart oder Hauswartin entlastet, wurde entsprochen. Weiter wurden von der Mieterschaft prüfenswerte Vorschläge und Ideen eingebracht, wie die in die Jahre gekommenen Häuser instandgehalten werden können, z.B. betreffend Isolation.

Die Diskussionen waren anregend, wohlwollend und zielführend. Unter diesen Voraussetzungen können auch künftig innovative Projekte und aus dem Zusammenwohnen ein Mehrwert entstehen.

Herzlichen Dank an unsere gegenwärtigen Mieter:innen für euer Engagement und Mitdenken.

Heidi Baumli

KOMMUNIKATION UND MARKETING

Im Juni 2022 Jahr übernahm Simon Rohrer die Aufgaben des Bereichs Marketing und Kommunikation. An der kommenden Generalversammlung stellt er sich zur Wahl in den Vorstand.

Noch vor dem Start von Simon Rohrer ist die Webseite der GWI neu aufgestellt worden, unter der Federführung von Pascal Hofer. Die überarbeitete Webseite wurde im Juni lanciert und wird seither laufend angepasst und erweitert. So ist beispielsweise neu ein elektronisches Anmeldeformular für Genossenschafter:innen auf der Website aufgeschaltet.

Seit März wird der Instagram-Kanal der GWI regelmässig mit Inhalten bespielt. Die Followerbasis wächst daher stetig, wenn auch im kleinen Rahmen. Per Ende 2022 folgen 308 Personen dem Kanal der GWI.



Am Neustadt Strassenfest im Sommer 2022 konnten die Genossenschafter:innen der GWI auch in der analogen Welt in Kontakt treten. Die GWI war mit einer Bar und mehreren Personen aus dem Vorstand vor Ort und konnte viele wertvolle Gespräche führen. Dabei wurden sie tatkräftig von Genossenschafter:innen unterstützt.

Simon Rohrer

FUNDRAISING

Im vergangenen Jahr fanden viele Gespräche mit Privatpersonen, Firmen und anderen Genossenschaften statt, welche die GWI finanziell unterstützen möchten. Im Kleinen und Grossen haben Anleger:innen dazu beigetragen, dass wir unser Eigenkapital weiter erhöhen konnten.

Im Juli 2022 erhielten wir die Zusage des Fonds de Roulement und der Stiftung Solifonds, dass sie unser Projekt mit insgesamt CHF 1.9 Mio. unterstützen.

Das Jahr 2022 war bezüglich der Finanzplanung dennoch ein anspruchsvolles Jahr. Wir sind von den steigenden Hypothekarzinsen betroffen. Zudem machen uns die gestiegenen Baukosten zu schaffen.

Wie sich die Kostensteigerungen in den künftigen Mieten abbilden, wird sich in den nächsten Monaten zeigen. Umso mehr sind wir auch weiterhin auf möglichst viel Eigenkapital und finanzielle Unterstützung unserer Genossenschaftsmitglieder angewiesen, damit wir Schritt für Schritt unsere finanziellen Ziele erreichen.

Amelie Mayer

BERICHT AUS DER GESCHÄFTSSTELLE

UNTERLACHENSTRASSE 25/27

Die Gebäude Unterlachenstrasse 25 und 27 sind das Zuhause von elf Mietparteien. Die Mietenden beleben die beiden Häuser und engagieren sich mit viel Herz für das Miteinander.

Im 2022 ist die Gemeinschaft weiter gewachsen und neue Menschen sind eingezogen. Die elf Wohnungen der Unterlachenstrasse 25 und 27 waren ganzjährig vermietet.

Die Sorge um die Umwelt und die steigenden Energiepreise haben die Bewohnenden und die Geschäftsstelle im 2022 beschäftigt. Die Frage, ob eine Gasheizung weiterhin mit den Werten der GWI vereinbar ist, hat sich uns schon vor der unsicheren Versorgungslage gestellt. Mit einem allfälligen Heizungsersatz sind auch umfassende energetische Sanierungsmassnahmen zu prüfen. Denn auch bei der Bausubstanz gibt es Nachholbedarf. Seit Jahrzehnten wurde kein grosser Unterhalt getätigt. Die Gebäudehülle ist teilweise undicht und fordert Geduld, Engagement und warme Socken der Bewohnenden.





Der hohe Unterhaltsbedarf schlägt sich im 2022 auch in der Jahresrechnung nieder, da viele kleinere Reparaturen notwendig waren. Viele Bauteile und haustechnische Installationen haben ihre Lebensdauer weit überschritten und mussten ersetzt werden.

Der aufgestaute Unterhalt wird uns auch in Zukunft beschäftigen. Der Vorstand wird im 2023 strategische Entscheidungen zur Entwicklung der Liegenschaft formulieren müssen, begleitet durch fundierte Abklärungen zum Zustand der gesamten Liegenschaft.

MITGLIEDER

Ende 2022 zählen wir bereits 352 Genossenschaftsmitglieder (Vorjahr 308). Wir freuen uns sehr über den grossen Zuwachs und sind dankbar für die Unterstützung, die Treue und die vielen Weiterempfehlungen.

Ebenfalls sehr erfreulich ist der Zuwachs der Genossenschaftsanteile der Mitglieder. Mit dem zusätzlich einbezahlten freien Anteilscheinkapital erhöhen sich diese Eigenmittel auf CHF 741'050 (Vorjahr CHF 583'650).

Für das Vertrauen in die GWI und in unsere Arbeit danken wir herzlich.

Karin Staub

FINANZBERICHT

Das Geschäftsjahr 2022 schliesst mit einem Jahresverlust von CHF 53'210. Die Mieteinnahmen waren mit CHF 174'281 fast unverändert zum Vorjahr. Hingegen waren der Liegenschaftsaufwand und der übrige betriebliche Aufwand zum Vorjahr insgesamt CHF 26'520 tiefer.

Der Jahresverlust kam dadurch zustande, dass zurückgestellte Vorstandsentschädigungen aus den Vorjahren per Ende 2022 vollständig abgerechnet und ausbezahlt wurden, was den Personalaufwand zum Vorjahr wesentlich erhöhte. Zudem wurden noch bilanzielle Bereinigungen von total CHF 25'837 vorgenommen, welche die Jahresrechnung mit einem ausserordentlichen, einmaligen und periodenfremden Aufwand belasteten.

Das Genossenschaftskapital hat insgesamt von CHF 932'613 (2021) auf CHF 1'090'013 (2022) zugenommen, was auf neue Genossenschaftanteile von Mitgliedern zurückzuführen ist.

Die GWI ist trotz des Jahresverlusts gesund unterwegs und wird voraussichtlich die kommenden Jahre wieder positive Jahresergebnisse zeigen.

Sandro Stalder



BILANZ

BILANZ (in CHF)

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI), Luzern

AKTIVEN	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	137'968	160'709
Kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	103'378	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4'378	10'479
Übrige kurzfristige Forderungen	7'273	21'506
Aktive Rechnungsabgrenzungen	350	18'184
Umlaufvermögen	253'348	210'878
Finanzanlagen	338'300	757'125
Beteiligungen	100'000	100'000
Sachanlagen	7'166'393	6'890'321
Anlagevermögen	7'604'693	7'747'446
AKTIVEN	7'858'040	7'958'324
PASSIVEN	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23'247	-
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	77'370	936'422
Passive Rechnungsabgrenzungen	13'645	222'568
Kurzfristiges Fremdkapital	114'262	1'158'990
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6'433'780	5'573'520
Rückstellungen	195'815	215'820
Langfristiges Fremdkapital	6'629'595	5'789'340
Fremdkapital	6'743'857	6'948'330
Genossenschaftskapital	1'090'013	932'613
Gesetzliche Gewinnreserve	1'659	1'256
Freiwillige Gewinnreserve	11'142	11'142
Bilanzgewinn	11'370	64'982
Eigenkapital	1'114'184	1'009'993
PASSIVEN	7'858'040	7'958'324

ERFOLGSRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG (in CHF)

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI), Luzern

	2022		2021	
Ertrag aus Vermietungen	174'281		174'612	
Übriger Ertrag	4'584		6'864	
Liegenschaftsertrag	178'865	100%	181'476	100%
Laufender Unterhalt und Reparaturen	-17'864		-32'541	
Versicherungen	-3'757		-3'757	
Abgaben und Gebühren	-245		-290	
Nebenkosten	-35		-29	
Bruttoergebnis nach Liegenschaftsaufwand	156'964	88%	144'859	80%
Personalaufwand	-68'789	38%	-11'920	7%
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	88'175	49%	132'940	73%
Raumaufwand	-5'064		-3'984	
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz, Leasing mobile Sachanlagen	-125		-	
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-18'608		-31'279	
Werbeaufwand	-731		-1'070	
Total übriger betrieblicher Aufwand	-24'529	14%	-36'333	20%
EBITDA	63'646	36%	96'606	53%
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagevermögen	-53'840		-55'135	
EBIT	9'806	5%	41'472	23%
Finanzaufwand	-41'828		-36'621	
Finanzertrag	6'544		7'647	
Total Finanzerfolg	-35'284	20%	-28'975	16%
EBT	-25'478	-14%	12'497	7%
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-25'837		-	
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	305		-	
Total betriebsfremder und ausserordentlicher Erfolg	-25'531	14%	-	0%
Jahresergebnis vor Steuern	-51'010	-29%	12'497	7%
Direkte Steuern	-2'200		-4'440	
JAHRESVERLUST/-GEWINN	-53'210	-30%	8'057	4%

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.

Die Rechnungslegung erfordert von der Verwaltung Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Die Verwaltung entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Genossenschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

	31.12.2022	31.12.2021
Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung		
Sachanlagen		
- Geschäftsliegenschaften	7'166'393	6'890'321
Rückstellungen (kurz- und langfristig)		
- Rückstellungen für Solidaritätsfonds	15'815	11'720
- Rückstellungen für Reparaturen und Unterhalt	180'000	204'100
Beteiligungen		
Kooperation Industriestrasse Luzern - Genossenschaftsverband		
1 Anteilsschein à CHF 100'000; Beteiligungsanteil 20 %	100'000	100'000
Sonstige Angaben		
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	7'166'393	6'890'321
Anzahl Mitarbeiter		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	weniger als 10	weniger als 10

Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

In der Berichtsperiode wurden diverse periodenfremde Ausbuchungen im Betrag von total CHF 25'836.62 vorgenommen. Ansonsten lagen in der Berichts- und Vorperiode keine wesentlichen ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Ereignisse vor.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch die Verwaltung sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

GEWINNVERWENDUNG

GEWINNVERWENDUNG (in CHF)

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI), Luzern

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES	31.12.2022	31.12.2021
Vortrag aus dem Vorjahr	64'579	56'925
Jahresverlust/-Gewinn	-53'210	8'057
Bilanzgewinn	11'370	64'982
Auflösung der freiwilligen Gewinnreserve	11'142	-
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	-13'341	-403
Vortrag auf neue Rechnung	9'171	64'579

BERICHT PRÜFERISCHE DURCHSICHT



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 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

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

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

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

Zürich, 13. März 2023

wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Gian-Marco Huber
Leitender Prüfer

Michael Hauser
Prüfer



AUSBLICK

WAHLEN

Für das Geschäftsjahr 2023 stellen sich sechs Personen zur Wahl in den Vorstand.

GENOSSENSCHAFTSKULTUR

ENRICO CELIO

Mich interessiert die Frage, wie Brücken zwischen unterschiedlichen Sichtweisen gebaut und konstruktiv genutzt werden können. In meinem Lohnarbeitsleben helfe ich mit, Prozesse und Methoden zu kreieren, mit denen wir die Landschaftsqualität (v.a. im ländlichen Raum) entwickeln können. Da müssen beispielsweise Brücken gebaut werden zwischen der Ernährungswirtschaft und der Herausforderung, wie die Biodiversitäts- und Klimakrise zu bewältigen ist.

Die Vorstandsarbeit bei der GWI ist für mich mit der Hoffnung verbunden, die Idee einer zukunftsfähigen Nachbarschaft (weniger Ressourcenverbrauch, mehr Lebensqualität) umzusetzen. In den Themen der Genossenschaftskultur können wir die «Software» (Zusammenleben, Solidarität, Ernährung, Organisation usw.) der Nachbarschaft formen, mit der wir die «Hardware» (Holz, Leitungen, Beton, Armierungseisen usw.) zum Leben erwecken. Mit unserem Verhalten können wir viel zur zukunftsfähigen Gesellschaft beitragen und in der Nachbarschaft organisieren wir dafür die Voraussetzungen.



CORSIN NIGGLI

Als gelernter Schreiner, Holzbautechniker und Architekt hatte ich in den letzten zwei Jahrzehnten die Möglichkeit, in verschiedensten Bereichen der Baubranche zu arbeiten.

Das Fachwissen, das mir auf diesem Weg mitgegeben wurde, möchte ich nun für das grossartige Projekt Industriestrasse in Luzern einsetzen.

Geboren wurde ich 1983 in einem kleinen Dorf im Oberengadin. Ich hatte das Glück einen grossen Teil meiner Kindheit sowohl im Engadin als auch im Tessin zu verbringen. Nach meiner Schreinerlehre entschloss ich mich, weitere Teile der Schweiz kennenzulernen und lebte diverse Jahre im Zürcher Oberland, im Berner Seeland und seit dem Jahr 2007 in der Stadt Luzern.

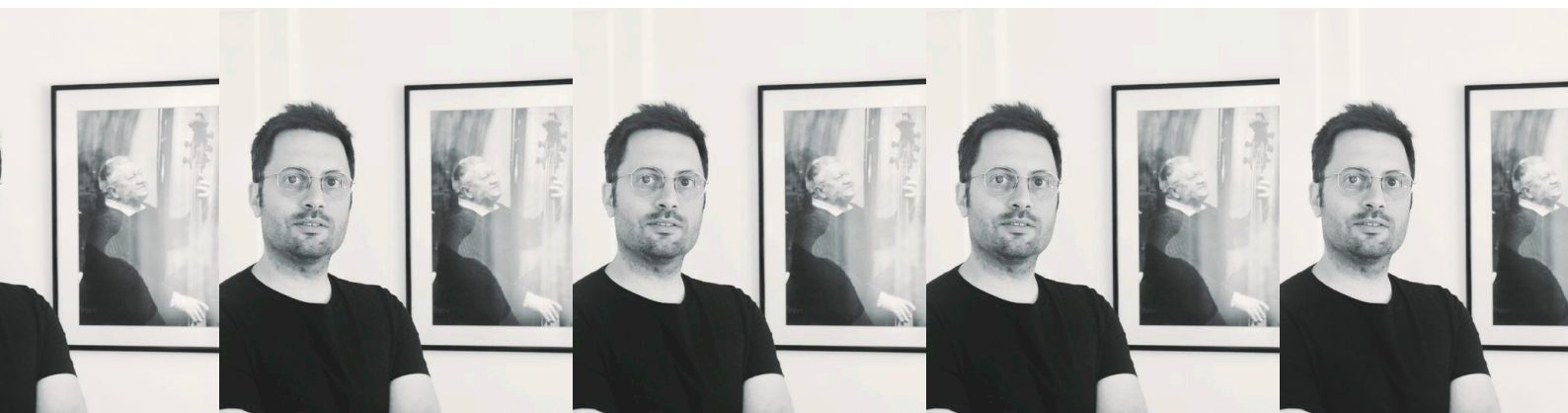
Persönlich würde ich mich als offenen und ruhigen Menschen beschreiben – und ich höre sehr gerne zu. Besonders inspirierend finde ich Erzählungen aus dem Leben der Menschen, denen ich auf meinem Weg begegnen darf. Trost finde ich in der Natur und in der Geschichte fremder Orte. Ab und an versuche ich weitere Teile der Welt zu bereisen und in fremde Kulturen einzutauchen. Unsere Welt ist grossartig!

Ich bin der festen Überzeugung, dass:

Wenn wir eine integrale Substanz verändern wollen, müssen wir früher oder später mit einer gewissen Gegenwehr rechnen. Eine wahrhaftige oder integrale Substanz besitzt eine eigene «Seele». Sie besitzt einen Charakter und spricht eine eigene Sprache. Grundsätzlich geht es ihr Jahrzehnte lang gut und nun kommen wir und möchten etwas daran verändern?!

Wir müssen uns mit ihr befassen, ihre Sprache lernen und versuchen, sie zu verstehen. Je schneller wir den Dialog mit ihr finden werden, desto mehr können wir von diesem Ort lernen – solange sie mit uns sprechen kann.

Mit diesem kurzen Einblick in meine Person und hoffentlich bald spannenden Gesprächen von Mensch zu Mensch, stelle ich mich für die kommende Wahl des Vorstands der GWI mit Kopf, Hand und Herz gerne zur Verfügung.



RAHEL NEYER

Seit meinem Studienabschluss im Bereich Raumentwicklung arbeite ich als Projektleiterin in der Gemeinde Cham und habe täglich mit der baulichen (Weiter-)Entwicklung von bestehenden oder neuen Quartieren zu tun. Die Möglichkeit, die eigenen Lebensräume zu gestalten, wo wir wohnen, arbeiten und unsere Freizeit geniessen, ist aktuell leider keine Selbstverständlichkeit. Diese Möglichkeiten einzufordern und dann auch zu nutzen, erfordert viele engagierte und innovative Menschen, die Neues wagen und vermeintlich übliche Vorgehen hinterfragen. Die GWI leistet dazu als Teil des Projekts Industriestrasse einen unglaublich wichtigen Beitrag und brachte die Forderung „Recht auf Stadt“ wieder mit Brisanz in den politischen Diskurs!

Ich freue mich sehr, in dieser spannenden und intensiven Zeit, wo die vielen Ideen langsam Formen annehmen, mitzuwirken und bin gespannt auf die Herausforderung.



YVONNE BIRKENDAHL

Als Architektin möchte ich mich für den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzen und auf kreativem und innovativen Weg bezahlbaren Wohnraum für unsere Genossenschafter:innen schaffen.

Die Industriestrasse ist für mich ein Beispiel dafür, wie mit Wohnbaugenossenschaften etwas Grösseres möglich wird. Dabei wird ein Areal mit dem Vorgefundenen weiterentwickelt und Raum für Wohnen, Arbeiten und Leben in einem städtischen Kontext geschaffen. Die Vision und Initiative mit dem „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ hat mich damals sehr beeindruckt und fasziniert. Es benötigt neben den Ideen und Projekten immer auch Menschen, die für ihre Bedürfnisse und Werte einstehen. Dafür möchte ich mich gerne einbringen und das Wohnangebot in der Stadt Luzern facettenreicher gestalten.

Ich freue mich darauf, die neuen Wohnformen in der Industriestrasse mitentwickeln zu dürfen.



KOMMUNIKATION UND MARKETING

SIMON ROHRER

Bezahlbarer Wohnraum ist eine wichtige Voraussetzung für eine lebendige und vielfältige Stadt. Als in der Stadt Luzern wohnhafter Familienvater ist es mir ein grosses Anliegen, mich dafür zu engagieren. Mit ihrem mutigen, offenen und innovativen Ansatz begeistert mich die GWI. Genau so begeistert mich die Vision der Industriestrasse – ein Paradebeispiel für die Kraft, die entstehen kann, wenn sich Menschen mit einer gemeinsamen Vision und viel Tatendrang zusammenschliessen. An diesem für die Stadt Luzern so wertvollen und wegweisenden Projekt mitwirken zu können, ist für mich eine Aufgabe, auf die ich mich überaus freue.

Mit meiner langjährigen Erfahrung im Bereich Marketing und Kommunikation setze ich mich mit Herzblut dafür ein, dass die GWI ihren Beitrag zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Luzern leisten kann - und dass dieses Engagement entsprechend wahrgenommen wird. Ich freue mich darauf, die neuen Wohnformen in der Industriestrasse mitentwickeln zu dürfen.



FINANZEN

SANDRO STALDER

Mit dem aus fünf Luzerner Genossenschaften entstehenden Projekt Industriestrasse wird in den kommenden Jahren ein einzigartiges Projekt in der Stadt Luzern realisiert. Aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren ist es wichtig, bezahlbaren Wohnraum sowie Kulturraum im Stadtzentrum von Luzern zu schaffen, wofür sich die GWI einsetzt.

Es freut mich mit meiner Erfahrung im treuhänderischen Bereich im Vorstand mein Wissen einzubringen und wichtige Impulse für die Weiterentwicklung zu geben.



EDITORIAL

Texte: Geschäftsstelle KIL, Vorstand GWI, Karin Staub
Redaktion: Simon Rohrer, Karin Staub
Layout: Christian Felber, MIGN
Fotos: Vorstand GWI, Karin Staub
Titelbild: Karin Staub



KAPITAL GESUCHT!

Wir sind weiterhin auf der Suche nach Kapital.

Wenn du uns unterstützen möchtest, das notwendige Eigenkapital zu stemmen, kannst du entweder dein freies Anteilscheinkapital erhöhen oder Geld langfristig in unserer Depositenkasse anlegen. Die Anlagedauer in der Depositenkasse beträgt zwischen 3 bis 8 Jahren.

AKTUELLE ZINSSÄTZE:

3 Jahre fest zu 0.70 %
4 Jahre fest zu 0.75 %
5 Jahre fest zu 0.8 %
6 Jahre fest zu 1.35 %
7 Jahre fest zu 1.40 %
8 Jahre fest zu 1.45 %

INTERESSIERT IN DIE GWI ZU INVESTIEREN?

Melde dich gerne bei Karin Staub, karin.staub@gwi-luzern.ch.

