

# JAHRES- BERICHT 2023

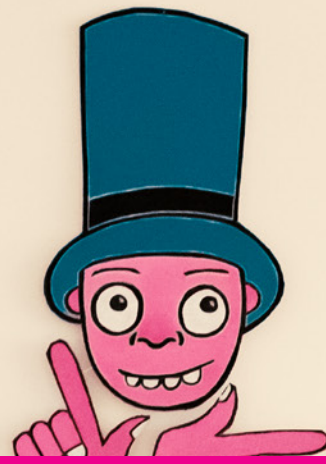


**GWG**

Gemeinnützige  
Wohnbaugenossenschaft  
Industriestrasse



# INHALT



EDITORIAL .....	3
BERICHTE AUS DEM VORSTAND.....	5
BAUKOMMISSION .....	5
GENOSSENSCHAFTSKULTUR.....	8
KOMMUNIKATION UND MARKETING .....	10
FINANZIERUNG .....	10
BERICHTE AUS DER GESCHÄFTSSTELLE.....	12
UNTERLACHENSTRASSE 25/27.....	12
MITGLIEDER .....	12
FINANZBERICHT.....	14
BILANZ.....	15
ERFOLGSRECHNUNG .....	16
ANHANG.....	17
GEWINNVERWENDUNG .....	18
BERICHT EINGESCHRÄNKTE REVISION .....	19
AUSBLICK.....	20
WOHNUNGSANGEBOT INDUSTRIESTRASSE.....	20
WAHLEN .....	22
ORGANISATION.....	23
IMPRESSUM .....	24

## Fiktive Realität

Erstaunt, erfreut, überwältigt, beängstigt, verunsichert, zuversichtlich, überzeugt.

Dies sind nur einige Gefühle, die ich in der Zeit zwischen dem Auszug der Menschen aus den Räumlichkeiten auf dem Industriestrasse-Areal und dem Baubeginn erleben durfte.

Nachdem die Mietenden ausgezogen sind und noch bevor die ersten Abrissarbeiten begonnen haben, wanderte ich ein letztes Mal durch die alten Räume. Dabei ist mir aufgefallen, dass die Hallen, Zimmer, Verschläge oder Keller in keiner Weise seelenlos waren. Es waren schon wieder Menschen in den Räumen, um sie noch ein letztes Mal zu nutzen. Zudem fielen mir die vielen Details der ungewollten - teils schönen und teils weniger schönen - menschlichen Geschichtsschreibung auf, die in diesen Räumlichkeiten ihre Spuren hinterliessen.

Nun wurde bereits ein grosser Teil der Gebäude auf dem Industriestrasse-Areal abgerissen. Es fand kein Rückbau statt. Es wurde abgerissen. Aber wäre es nicht an der Zeit, um Rückbau zu betreiben? Um die vorhandenen Ressourcen ohne immensen Aufwand wiederzuverwenden? Gemeinsam mit unseren Planer:innen und vielen weiteren Mitstreiter:innen auf allen Ebenen konnten wir es dennoch ermöglichen, dass vier Gebäude erhalten bleiben. Zwei davon wird die GWI unterschiedlich stark sanieren. Auf der einen Seite beruhigt es mein Gewissen. Auf der anderen Seite - und das ist fast wichtiger - freut es mein Herz für unsere Bau- und Handwerkskultur.

Zuversichtlich stimmt mich auch, dass die Dinge grösstenteils gut laufen. Das ist umso beeindruckender, wenn Mensch bedenkt, dass so viele Personen mit den unterschiedlichsten Interessen von diesem Grossprojekt betroffen sind.

Mit der baldigen Fertigstellung der vier GWI-Gebäude, voraussichtlich im Sommer 26, werden noch mehr Menschen mit der Industriestrasse konfrontiert werden. Hoffentlich im Guten, damit sich die Freude weiter entfalten kann.

Aber wieso reale Fiktion? Weil die GWI baut. Nicht Du, nicht ich. WIR!

**Pascal Hofer**





Spatenstich am 6. Dezember mit Hilfe und Segen des Samichlaus.



# BERICHTE AUS DEM VORSTAND

## **Baukommission**

### **Projekt Industriestrasse**

Anfang des Jahres 2023 fand die öffentliche Planaufgabe statt – wir drückten fest die Daumen, damit auch alles gut ging. Unser Baugesuch für die vier GWI Gebäude, die Bestandsgebäude Käselager und Rossstall, der Neubau Turmhaus und der Neubau Wohngebäude 4, lagen bis zum 1. Februar 2023 bei der Stadt Luzern auf. Es folgte ein langes Warten, bis wir im Herbst 2023 die langersehnte Baubewilligung erhielten. Ein weiterer Meilenstein, der uns sehr glücklich stimmte. Am 6. November 2023 war es soweit: die Bagger fuhren auf dem Industriestrasse-Areal auf und der Baustart konnte erfolgen. Dies feierten wir mit dem Spatenstich am 6. Dezember 2023.

Somit verging ein weiteres GWI Jahr und es ist wieder einiges passiert. Ein besonderes Jahr, denn es war auch unser 10-jähriges Jubiläumsjahr. 10 Jahre GWI. Und nun wird gebaut – so schön!

Die Baukommission der GWI durfte sich in diesem Jahr neben Markus Christen, Pascal Hofer und mir – Yvonne Birkendahl – an zwei neuen und engagierten Vorstandsmitgliedern erfreuen. Rahel Neyer bringt sich zusammen mit unseren Architekten Tobler Gmür in die Planung des Neubaus Wohngebäudes 4 ein. Corsin Niggli widmet mit unserem Architektenteam Mühlethalers den Bestandsgebäuden Käselager und Rossstall und dem Neubau Turmhaus.

In der übergeordneten Baukommission, der Steuerungsgruppe Realisation mit den Vertreter:innen aller fünf Genossenschaften, der Gesamtleitung Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) und dem Baumanagement, konnten die ersten Vergaben getätigt werden, sodass der Baustart möglich wurde.

Allen Beteiligten ein herzliches Dankeschön für die geleistete Arbeit in der Ausschreibungsphase und der Umsetzung vor Ort.

**Yvonne Birkendahl**

## **Aussenraum Industriestrasse**

In diesem Beitrag berichtet Severin Dietschi über seine Erfahrungen und Erlebnisse als Mitglied in der AG Aussenraum, in der er die GWI vertritt.

### **Naiver Einstieg mit Luftschlössern**

Vor Jahren fragte mich der Vorstand an, ob ich die GWI in der Arbeitsgruppe Aussenraum vertreten würde. Ich habe diese Aufgabe sehr gerne angenommen und freute mich auf die Auseinandersetzung und Diskussionen über Grün- beziehungsweise Aussenräume. Auf unserem Wunschkatalog waren artenreiche Magerwiesen, Gehölzgruppen (inkl. Bäume), Flachgewässer, karge Ruderalflächen mit Wurzelstöcken und Sandlinsen. Kurzum: wir wollten ökologisch wertvolle Elemente, die auch in Naturschutzgebieten zu finden sind.

Zudem wünschten wir uns einen Nutzgarten für die Bewohnenden, der zum (selbst)organisierten Gärtnern einlädt. Wir hätten auch gerne über die Pergolen, Fassadenbegrünungen, Obstbäume, Spielgeräte, mobile Bänke und Tische verhandelt.

### **Vorgabe Charta Aussenraum: Wenig planen**

Aber dann haben wir uns selbst ein Ei gelegt, nämlich mit dem Grundsatz, dass der Aussenraum der Siedlung Industriestrasse ein offener und multifunktionaler Grün- und Freiraum sein soll, in dem die Gestaltungselemente so wenig wie möglich durch die Planung vorgegeben werden. Die künftigen Bewohnenden und Nutzenden sollen nach dem Bezug der Häuser in dynamischen Prozessen die Gestaltung des Aussenraums weiter planen, umsetzen und ihren Bedürfnissen entsprechend kontinuierlich weiterentwickeln. So formulierten wir es in den Leitsätzen für den Aussenraum (Charta), die wir via KIL von den Genossenschaften genehmigen liessen.

### **Grundausrüstung**

Allmählich realisierten wir, wie dicht die Baukörper zusammenstehen und mussten mit den Einschränkungen für Bepflanzungen über der Tiefgarage umgehen. Durch die Vorgabe unserer Charta und die erschwerten Rahmenbedingungen schrumpfte der Spielraum für die konkrete Planung der Elemente der anfänglichen Wunschliste. Unsere Diskussionen „reduzierten“ sich auf die Grundausrüstung wie Belagstypen, hindernisfreie Zugänge oder Themen wie Velo- und Abfallmanagement. Auch der Umgang mit den bestehenden Bäumen war vorwiegend durch die Beurteilung von Experten vorgegeben. Dennoch konnten wir in der AG Aussenraum eine gute Grundlage schaffen für eine partizipative Gestaltung und Möblierung durch die Bewohnerschaft.

## Wichtige Weichen stellen

Unsere Wunschliste haben wir nicht weggeworfen und wir halten sie für die anstehende Submission der Bauarbeiten wieder bereit, um unsere Vorstellungen und Ideen zu platzieren. Ich wünsche mir für die Bauphase, dass sich die AG Aussenraum mit der ausführenden Firma zumindest zu Beginn austauschen kann, um Ideen und Grundsätze abzugleichen. Ich bin gespannt auf die nächsten Schritte und bleibe für die GWI im Bereich Aussenraum weiter am Ball. Bis jetzt ist es ein lehrreicher Prozess, der Grenzen aufzeigte, ohne die Chancen zu verpassen.

**Severin Dietschi**

## Unterlachenstrasse 25 / 27

Unsere Gebäude Unterlachenstrasse 25 und 27 wurden unter der Leitung des Architekturbüros ECOPlan aus Horw umfassend erfasst, digitalisiert und auf energetische Schwachstellen untersucht.

Die Planungsanfragen begannen im März 2023. Ende September konnten die Ergebnisse der Analyse ausgewertet werden.

Die Sanierung des Gebäudes ist sowohl technisch als auch architektonisch eine anspruchsvolle Bauaufgabe, die eine sorgfältige Planung erfordert. Es ergeben sich auch Fragen zur Etapierung der Baumassnahmen. Im Fokus stehen Massnahmen im Bereich Wärmeschutz der Gebäudehülle und der Verbesserung des Wohnkomforts. Die aktuellen Wärmedämmwerte einiger Bauteile können deutlich verbessert werden, was zu einer gesteigerten Behaglichkeit in den angrenzenden Gebäudebereichen und zu einer effizienteren Nutzung der Heizwärme führt.

Der Vorstand wurde am 28. September 2023 über die Ergebnisse informiert und konnte in den folgenden Tagen eine Investition von rund CHF 60'000 für erste Sofortmassnahmen im Kellergeschoss freigeben. Die Planung wurde unverzüglich von den Architekten aufgenommen. In enger Abstimmung mit Karin Staub konnten die Arbeiten Anfangs November begonnen und im Januar 2024 abgeschlossen werden. Der Vorstand wird nun die Planung für die nächsten Schritte vorantreiben und die Mitglieder entsprechend informieren.

An dieser Stelle bedankt sich der Vorstand bei Karin Staub und allen Bewohner:innen der Unterlachenstrasse für die sehr gute Zusammenarbeit.

**Corsin Niggli**



## Genossenschaftskultur

### Wer und was ist «indugen»?

Du weißt nicht, was «indugen» bedeutet? Eine einfache Antwort gibt es nicht. Aber ein Meilenstein auf dem Weg zur indugenen Nachbarschaft scheinen die GWI Grundsätze zu sein. Diese Grundsätze können nun konkret werden und indugen wird, was wir leben (wollen) im Industriestraszenquartier.

Von Seiten Genossenschaftskultur organisierten wir vier GWI Sessions und eine Exkursion, an denen wir die indugene Nachbarschaft weiterdenken konnten.

- 02. Juni, Session #1: Themensammlung  
💡 «Wow, ein solches Bauprojekt tangiert sehr viele Themen!»
- 29. Juni, Session #2: Gemeinschaftlich genutzte und private Räume, Diversität  
💡 «Ortsflexible Aussenraumnutzung ermöglicht es, Störungsquellen räumlich zu verschieben.»  
«Diversität ist mit der Höhe der Mieten verbunden. Wenn die Mieten nicht gesenkt werden können, dann suchen wir andere Möglichkeiten, wie das Wohnen, z.B. durch Mitarbeit, ermöglicht werden kann.»
- 31. August, Session #3: Nahrungsmittelversorgung, Gruppen für WG-/Rohbauwohnen  
💡 «Der Rossstall könnte die KOOP-I (Futtertrog oder Lebensmitteldrehscheibe) für die Nachbarschaft werden.»  
«Mitbewohner:innen finden sich an informellen, regelmässigen, konkreten Anlässen.»



- 14. September, Session #4: Reglemente, Pflicht und Freiwilligkeit
  - 💡 «Eine Vermietungskommission ist wichtig, damit über diese Kommission die Werte der Genossenschaft bei der Vergabe abgebildet werden können.»
- 02. Dezember, Exkursion zur LeNa in Basel
  - 💡 «Frühzeitige Vergabe bei grösseren Wohnformen können Anreiz für Engagement sein und Sicherheit bei der Vergabe bieten.»

Die Erkenntnisse (💡) der Sessions und der Exkursion fliessen nun beispielsweise in die Überarbeitung des Vermietungsreglements ein. Mit den GWI Sessions wird es auch 2024 weitergehen, um die geplanten Wohnformen mit Menschen zusammenzubringen.

In meinem ersten Jahr im Vorstand habe ich sehr viel gelernt. In vielen Begegnungen konnte ich die Geschichte, das soziale Netzwerk sowie technische Begriffe oder gesetzliche Rahmenbedingungen kennenlernen. Ich bin überzeugt, dass das gemeinsame Lernen für die Genossenschaftskultur und damit für die Entwicklung der indugenen Nachbarschaft zentral ist. Wenn wir immer wieder gemeinsam lernen, werden wir auch unserer indugenen Nachbarschaft immer näherkommen. Ich hoffe, auch die weiteren Beteiligten konnten wertvolle Erkenntnisse gewinnen und diese für die Entwicklung der indugenen Nachbarschaft einsetzen. Ich freue mich, auch im nächsten Jahr gemeinsam an der indugenen Nachbarschaft zu arbeiten.

**Enrico Celio**



# Kommunikation und Marketing

Neben dem Erhalt der Baubewilligung war eines der Highlights das Industriestassenfest, das im Sommer zusammen mit dem Wohnwerk durchgeführt wurde. Der Anlass stiess auf sehr grosses Interesse und bot für Klein und Gross ein abwechslungsreiches Programm. Für den Vorstand und die Geschäftsleitung der GWI bot der Anlass eine weitere wertvolle Gelegenheit, sich mit den Mitgliedern der Genossenschaft auszutauschen.

Daneben tritt die GWI mittels Newsletter mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaf-tern regelmässig in Kontakt und informiert über aktuelle Themen.

Auch auf Instagram werden via Stories und Beiträge laufend wichtige Informationen aus der GWI vermittelt. Der Followerbestand auf diesem Kanal entwickelt sich sehr erfreulich und be-trägt bereits über 400 Personen.

**Simon Rohrer**

## Finanzierung

Ein zentrales Anliegen der GWI ist es, an der Industriestrasse möglichst günstige Wohn- und Gewerberäume anzubieten. Im 2023 hatten wir jedoch nochmals mit steigenden Hypothekar-zinsen und Baukosten zu kämpfen, die sich in den Mieten abbilden müssen. Andererseits konnten wir mit der Luzerner Kantonalbank AG eine Partnerin finden, die uns eine Finanzierung zu guten Konditionen anbot und unsere genossenschaftlichen Ziele unterstützt. Damit machte das Projekt 2023 einen grossen Schritt.

Wir danken allen Privatpersonen und Firmen, die an das Projekt glauben und Anteilsscheine zeichneten, der GWI Darlehen zusprachen oder Einlagen in die Depositenkasse tätigten. Ohne dieses Engagement wäre auch die Bankfinanzierung nicht möglich geworden.

Im Dezember 2023 verfügte die GWI über rund 870'000 Franken freies Anteilsscheinkapital. Je höher dieses Kapital bis Bauabschluss ausfällt, umso niedriger kann das noch ausstehende Pflichtanteilsscheinkapital bei Einzug angesetzt werden. Damit reduzieren sich die Eintritts-barrieren für finanziell schwächere Haushalte, eine grössere Durchmischung wird möglich und die GWI profitiert von einer lebendigen Nachbarschaft. Insgesamt haben wir uns bei den An-teilsscheinen (Eigenkapital) ein Finanzierungsziel von mindestens 1.7 Mio. Franken gesetzt.

Zudem streben wir für eine sichere Finanzierung mindestens 6 Mio. Franken Eigenmittel in Form von Darlehen und Depositeneinlagen an. Hiervon entfallen circa 1.9 Mio. Franken auf Dar-lehen des Fonds de Roulement und des Solifonds, die wir 2022 erhalten hatten. Circa 2.6 Mio. Franken macht das Darlehen zum Baurechtszins aus. Im Dezember verfügte die GWI zudem



über rund 1 Mio. Franken Einlagen in der Depositenkasse. Damit fehlen uns noch circa 500'000 Franken für das Jahr 2024, um das Ziel von 6 Mio Franken Eigenmittel zu erreichen.

In diesem Sinne sind wir auch weiterhin auf finanzielle Unterstützung der Mitglieder angewiesen. Jeder Beitrag hilft uns, die Finanzierungskosten tief zu halten und das Gesamtziel der günstigen Mieten zu erreichen. Wir freuen uns, wenn ihr die GWI weiterhin unterstützt: beispielsweise indem ihr, eure Freunde oder Bekannten zusätzliche Anteils-scheine zeichnet, ein Darlehen gewährt oder eine Kapitalanlage in die Depositenkasse tätigt.

Bei Einlagen in der Depositenkasse profitieren Mitglieder von folgenden Zinskonditionen:

4 Jahre fest zu 1.00 %

5 Jahre fest zu 1.05 %

6 Jahre fest zu 1.60 %

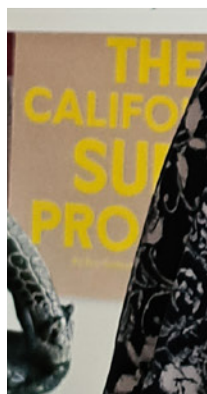
7 Jahre fest zu 1.60 %

8 Jahre fest zu 1.65 %

Anteilscheine sind unverzinst. Sie helfen uns jedoch am meisten, die Eigenkapitalbasis auszubauen. In diesem Sinne sind wir dankbar, wenn bei Einlagen in die Depositenkasse oder Darlehen jeweils ein Teil des Kapitals auch in Anteils-scheinen angelegt wird.

Bei Interesse findet Ihr alle Informationen zur Zeichnung von Anteils-scheinen bei der GWI oder Einlagen in der Depositenkasse unter [www.gwi-luzern.ch](http://www.gwi-luzern.ch). Gerne steht der Vorstand auch persönlich für Fragen zur Verfügung.

**Amelie Mayer**



# BERICHTE AUS DER GESCHÄFTSSTELLE



## Unterlandenstrasse 25/27

Trotz bevorstehender Bauarbeiten in der Nachbarschaft waren die 11 Wohnungen an der Unterlandenstrasse 25/27 ganzjährig vollvermietet. Die Bewohner:innen haben sich dabei vielen Herausforderungen gestellt und sind als Gemeinschaft weiter gewachsen. Die Gebäudehülle war teilweise undicht und die Bewohner:innen hatten an verschiedenen Stellen mit Feuchtigkeit zu kämpfen. Wie bereits im Vorjahr schlägt sich der Unterhaltsbedarf in der Jahresrechnung nieder, da viele Reparaturen notwendig waren und haustechnische Installationen ersetzt werden mussten.

Sehr erfreulich wirken sich die Investitionen von rund 60'000 Franken als Sofortmassnahmen im Kellergeschoss aus. Dabei wurde unter anderem die Kellerdecke abgedichtet, was bereits nach wenigen Stunden positive Auswirkungen auf die Behaglichkeit in den Wohnungen hatte.

Dennoch wird uns der aufgestaute Unterhalt auch in Zukunft beschäftigen und die Bewohner:innen weiterhin herausfordern. Es ist schön zu wissen, dass die Bewohner:innen dabei stets verständnisvoll, umsichtig und sehr kooperativ mithelfen, die Herausforderungen zu meistern und die beiden charmanten Häuser bestmöglich zu unterhalten und mitzugestalten.

## Mitglieder

Im 2023 durften wir uns über Zuwachs von Genossenschaftsmitgliedern freuen. Ende 2023 zählen wir bereits 392 Genossenschaftler:innen (Vorjahr 352). Wir sind dankbar, so viele Menschen hinter uns zu wissen und bedanken uns herzlich für das Vertrauen.

**Karin Staub**







# FINANZBERICHT

Im vergangenen Jahr wählte die Generalversammlung Sandro Stalder zum Vorstandsmitglied für Finanzen. Leider musste er bereits seinen Rücktritt ankündigen. Dies führte dazu, dass wir für die Jahresrechnung vor besonderen Herausforderungen standen. Diese konnten wir teilweise mit der Beauftragung einer externen Treuhänderin lösen. Es bleibt jedoch von entscheidender Bedeutung, dass der Bereich Finanzen im Vorstand angemessen vertreten ist, um unsere Kapazitäten in dieser Hinsicht zu stärken.

Angesichts der vielfältigen Herausforderungen und der Zunahme unserer Aufgaben haben wir im 2023 einen kontinuierlichen Anstieg des Personalaufwands verzeichnet. Die momentanen Erträge reichen jedoch noch nicht aus, um diese Kosten zu decken. Daraus ergibt sich, dass wir für das vergangene Jahr einen Verlust in Höhe von CHF 7'695 zu verzeichnen haben.

Wir sind jedoch zuversichtlich, dass wir in den kommenden Jahren - insbesondere mit dem Bezug der vier Gebäude im Projekt Industriestrasse - wieder positive Ergebnisse schreiben werden. Weitere Einzelheiten und sämtliche Kennzahlen sind im beigefügten Finanzbericht zu finden.

In Übereinstimmung mit dem Beschluss der letzten Generalversammlung, eine Revisionsstelle zu beauftragen, wurde im Jahr 2023 erstmals eine eingeschränkte Revision durchgeführt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Feststellungen sind im Revisionsbericht nachzulesen.

**Karin Staub**





# Bilanz (in CHF)

<b>AKTIVEN</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Flüssige Mittel	447'261	137'968
Kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	2'983	103'378
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3'347	4'378
Übrige kurzfristige Forderungen	1'614	7'273
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'541	350
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>460'746</b>	<b>253'348</b>
Finanzanlagen	20'300	338'300
Beteiligungen	100'000	100'000
Sachanlagen	8'602'284	7'166'393
<b>Anlagevermögen</b>	<b>8'722'584</b>	<b>7'604'693</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>9'183'330</b>	<b>7'858'040</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25'310	23'247
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'226'384	77'370
Passive Rechnungsabgrenzungen	76'518	13'645
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'328'211</b>	<b>114'262</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	6'446'410	6'433'780
Rückstellungen	175'433	195'815
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>6'621'843</b>	<b>6'629'595</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>7'950'054</b>	<b>6'743'857</b>
Genossenschaftskapital	1'216'800	1'090'013
Gesetzliche Gewinnreserve	15'000	1'659
Freiwillige Gewinnreserve	-	11'142
Gewinnvortrag	9'171	64'579
Jahresverlust	-7'695	-53'210
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'233'276</b>	<b>1'114'184</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>9'183'330</b>	<b>7'858'040</b>

# Erfolgsrechnung (in CHF)

	2023	2022
Ertrag aus Vermietungen	173'984	174'281
Übriger Ertrag	11'249	4'584
<b>Liegenschaftsertrag</b>	<b>185'233</b> 100%	<b>178'865</b> 100%
Laufender Unterhalt und Reparaturen	-938	-17'864
Versicherungen	-4'318	-3'757
Abgaben und Gebühren	-	-245
Nebenkosten	-47	-35
<b>Bruttoergebnis nach Liegenschaftsaufwand</b>	<b>179'929</b> 97%	<b>156'964</b> 88%
Personalaufwand	-68'955 37%	-68'789 38%
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>	<b>110'974</b> 60%	<b>88'175</b> 49%
Raumaufwand	-5'045	-5'064
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz, Leasing mobile Sachanlagen	-64	-125
Versicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-760	-
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-26'452	-18'608
Werbeaufwand	-50	-731
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-32'371</b> 17%	<b>-24'529</b> 14%
<b>EBITDA</b>	<b>78'603</b> 42%	<b>63'646</b> 36%
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagevermögen	-54'142	-53'840
<b>EBIT</b>	<b>24'462</b> 13%	<b>9'806</b> 5%
Finanzaufwand	-34'889	-41'828
Finanzertrag	4'612	6'544
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-30'278</b> 16%	<b>-35'284</b> 20%
<b>EBT</b>	<b>-5'816</b> -3%	<b>-25'478</b> -14%
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-	-25'837
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-	305
<b>Total betriebsfremder und ausserordentlicher Erfolg</b>	<b>-</b> 0%	<b>-25'531</b> 14%
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>-5'816</b> -3%	<b>-51'010</b> -29%
Direkte Steuern	-1'879	-2'200
<b>JAHRESVERLUST</b>	<b>-7'695</b> -4%	<b>-53'210</b> -30%



# Anhang (in CHF)

## 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.

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung</b>		
Sachanlagen		
- Geschäftsliegenschaften	8'602'284	7'166'393
Rückstellungen (kurz- und langfristig)		
- Rückstellungen für Solidaritätsfonds	20'433	15'815
- Rückstellungen für Reparaturen und Unterhalt	155'000	180'000
Personalaufwand		
- Personal-, Sozialversicherungs- und übriger Personalaufwand	100'995	68'789
- Anteil Aktivierung Lohnaufwand Projekt Industriestrasse	-32'041	-
<b>Beteiligungen</b>		
Kooperation Industriestrasse Luzern - Genossenschaftsverband 1 Anteilsschein à CHF 100'000; Beteiligungsanteil 20 %	100'000	100'000
<b>Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Parteien</b>		
Finanzanlagen		
- Genossenschaften, an denen direkt oder indirekt eine Beteiligung besteht	10'000	-
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- Genossenschaften, an denen direkt oder indirekt eine Beteiligung besteht	1'139'014	-
<b>Sonstige Angaben</b>		
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	8'602'284	7'166'393
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	weniger als 10	weniger als 10

### Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

In der Vorperiode wurden diverse periodenfremde Ausbuchungen im Betrag von total CHF 25'836.62 vorgenommen. Ansonsten lagen in der Berichts- und Vorperiode keine wesentlichen ausserordentliche, einmalige oder periodenfremde 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 2023 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## Gewinnverwendung (in CHF)

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES	31.12.2023	31.12.2022
Vortrag aus dem Vorjahr	9'171	64'579
Jahresverlust	-7'695	-53'210
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1'476</b>	<b>11'370</b>
Auflösung der freiwilligen Gewinnreserve	-	11'142
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	-	-13'341
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1'476</b>	<b>9'171</b>



# Bericht eingeschränkte Revision

## CONTESTA REVISIONS AG

Stansstadterstrasse 104, 6370 Stans  
041 610 87 77, info@contesta.ch

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten  
Revision an die Generalversammlung der

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI) für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vergleichszahlen in der Jahresrechnung wurden nicht geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Stans, 6. März 2024

Contesta Revisions AG

Fredy Fuchs  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Simon Fischer  
dipl. Treuhandexperte

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

# AUSBLICK

## Wohnungsangebot Industriestrasse

Vor dem Hintergrund der bisherigen Wohnbiografien an der Industriestrasse setzen wir beim Wohnungsangebot bewusst auf experimentelle Angebote wie grosse Wohngemeinschaften, Clusterstockwerke und Hallenwohnungen mit pragmatischem Ausbaustandard, welche mit traditionellen Familienwohnungen, Atelier- und Kleinwohnungen ergänzt werden. Dabei setzen die einzelnen Gebäude jeweils individuelle Schwerpunkte. Zudem realisieren wir über die vier Bauten verteilt knapp 20% Gewerbe.

### GEBÄUDE 1: KÄSELAGER

#### Bezug Januar 2026

UG	Lager / Gewerbe, 222 m <sup>2</sup>
EG	Gewerbe, 248 m <sup>2</sup>
EG	4 Zimmer, 95 m <sup>2</sup>
1. OG	12 Zimmer, 347 m <sup>2</sup>
2. OG	12 Zimmer, 291 m <sup>2</sup>

### GEBÄUDE 2: ROSSSTALL

#### Bezug Januar 2026

EG	Gewerbe, 115 m <sup>2</sup>
1. OG	5 Zimmer, 120 m <sup>2</sup>

### GEBÄUDE 3: TURMHAUS

#### Bezug Januar 2026

EG	Gewerbe, 131 m <sup>2</sup>
2. OG	Rohbaueinheit, 131 m <sup>2</sup>
3. OG	Rohbaueinheit, 131 m <sup>2</sup>
4. OG	Rohbaueinheit, 131 m <sup>2</sup>



## GEBÄUDE 4: WINDMÜHLE

### Bezug per Juli 2026

EG	Gemeinschaft Kooperation, 79 m <sup>2</sup>
	Zumietbare Zimmer, 40 m <sup>2</sup>
	Gewerbe (ohne Galerie), 82 m <sup>2</sup>
	Gewerbe (ohne Galerie), 79 m <sup>2</sup>
1. OG	5 Zimmer, 93 m <sup>2</sup>
	4 Zimmer, 81 m <sup>2</sup>
	3 Zimmer, 68 m <sup>2</sup>
	Zumietbare Zimmer, 70 m <sup>2</sup>
2. OG	Cluster (10 Pers.), 312 m <sup>2</sup>
3. OG	Cluster (10 Pers.), 312 m <sup>2</sup>
4. OG	5 Zimmer, 93 m <sup>2</sup>
	4 Zimmer, 81 m <sup>2</sup>
	3 Zimmer, 68 m <sup>2</sup>
	3 Zimmer Atelier, 70 m <sup>2</sup>
5. OG	5 Zimmer, 93 m <sup>2</sup>
	4 Zimmer, 81 m <sup>2</sup>
	3 Zimmer, 68 m <sup>2</sup>
	3 Zimmer Atelier, 70 m <sup>2</sup>
6. OG	Attika Wohnung Halle, 140 m <sup>2</sup>
	Attika Wohnung Halle, 133 m <sup>2</sup>

Alle Termine ohne Gewähr.

Der offizielle Vermietungsprozess der traditionellen Familienwohnungen, Atelier- und Kleinwohnungen wird frühestens 1 Jahr vor Bezug starten. Der Vermietungsprozess der grossen Wohngemeinschaften, Clusterstockwerke, Gewerbe und Hallenwohnungen wird bereits früher starten, da diesem ein partizipativer Prozess vorausgeht. Schon heute kannst du dein Interesse auf unserer Homepage unter <https://gwi-luzern.ch/mietinteresse/anmelden>. Damit informieren wir dich aus erster Hand über die nächsten Vermietungsschritte.

# Wahlen

Für das Geschäftsjahr 2024 stellt sich eine Person zur Wahl in den Vorstand.

## Finanzen

Wohnhaft in den malerischen Straßen von Luzern, lebe ich als stolze Mama mit meinem 10-jährigen Sohn. In meinem Arbeitsalltag als Leiterin der Abteilung für Qualitätsmanagement eines grossen Finanzdienstleisters und dipl. Finanzplanerin mit eidg. Fachausweis vereine ich Fachkompetenz mit einer tiefen Faszination für die Bedürfnisse der Menschen.

Meine profunde Überzeugung, dass Zugehörigkeit einer der höchsten Werte ist, der Menschen antreibt und vereint, motiviert mich, Teil der GWI zu werden und mich mit voller Tatkraft für deren Projekte für gemeinnützigen und bezahlbaren Wohnraum einzusetzen und damit ein Gefühl der Gemeinschaft zu fördern.

Ich freue mich sehr, mein Wissen im Vorstand einzubringen und im Projekt Industriestrasse mitzuwirken.

## Sara Junker





# ORGANISATION

## Vorstand:

Amelie Mayer, Fundraising und Vernetzung  
Corsin Niggli, Bau  
Dieter Oswald, Vernetzung  
Enrico Celio, Genossenschaftskultur  
Jonas Krummenacher, Recht und Compliance  
Markus Christen, Bau  
Pascal Hofer, Präsident  
Rahel Neyer, Bau  
Sandro Stalder, Finanzen (Austritt per 25.10.2023)  
Simon Rohrer, Kommunikation und Marketing  
Yvonne Birkendahl, Präsidentin Bau

## Geschäftsstelle:

Karin Staub, Geschäftsleitung

## Vertreter:innen in der KIL:

Pascal Hofer, Verwaltungsmitglied  
Amelie Mayer, Delegierte  
Dieter Oswald, Delegierter  
Yvonne Birkendahl, Steuerungsgruppe  
Karin Staub, Arbeitsgruppe Betrieb  
Karin Staub, Arbeitsgruppe Kommunikation  
Vakant, Arbeitsgruppe Finanzen  
Dieter Oswald, Arbeitsgruppe Gewerbe  
Severin Dietschi, Arbeitsgruppe Aussenraum

## Revisionsgesellschaft:

Contesta Revisions AG, Stansstaderstrasse 104, 6370 Stans





# IMPRESSUM

Texte: Vorstand GWI, Severin Dietschi, Karin Staub  
Redaktion: Simon Rohrer, Karin Staub  
Layout: Christian Felber  
Fotos: Anja Fonseka, Sara Junker, Karin Staub  
Titelbild: Anja Fonseka

