

Generalversammlung 2023



Ablauf

1. Begrüssung, Wahl Stimmenzähler:innen und Protokollant:in
2. Präsentation Jahresbericht 2023
3. Finanzbericht und Revisionsbericht 2023
4. Entlastung des Vorstands und Revisionsstelle
5. Verabschiedung und Wahlen
6. Statutenänderung
7. Vermietungs- und Solifondsreglement
8. Ausblick
9. Varia



2. Jahresbericht

10 Jahre GWI





Jahresbericht

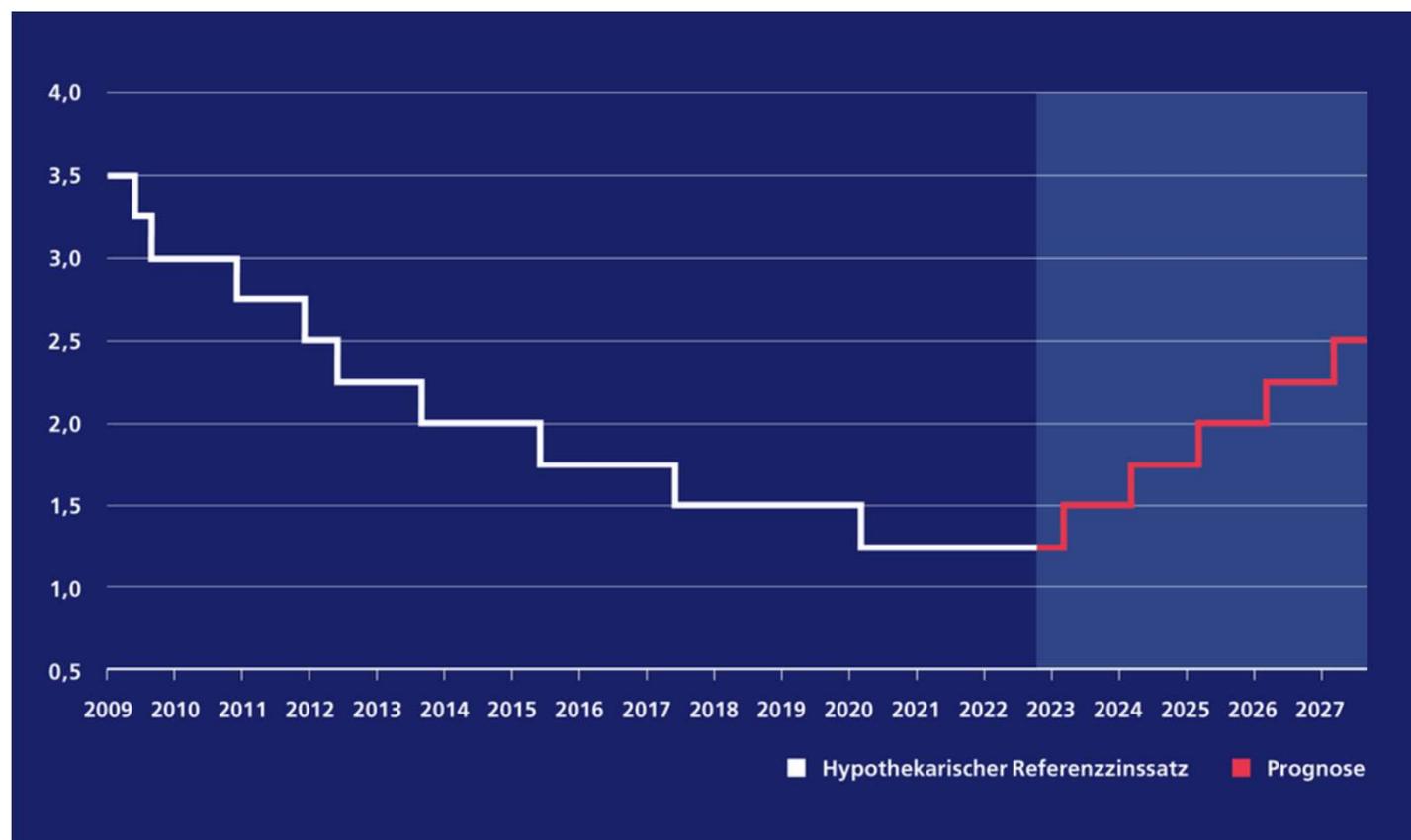
Partizipation





Jahresbericht

Rahmenkredit



Quellen: Bundesamt für Statistik, Zürcher Kantonalbank



Jahresbericht

Unterbaurechtsvertrag

Die Urkundsparteien bestätigen, dass ihnen der Notar die vorstehende Öffentliche Urkunde vorgelesen hat und dass diese Urkunde ihrem Willen entspricht.

Luzern, 19. Februar 2024

Die Parteien

**Kooperation Industriestrasse
Luzern - Genossenschaftsverband**
(laut Handelsregister und Vollmacht)


.....
Bruno Koch


.....
Nadja Bürgi

**Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft
Industriestrasse Luzern (GWI)**
(laut Handelsregister)


.....
Pascal Hofer


.....
Karin Staub

Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern
(laut Handelsregister und Vollmacht)


.....
Raphael Zingg


.....
Angelika Juppier

WOGENO Luzern Genossenschaft
(laut Handelsregister)


.....
Lukas Berger


.....
Roland Heller

Libérale Baugenossenschaft Luzern
(laut Handelsregister)


.....
Daniel Burri


.....
Armin Suppiger

allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)
(laut Handelsregister)


.....
Marcel Budmiger


.....
Daniela von Wyl

Luzerner Kantonalbank AG
(laut Vollmacht)


.....
Sandro Obrist





3. Finanzbericht 2023

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Sachanlagen

- Geschäftsliegenschaften

31.12.2023

31.12.2022

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

-



Finanzbericht 2023

| 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 |
| Bilanzgewinn | 1'476 | 11'370 |
| Auflösung der freiwilligen Gewinnreserve | - | 11'142 |
| Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve | - | -13'341 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 1'476 | 9'171 |



4. Revisionsbericht und Entlastung des Vorstands

CONTESTA REVISIONS AG

Stansstadlerstrasse 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. Treuhandspezialist

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes



5. Verabschiedung und Wahlen

Herzlichen Dank Sandro!



5. Wahl

Der GWI Vorstand empfiehlt die Wahl von Sara Junker in den Vorstand für das Ressort Finanzen.





6. Statutenänderung

Statuten der GWI



*Gemeinnützige
Wohnbaugenossenschaft
Industriestrasse Luzern*

Neue Statuten liegen der GV vor



Statutenänderung

Seite 4, Art. 9

- 8.5 Neben den Mitgliedschaftsanteilen können weitere Genossenschaftsanteile übernommen werden (freie Anteile). Der Vorstand kann die Höhe der Genossenschaftsanteile nach oben begrenzen. Die Rückzahlung gekündigter freier Anteile erfolgt gemäss Art.10, die Verzinsung gemäss Art. 9.1.
- 8.6 Bei Aufnahme in die Genossenschaft ist mindestens ein Anteilschein von CHF 1000.00 zu zeichnen und voll einzuzahlen.
- 8.7 Ist das Mitglied Mieter/in von Räumen, muss es in Form von Pflichtanteilscheinen Genossenschaftsanteile zeichnen. Deren Höhe richtet sich grundsätzlich nach der brutto Quadratmeterfläche der gemieteten Räume. Es können unterschiedliche Ansätze für Wohn-, Gewerbe- und Kulturräume zur Anwendung kommen. Die Zahlung des Pflichtanteilkapitals hat grundsätzlich bei Wohnungsantritt zu erfolgen. Ausnahmsweise kann der Vorstand für das Pflichtanteilkapital der Mieterin oder des Mieters einen Zahlungsaufschub gewähren.
- 8.8 Die Anteile am Genossenschaftskapital können nicht verpfändet werden und dürfen nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert werden. Der Erwerb von Anteilkapital verleiht keine persönlichen Mitgliederrechte und begründet keinen persönlichen Anspruch auf eine Genossenschaftswohnung oder Räume.
- 8.9 Über die Vermietung von Wohnungen und anderen Räumen der Genossenschaft entscheidet der Vorstand. Er kann ein Vermietungsreglement erlassen.
- 8.10 Die GWI beschafft sich die benötigten weiteren Geldmittel insbesondere durch:
- a) Aufnahme von grundpfandrechtlich gesicherten Anleihen (Hypotheken)
 - b) Führung einer Darlehenskasse.
 - c) Subventionen sowie Legate und Schenkungen.

Art. 9 Verzinsung

- 9.1 Die Generalversammlung setzt nach den Vorschriften der Art. 858 und 859 OR auf Antrag des Vorstandes die Verzinsung des freien Genossenschaftskapitals (vgl. vorstehende Ziff. 8.5) fest.
- 9.2 Das Genossenschaftskapital darf höchstens zum Zinssatz verzinst werden, der für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten bzw. für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässig ist, **maximal jedoch 6% p.a. des einbezahlten Anteilscheinkapitals.**
- 9.3 Das Pflichtanteilkapital der Mieterin oder des Mieters von Räumen (vgl. vorstehende Ziff. 8.3 und 8.4) wird nicht verzinst.
- 9.4 Für das nicht voll einbezahlte Pflichtanteilkapital haben die Mieterinnen und Mieter von Räumen jährlich einen marktüblichen Zins zu entrichten, der vom Vorstand festgelegt wird.



Statutenänderung

Seite 4, Art. 9

Art. 9 Verzinsung

- 9.1 Die Generalversammlung setzt nach den Vorschriften der Art. 858 und 859 OR auf Antrag des Vorstandes die Verzinsung des freien Genossenschaftskapitals (vgl. vorstehende Ziff. 8.5) fest.
- 9.2 Das Genossenschaftskapital darf höchstens zum Zinssatz verzinst werden, der für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten bzw. für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässig ist, maximal jedoch 6% p.a. des einbezahlten Anteilscheinkapitals.
- 9.3 Das Pflichtanteilkapital der Mieterin oder des Mieters von Räumen (vgl. vorstehende Ziff. 8.3 und 8.4) wird nicht verzinst.
- 9.4 Für das nicht voll einbezahlte Pflichtanteilkapital haben die Mieterinnen und Mieter von Räumen jährlich einen marktüblichen Zins zu entrichten, der vom Vorstand festgelegt wird.



Statutenänderung

Weshalb?



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV
Hauptabteilung Direkte Bundessteuer,
Verrechnungssteuer, Stempelabgaben



Statutenänderung

Weshalb?

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD
Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV
Hauptabteilung Direkte Bundessteuer,
Verrechnungssteuer, Stempelabgaben

P.P.A. CH-3003 Bern, ESTV, DVS

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft
Industriestrasse Luzern (GIWI)
Frau Karin Staub
Bireggstrasse 36
6003 Luzern

Anspruchsperson Verena Huml
Unser Zeichen HUA 2122 / CHE-141.421.374
Telefon +41 58 484 95 78
Adresse Eigastrasse 65
3003 Bern
E-Mail verena.huml@estv.admin.ch
Internet www.estv.admin.ch
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Bern, 11. Dezember 2023

Die Befreiung erfolgt indessen nur **unter Vorbehalt**, dass Sie die **Statuten** den Voraussetzungen des Stempelgesetzes **anpassen**, indem Sie **einen Passus einfügen**, wonach die Dividende ausdrücklich **auf 6 % p.a. des einbezahlten Anteilscheinkapitals beschränkt** ist.

ausgenommen.

Die Befreiung erfolgt indessen nur **unter Vorbehalt**, dass Sie die **Statuten** den Voraussetzungen des Stempelgesetzes **anpassen**, indem Sie **einen Passus einfügen**, wonach die Dividende ausdrücklich **auf 6 % p.a. des einbezahlten Anteilscheinkapitals beschränkt** ist.

Wir bitten Sie zu beachten, dass sich die Abgabebefreiung nur auf die Emissionsabgabe auf dem Gründungskapital inkl. allfälligen Aufgeldern der oben erwähnten Genossenschaft bezieht und nicht auch auf alle übrigen Arten von eidgenössischen Abgaben und Steuern, insbesondere nicht auf allfällige Dividenden belastende Verrechnungssteuern von 35%. Die Genossenschaft muss demzufolge weiterhin ihrer Deklarationspflicht nach Art. 23 Abs. 2 VStV (Einreichung eines vollständig ausgefüllten Formulars 7 sowie einer unterzeichneten Jahresrechnung) nachkommen, wenn eine steuerbare Leistung vorliegt oder die Bilanzsumme mehr als CHF 5 Mio. beträgt.

Fällt eine der in Art. 6 Abs. 1 lit. a StG aufgeführten Voraussetzungen für die Abgabebefreiung in Zukunft dahin, so ist nach Art. 6 Abs. 2 StG auf den noch bestehenden Beteiligungsrechten die Emissionsabgabe nachzuentrichten. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) behält sich vor, jederzeit zu überprüfen, so insbesondere bei künftigen Kapitalerhöhungen (für welche übrigens ein neues Befreiungsgesuch eingereicht werden müsste) zu überprüfen, ob die Voraussetzungen zur Abgabebefreiung weiterhin erfüllt sind.

Wir bitten Sie, uns die Abrechnung nach Formular 7 mit dem Abgabebetrag Null bei der Emissionsabgabe einzureichen und eine Kopie der angepassten Statuten sowie von diesem Brief beizulegen.



Statutenänderung

Abstimmung

Art. 18.4 der Statuten der GWI

Für die Abänderung der Statuten bedarf es der **Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen** Stimmen der abgegebenen Stimmen.

Notar, weshalb?

Revision des Aktienrechts; neu öffentliche Beurkundung notwendig für Änderungen der Statuten



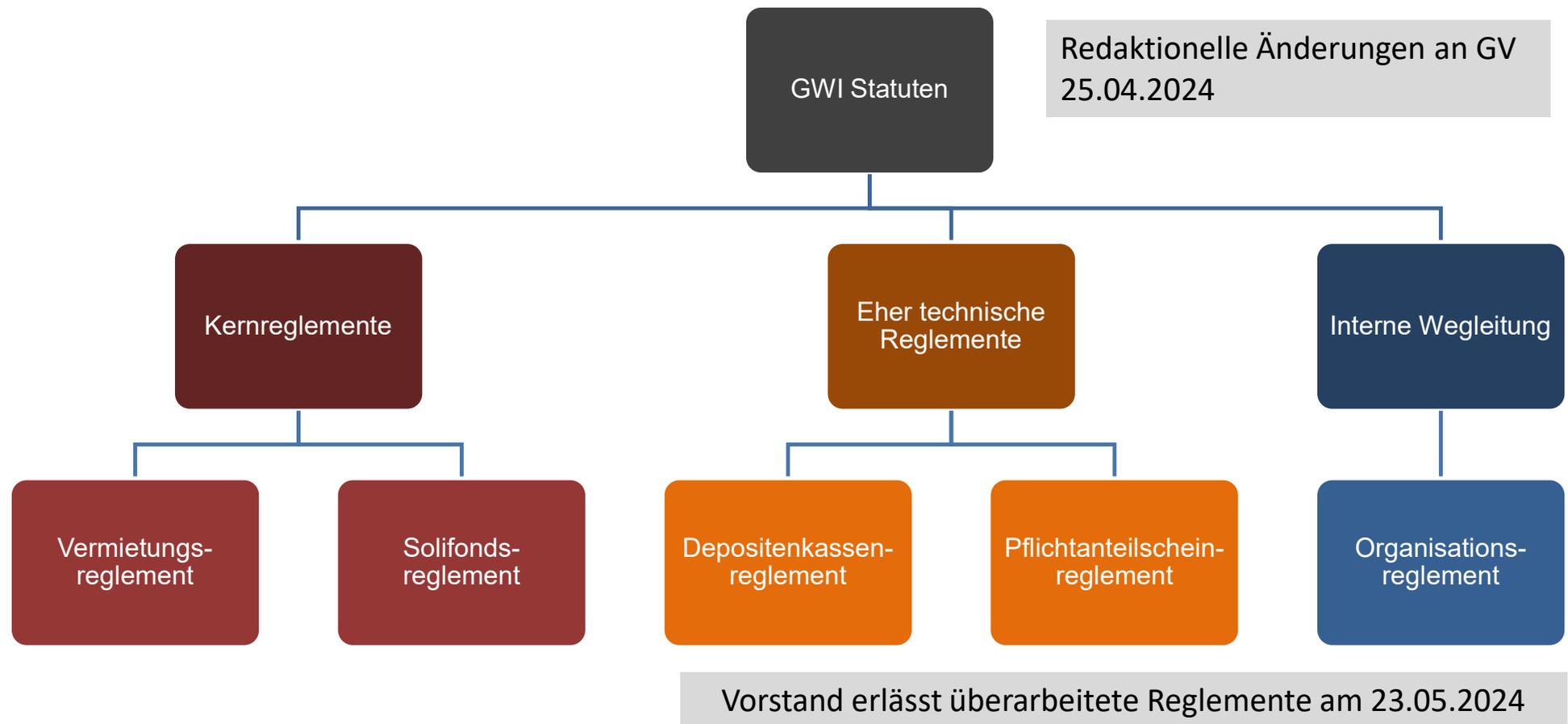
7. Vermietungs- und Solifondsreglement

Warum die Überarbeitung von Reglementen?

- Inputs aus den GWI Sessions
- Offene Fragen aus der Praxis der Geschäftsstelle
- Erstvermietung vs. Nach-/Wiedervermietung muss ergänzt werden



Übersicht über die Reglemente der GWI





Prozess für die Überarbeitung der Vermietungs- und Solifonds-Reglemente

1. Versand mit GV-Einladung
2. Präsentation, Verständnisfragen, Diskussion an der GV 2024
[Stimmungsbild mit Barometer](#) und Punkten sowie Sammlung offener/zu diskutierende Fragen
3. Abhängig vom Stimmungsbild und offenen Fragen:
 - Kleine Überarbeitungen und Erlass durch Vorstand.
ODER
 - Veranstaltung/Mitwirkung (online/vor Ort). Berücksichtigung der Punkte in den Reglementen und später Erlass durch Vorstand.
4. Berichterstattung in GV 2025 zu Prozess und ersten Erfahrungen.



Schlüsselemente Vermietungsreglement

- Vermietungskommission mit mindestens 3 Personen (nach Möglichkeit vom Vorstand/Geschäftsstelle unabhängig; Geschäftsstelle begleitet)
- Keine Gespräche zwischen Kandidat:innen und Haus erwähnt.
- Erst- vs. Nachvermietung
 - Nachvermietung im Turnus
 - Nachvermietung mit Veränderungskonferenz
- Zwingende und beurteilende Kriterien. -> Gewichtung der beurteilenden Kriterien wird VK überlassen.
- Mindestbelegung: Mathematische Rundung: Nettogeschossfläche / 35 m²
- Unterbelegung: (1) Angebot, (2) Mietzinsaufschlag, (3) Frist von 5 Jahren
- Gewerberäume vergibt die Geschäftsstelle



Schlüsselemente Solifonds-Reglement

- Solikomm: mindestens 3 Mitglieder (gewünscht: fachliches Wissen)
- Beitragshöhen: siehe Matrix

| Einzelbesteuerung Steuerbares Einkommen in CHF | Steuerbares Vermögen (in CHF) | | |
|---|-------------------------------|---------------------|------------|
| | 0 - 75'000 | 75'000 – 300'000 | ab 300'000 |
| bis 35'000 | CHF 10 | CHF 15 | CHF 20 |
| 35'000-55'000 | CHF 20 | CHF 25 | CHF 30 |
| 55'000-75'000 | CHF 30 | CHF 35 | CHF 40 |
| 75'000-100'000 | CHF 40 | CHF 45 | CHF 50 |
| 100'000-150'000 | CHF 50 | CHF 55 | CHF 60 |
| ab 150'000 | CHF 60 | CHF 65 | CHF 70 |

- Leistungen
 - Zahlung Differenz von Mieten (Notsituation und strukturell)
 - Zahlung von Differenz bei Pflichtanteilscheinen (befristet oder unbefristet)
 - Solikomm kann von Pflicht zur Zeichnung von Anteilscheinen befreien
 - Alles nur solange Geld in Solifonds ist und genügen Anteilscheine gezeichnet sind.



Aufruf Solikomm & Vermietungskomm

Wir möchten für beide Gremien mindestens 3 Mitglieder.

>Unabhängigkeit

>Für Solikomm auch eine Person mit fachlichem Hintergrund im Sozialbereich.

Bitte bei Interesse gerne bei Karin (Geschäftsstelle) melden.



Verständnisfragen zum Solifonds- und Vermietungsreglement



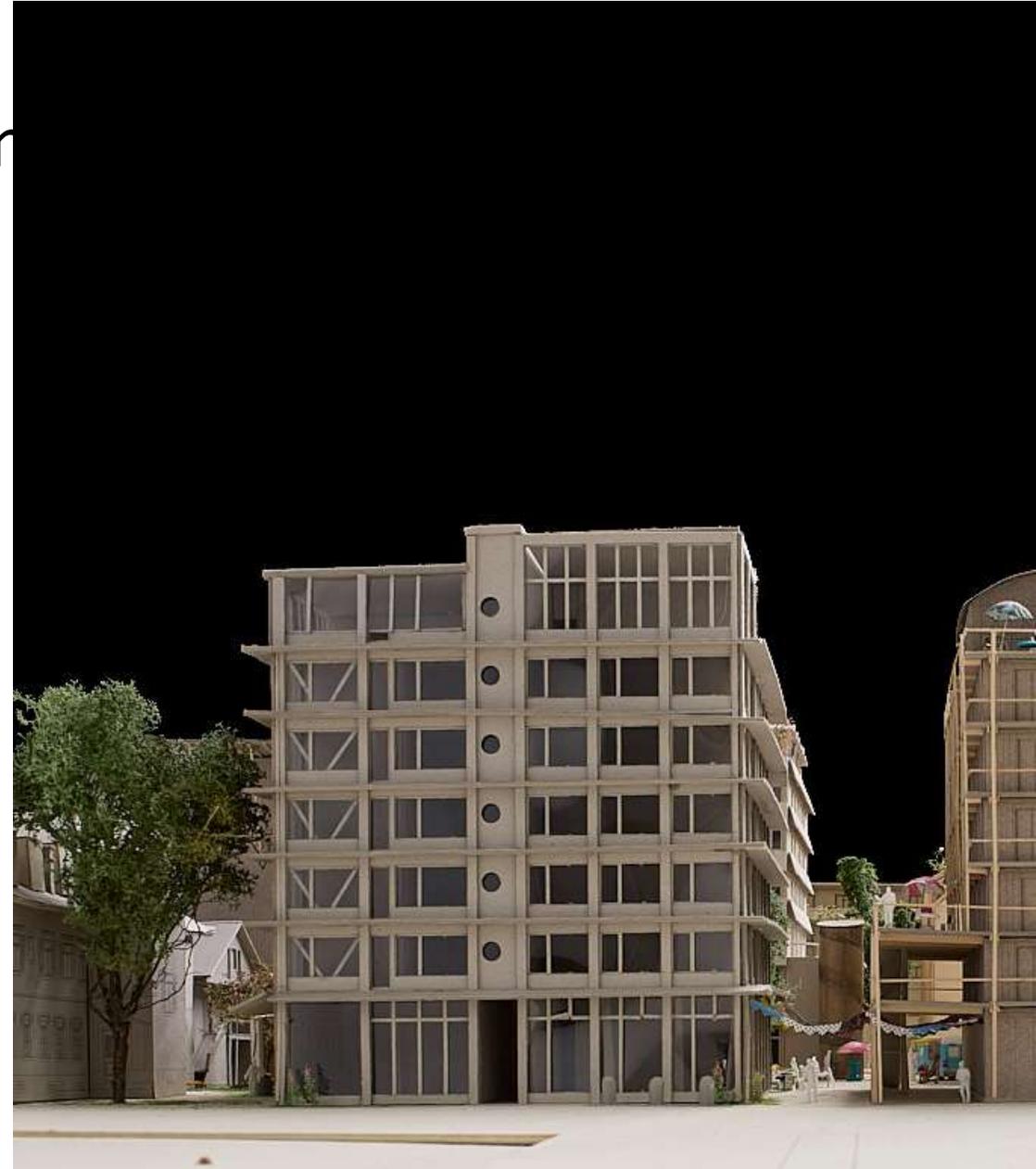
8. Infos aus der Baukommission

- *380 m¹ Spundwände um das Baufeld
- *208 Pfähle von total 359 Pfählen erstellt
- *Pfählungsarbeiten dauern bis ca. am 30.04. 2024
- *Anfangs Mai Start Baugrubenaushub



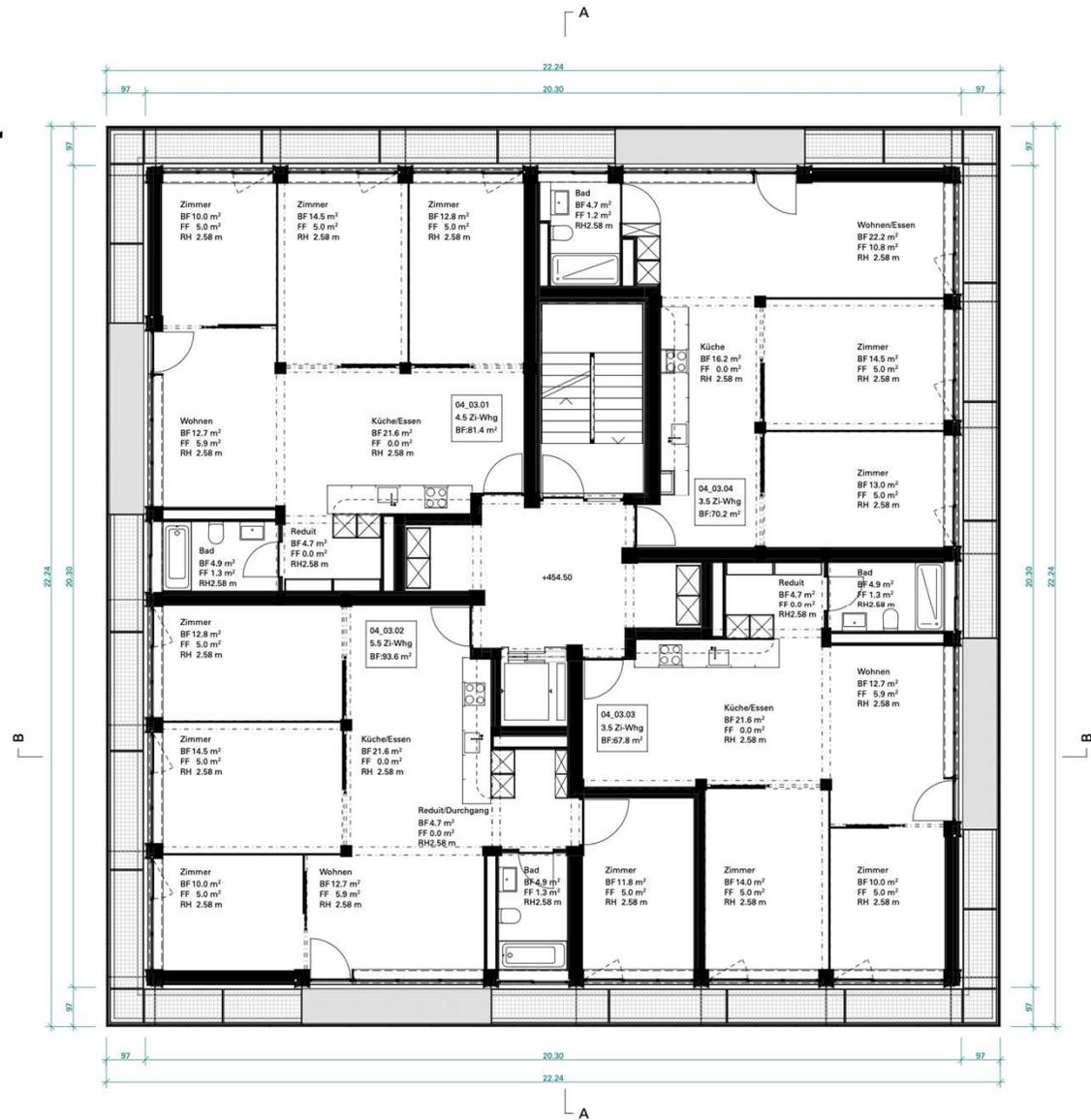


Infos aus der Baukommission





Infos aus der Baukommr



4. Obergeschoss

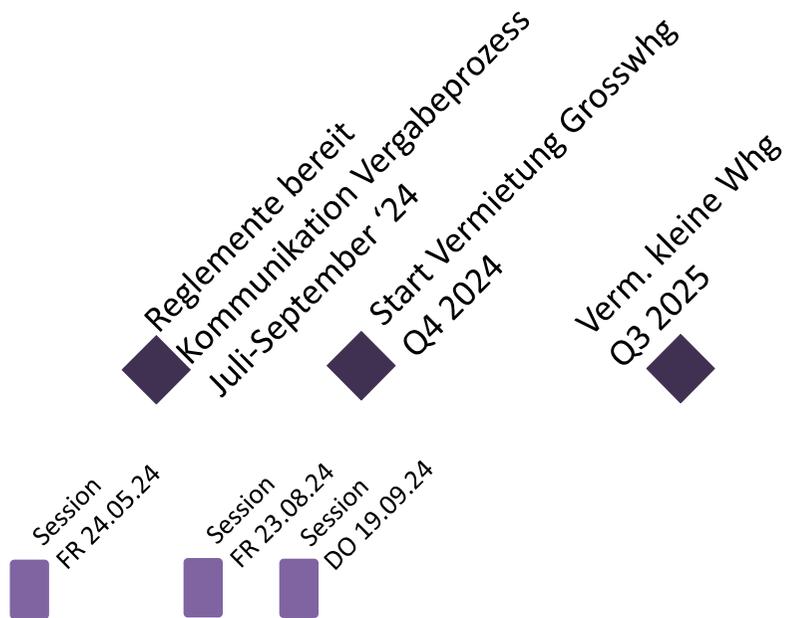


Verständnisfragen zum Bau?



Zeitschiene Genossenschaftskultur

GWI Sessions:
an Identität und
Nutzungskonzepten
arbeiten



Einziehen in die indugene
Nachbarschaft

H 1-3

H4



2023

2024

2025

2026

2027

12.01.26

07.07.26



GWI Sessions 2024

24.05.2024:

Grosshaushalt-/WG-/Rohbau-/Hallenwohnungen: Bewohner:innen beginnen sich zu finden.

23.08.2024:

Grosshaushalt-/WG-/Rohbau-/Hallenwohnungen: Bewohner:innen finden sich/zeigen ihre Ideen.

19.09.2024:

Grosshaushalt-/WG-/Rohbau-/Hallenwohnungen: Bewohner:innen zeigen ihre Ideen.

Oktober/November/Dezember 2024:

Ziel: Erste Grosshaushalt-/Rohbau-/Hallenwohnungen können vergeben werden.



Hallen@Zollhaus Zürich

Wann 30.05.24, ab 17:00 – 18:30

Wo Zollhaus in Zürich



Gemeinschaftlich genutzte Räume der GWI

Stand Q4 2023/Q1 2024 (Änderungen vorbehalten)

- H2, GWI:
 - ...
- H4, GWI:
 - Dachterrasse mit Kochgelegenheit / Bepflanzung möglich
 - Zumietbare Zimmer
 - Gemeinschaftlicher Gemeinschaftsraum aller Wohnbaugenossenschaften
- H6, Wogeno:
 - EG: Werkstatt
 - Dachterrasse mit Kochgelegenheit für alle aus der KIL vorstellbar,
 - 2. OG Gemeinschaftsraum für das Haus
 - 1. OG Terrasse für alle aus der KIL,
 - Zumietbare Zimmer voll ausgestattet.
- H7, Wohnwerk:
 - Dachterrasse
 - Sitzungszimmer
 - Zumietbare Zimmer
 - Durchgangszimmer als Bibliothek o.ä.
- H10, Wohnwerk:
 - EG: Werkstatt denkbar für das gesamte Areal,
 - Dachterrasse als begehbare Fläche
- H13, ABL:
 - Dachterrasse öffentlich



Fehlt ein GWI-Raum? Überlegungen Rosstall

- Identitätsstiftender Ort für die Industriestrasse und die GWI
- Potenzial der bestehenden Einrichtung
- Ideen zur Verbindung von Ernährung und urbanen Lebensentwürfen passen gut an diesen Ort (Session 23.08.2024)
- Im zukünftigen Areal kann ein (Begegnungs-)Ort ohne Konsumationszwang geschaffen werden.



Möglicherweise: der Rossstall ab Mitte 2026

KOOP-I - «Der Futtertrog im Rossstall»

Treffpunkt und Kompetenzzentrum zur Nahrungsmittelversorgung

- Depot FoodKoop
- Depot Solawi
- Lebensmittelverarbeitung
- Beiz (in verschiedenen Formaten: von Soli bis kommerziell?)
- GWI-Wochen/Monatsessen
- Co-Working
- Café, Piazza, Bar
- ...



Offene Fragen zum KOOP-I im Rosstal

Sollen wir in diese Richtung weiterdenken und -arbeiten?

Prozessvorschlag

An der GV 2024:

- Verständnisfragen zur Idee
- Aufzeigen der Auswirkungen auf die Mieten
- [Stimmungsbild mit Barometer](#) und Sammlung offene sowie zu diskutierende Fragen

Nach der GV 2024:

- Klären der offenen Fragen und Auswerten Stimmungsbild.
- Nach Klärung der offenen Punkte: Entscheid durch Vorstand, ob Rosstal in die Mieten eingepreist wird. ← hierzu gerne Rückmeldungen.



Verständnisfragen zu Sessions, Rossstall/KOOP-I,
Vorgehen?



Eure Inputs beim Apéro

Drei Barometer und Fragen:

1. Vermietungsreglement
2. Solifondsreglement
3. KOOP-I im Rossstall über Mieten

Jeweils:

- Gibt es offene Fragen?
- Gibt es Punkte, die kontrovers sind und besprochen werden müssen?

→ Je nach Ergebnis, können wir den Prozess anders gestalten.



8. Ausblick

Bestandteile der Kostenmiete

Die Kostenmiete berechnet sich aufgrund der langfristigen Betrachtung von

- Kapitalkosten
- Baurechtszins
- Betriebs- und Verwaltungskosten
- Rückstellungen
- Abschreibungen



Kostenmiete Industriestrasse

Bestandteile der Kostenmiete

Die Kostenmiete berechnet sich aufgrund der langfristigen Betrachtung von

- Kapitalkosten
- Baurechtszins
- Betriebs- und Verwaltungskosten
- Rückstellungen
- Abschreibungen

Unsicherheit Kapitalmarkt

Schwankende Baupreise

Unvorhergesehenes

= Unsicherheit Kostenmieten



Preisspanne Nettomiete / Monat

Mietzinsbeispiele

Gebäude 1 - Bestandesbau

Grosshaushalt, 12 Zimmer, 291 m² CHF 4'640 – 5'140

Gebäude 2 - Bestandesbau

5 Zimmer, 120 m² CHF 2'080 – 2'330

Gebäude 3 - Neubau

Hallenwohnung im Eigenausbau CHF 2'630 – 2'880

Gebäude 4 - Neubau

5-Zimmerwohnung, 93 m² CHF 2'200 – 2'450

4-Zimmerwohnung, 81 m² CHF 1'905 – 2'105

3-Zimmerwohnung, 68 m² CHF 1'610 – 1'760



Preisspanne Nettomiete / Monat

Mietzinsbeispiele **INKL. GEMEINSCHAFTSRAUM GEBÄUDE 2**

Gebäude 1

Grosshaushalt, 12 Zimmer, 291 m² CHF 4'800 – 5'300

Gebäude 2

5 Zimmer, 120 m² CHF 2'150 – 2'400

Gebäude 3

Hallenwohnung im Eigenausbau, 131 m² CHF 2'700 – 2'950

Gebäude 4

5-Zimmerwohnung, 93 m² CHF 2'250 – 2'500

4-Zimmerwohnung, 81 m² CHF 1'950 – 2'150

3-Zimmerwohnung, 68 m² CHF 1'650 – 1'800



Kostenmiete Industriestrasse

Bestandteile der Kostenmiete

Die Kostenmiete berechnet sich aufgrund der langfristigen Betrachtung von

- Kapitalkosten
- Baurechtszins
- Betriebs- und Verwaltungskosten
- Rückstellungen
- Abschreibungen

Unsicherheit Kapitalmarkt
Schwankende Baupreise
Unvorhergesehenes

= **Unsicherheit Kostenmieten**



9. Varia, Fragen?

25/04/2024 15:00:02



<https://industriestrasse-luzern.ch/projekt/baustelleninfos>



Merci

