



Protokoll der ordentlichen Generalversammlung der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse GWI Luzern

Datum: 25. April 2024, 18.30 bis 20.00 Uhr
Ort: rotes Haus, ewl Industriegelände, 6005 Luzern

Vorsitz: Pascal Hofer / Präsidium
Stimmzähler:innen: Eliane Amstad, Micha Vollmeier
Protokoll: Simon Rohrer

Die Unterlagen zur ordentlichen Generalversammlung wurden fristgerecht am 22. März 2024 an alle Genossenschafter:innen auf dem Postweg und per Newsletter versendet.

Es nehmen 52 Genossenschafter:innen (inkl. 0 Vertretungen) und 4 Gäste ohne Stimmrecht an der ordentlichen Generalversammlung teil.

Traktanden und Abstimmungsergebnisse

1. Begrüssung, Wahl der Stimmzähler und Protokoll

Pascal Hofer begrüsst die anwesenden Genossenschafter:innen und die Gäste Simon Fischer, Contesta Revisions AG; Katja Müller, thinkg AG; Claudio Nossetti, Notar und erläutert den Ablauf der Generalversammlung.

Für das Protokoll wird Simon Rohrer vorgeschlagen, als Stimmzähler:in Eliane Amstad und Simon Vollmeyer. Beide Anträge werden durch die anwesenden Genossenschafter:innen einstimmig gutgeheissen.

52 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen
0 Enthaltungen

2. Präsentation Jahresbericht 2023

Pascal Hofer stellt den Jahresbericht vor und verdankt diverse Personen für ihr Engagement.

Ein grosses Highlight aus dem vergangenen Jahr sind der Rahmenkredit sowie die Unterzeichnung des Unterbaurechts, die für die GWI je einen grossen Schritt bedeuten.

3. Präsentation Finanzbericht 2023

Karin Staub stellt den Finanzbericht vor.

Die Genossenschafter:innen genehmigen die Jahresrechnung und stimmen der Verwendung des Ergebnisses zu.

41 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen
11 Enthaltungen



4. Revisionsbericht, Entlastung des Vorstands

Die Revisionsstelle wurde an der letzten Generalversammlung auf die Dauer von zwei Jahren gewählt.

Erstmals wurde eine eingeschränkte Revision durch die CONTESTA REVISIONS AG durchgeführt. Dabei sind die Revisoren auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Die Genossenschaftler:innen erteilen dem Vorstand die Décharge.

41 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen
11 Enthaltungen

5. Verabschiedung und Wahlen

Pascal Hofer verabschiedet Sandro Stalder aus dem Vorstand und bedankt sich für sein Engagement.

Die Genossenschaftler:innen wählen Sara Junker für das Ressort Finanzen in den Vorstand.

51 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen
1 Enthaltung

6. Abstimmung Statutenänderung

Jonas Krummenacher erläutert den Antrag für die Statutenänderung.

Damit wir von der Emissionsabgabe nach Art. 6 Abs. 1 lit. a StG. befreit werden, müssen unsere Statuten zwingend folgende Beschränkung enthalten (Änderungen fett und unterstrichen):

Art. 9 Verzinsung

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.**

Die Genossenschaftler:innen stimmen der Statutenänderung zu.

49 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen
3 Enthaltungen



7. Überarbeitung Vermietungs- und Solifondsreglement

Enrico Celio erläutert die Vermietungs- und Solifondsreglemente, für die der Vorstand einen Entwurf erarbeitet hat. Diese beiden Entwürfe möchte der Vorstand mit den Mitgliedern spiegeln, damit zu den Kernelementen Fragen gestellt und Inputs gegeben werden können. Aufgrund dieses Stimmungsbildes passt der Vorstand diese Reglemente final an und erlässt sie anschliessend.

Für die Vermietungskommission und die Solifondscommission werden je drei Personen gesucht. Die Mitglieder sind aufgerufen, sich bei Interesse bei der Geschäftsstelle zu melden.

8. Projekt Industriestrasse

8.1. Aus der BauKo

Corsin Niggli berichtet über den Baufortschritt. Generell schreiten die Bauarbeiten planmässig voran. Bis Ende April werden die Pfahlarbeiten abgeschlossen. Anfangs Mai starten die Aushubarbeiten.

Markus Christen geht auf den Fortschritt der Vergaben der verschiedenen Neu- und Bestandsbauten ein. Generell sind aktuell die Hälfte der Vergaben für das Gebäude 4 erfolgt. Bis Ende Jahr sollen alle Vergaben abgeschlossen sein. Auch in diesem Bereich läuft derzeit alles nach Plan.

8.2. Genossenschaftskultur – Futtertrog im Rossstall

Enrico Celio stellt den Zeitplan vor für die weiteren Schritte im Bereich der Genossenschaftskultur und der Erstvermietung der Wohnungen.

Auch in diesem Jahr sind diverse Sessions geplant, an denen die Genossenschaftsmitglieder ihre Ideen einbringen und an der Zukunft der GWI mitwirken können.

Auf dem ganzen Areal Industriestrasse gibt es diverse gemeinschaftlich genutzte Räume. An einer Session im letzten Jahr tauchte jedoch die Frage auf, ob es zusätzlich einen spezifischen GWI-Raum geben soll. Dabei entstand die Idee, dass es im Rossstall ab Mitte 2026 einen "Futtertrog" geben könnte – ein Treffpunkt und Kompetenzzentrum zur Nahrungsmittelversorgung. Enrico Celio ruft die Anwesenden auf, zu dieser Idee anschliessend an die Generalversammlung Stellung zu nehmen. Je nach Ausgestaltung der Rückmeldungen wird diese Idee weiterverfolgt oder verworfen.

8.3. Mietzins

Karin Staub stellt die Bestandteile der Kostenmiete vor. Kostenmiete bedeutet, dass mit den Vermietungen keine Gewinnabsicht verfolgt wird.

Ziel der GWI ist es, dass in den GWI-Gebäuden Diversität gelebt wird. Daher gibt es beispielsweise einen Solifonds, um einkommensschwächeren Personen unter die Arme zu greifen.

Eine Berechnung der Kostenmiete zum aktuellen Zeitpunkt ist sehr schwierig, da es noch viele Unsicherheiten gibt, die auf die Mieten einen Einfluss haben können. Diese Faktoren betreffen den Kapitalmarkt, laufende Vergabegespräche und Unvorhergesehenes.

Karin Staub stellt Mietzinsbeispiele vor, die aufzeigen, welche Auswirkungen der Gemeinschaftsraum



im Rossstall auf die Mietenkosten hätte. Aktuell würde der Aufpreis zwischen 40 und 160 Franken pro Monat betragen.

Wichtig zu bedenken ist jedoch, dass aufgrund der verschiedenen unklaren Faktoren die Mietzinsbeispiele mit Vorsicht zu betrachten sind.

9. **Varia, Dank, Eröffnung Apéro**

Pascal Hofer lädt zum Apéro riche von Arepa ein.

Die ordentliche Generalversammlung schliesst um 19:30 Uhr.

Luzern, 25.4.2024

für das Protokoll:

Simon Rohrer