



# JAHRESBERICHT 2024



**GWI**

Gemeinnützige  
Wohnbaugenossenschaft  
Industriestrasse

# INHALT

Editorial	3
Berichte aus den Kommissionen	5
Baukommission	5
Kommunikation & Marketing	7
Genossenschaftskultur	7
Finanzierung	9
Berichte aus der Geschäftsstelle	11
Bilanz	12
Erfolgsrechnung	13
Anhang und Verlustrechnung	14
Bericht eingeschränkte Revision	16
Ausblick	17
Wahlen	18
Solidaritätskommission	18
Vermietungskommission	19
Vorstand und Baukommission	22
Impressum	24

# EDITORIAL

Im Mai 2012 zog ich in die Wohngemeinschaft an der Industriestrasse 9 in Luzern ein. Bei meinem Einzug erhielt ich etliche leere Unterschriftsbögen für die Sammlung zur Initiative «Ja zu einer lebendigen Industriestrasse». Rasant kam die Initiative zustande. Kurt Bieder, der damalige Baudirektor, war sichtlich verärgert, ebenso die Allreal AG, die als Gewinnerin des Investorenwettbewerbs hervorging und monierte: «Jetzt werden mitten im Spiel die Regeln geändert.» Für uns war und ist es nach wie vor kein Spiel. Vor diesem Hintergrund begann der Abstimmungskampf.

Wir investierten unzählige Arbeitsstunden, der Schweiss floss kübelweise und es waren Nerven aus Stahl gefragt. Doch letztendlich führten wir mit dem Slogan «Luzern gewinnt!» einen erfolgreichen Abstimmungskampf. Mit 61,24 % wurde unsere Initiative angenommen.

Nach dem Abstimmungssonntag sagte ich zu meinen Mitstreitenden: «Lasst uns eine Genossenschaft gründen und bauen!» So wurde die GWI gegründet und inzwischen steht schon ein wesentlicher Teil des Untergeschosses an der Industriestrasse.

Ein solcher Erfolg war sicherlich auch der Abstimmung «Für zahlbaren Wohnraum» vom 17. Juni 2012 zu verdanken. Diese Initiative forderte, dass bis in 25 Jahren mindestens 16 Prozent des Wohnungsbestands der Stadt Luzern nach den Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden sollen. Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Luzern sollte jedoch deutlich höher sein. Die Stadt könnte mehr tun, als «lediglich» städtische Areale im Baurecht abzugeben – zum Beispiel junge Genossenschaften mit konkreten Projekten oder klarer Kaufabsicht finanziell unterstützen, zum Beispiel durch die Zeichnung von Anteilscheinen.

In den vergangenen 13 Jahren haben wir nicht nur mit dem Bau des Projekts Industriestrasse begonnen, sondern auch mit der Unterlachenstrasse 25 und 27 gute Liegenschaften erworben.

Seit der Übernahme im Jahr 2017 hatten wir in diesen Liegenschaften erst einmal einen geringfügigen Leerstand – und hoffen, dass das so bleibt. Wann und wie eine Sanierung der sogenannten «Ula 25/27»-Häuser angegangen wird, erarbeitet die Baukommission derzeit gemeinsam mit den Bewohnenden.

# BERICHTE AUS DEN KOMMISSIONEN

## ■ Baukommission

Das Jahr 2024 war für alle Projektbeteiligten ein anspruchsvolles und intensives Jahr.

Der Fokus der Baukommission lag auf dem Bauprojekt Industriestrasse, insbesondere auf der Ausschreibung der verschiedenen Arbeitsgattungen. Im Rahmen der Ausschreibung wird das Bauprojekt in einzelne Arbeitspakete unterteilt und im Detail ausgearbeitet. Die vorbereiteten Dossiers werden anschliessend an verschiedene Unternehmen versendet, damit diese ein Angebot erstellen können. Die eingegangenen Angebote werden ausgewertet und die Aufträge durch die Bauherrschaft vergeben.

Die Vergabekriterien umfassen beispielsweise den Preis, die Regionalität, Referenzen, die Haltung und Philosophie des Unternehmens. Die Aufgabe der Baukommission in diesem Prozess ist es, den Vergabeprozess im Sinne der Genossenschaft zu begleiten und zu überwachen. Dies geschieht in Form von Gesprächen, einerseits mit den Architekten und Baukostenplanern, andererseits mit den Unternehmen, die ein Angebot eingereicht haben. Nach der Prüfung der Grundlagen gibt die Baukommission eine Empfehlung an den Vorstand ab, welche Arbeiten an welche Unternehmen vergeben werden sollen. Nach der Vergabe der Arbeiten werden Werkverträge abgeschlossen, die den Umfang der angebotenen Leistungen im Detail festhalten.

Bis Ende 2024 konnten für das Projekt Industriestrasse (Käselager, Rossstall, Turmhaus und Windmühle) Werkverträge in einer Gesamthöhe von rund 10 Mio. CHF abgeschlossen werden.

Die Baukommission konnte im Herbst 2024 auch personell verstärkt werden. Dies ist ein grosser Gewinn für die GWI, und wir freuen uns, Nora Haupt, Christoph Ziegler und Predrag Bekcic bei uns zu begrüssen. Leider wird uns Yvonne Birkendahl auf eigenen Wunsch verlassen. Wir möchten die Gelegenheit nutzen, uns bei Yvonne für ihre grossartige Arbeit in der Baukommission zu bedanken und wünschen ihr weiterhin viel Erfolg.

Neben dem Abgang von Yvonne war die Kündigung des Baumanagements eine weitere grosse Herausforderung. Die Firma Christian Müller, die Leistungen in den Bereichen Baukostenplanung, Koordination der Vergaben und Bauleitung erbracht hat, kündigte ihren Vertrag im Herbst 2024. Die Baukommission der GWI wird die Verwaltung der Kooperation Industriestrasse dabei unterstützen, einen adäquaten Ersatz zu finden. Diese Aufgabe wird nicht einfach sein, und die Übergabe muss äusserst sorgfältig erfolgen. Wir sind jedoch überzeugt, einen kompetenten Partner finden zu können, der dieses einzigartige Projekt gemeinsam mit allen Baugenossenschaften zu Ende bringen wird.

Auch die GWI ist kontinuierlich gewachsen. Zurzeit zählen wir 420 Mitglieder. Ich hoffe, es werden noch mehr. Und ich hoffe, dass die GWI in Zukunft auch die Ressourcen schafft, um vermehrt Bestandsliegenschaften kaufen zu können oder sich für städtische Areale zu bewerben.

Als ich bei der ersten Generalversammlung das Amt des Präsidenten übernahm, dachte ich: «Ich mache das maximal zehn Jahre.» Ich war überzeugt, dass wir bis dahin das Projekt Industriestrasse baulich fertiggestellt haben würden.

Trotz der verschiedenen Phasen wie Utopien, realistischen Zielen, Kompromissen, Mitgliedergewinnung, der Überzeugung von Geldgebern und dem Blick aufs grosse Ganze bin ich nach wie vor von dem visionären Projekt Industriestrasse überzeugt, das nun realisiert wird. Doch nun ist die Zeit gekommen, Platz zu machen.

Schweren Herzens habe ich entschieden, mich nicht mehr für das Präsidium und den Vorstand zur Wahl zu stellen. Ich freue mich auf das, was kommt, und wünsche den zukünftigen GWI-Generationen viel Mut und eine gesunde Portion Risikobereitschaft.

**Pascal Hofer**

Auch wenn der Fokus auf dem Projekt Industriestrasse lag, konnten einige Grundlagen für die Entwicklung der Unterlachenstrasse in Angriff genommen werden. Bereits im Herbst 2024 fanden partizipative Veranstaltungen mit den Bewohnenden statt. Die Entwicklung der Bestandsbauten darf nicht vernachlässigt werden – darin sind sich alle in der Baukommission einig. Das schrittweise Vorgehen sowie fundierte Grundlagen aus der Bestandsanalyse, kombiniert mit der Partizipation der Bewohnenden, werden 2025 die Basis für diese nachhaltige Weiterentwicklung bilden.

Abschliessend möchte sich die Baukommission speziell bei Karin Staub für die grossartige Zusammenarbeit zwischen Geschäftsstelle und Baukommission bedanken. Karin Staub, die die Geschäftsführung der GWI abgegeben hat, hat die Baukommission bei operativen Aufgaben wertvoll entlastet und auch in unvorhersehbaren und anspruchsvollen Situationen hervorragende Arbeit geleistet. Vielen lieben Dank Karin.

**Corsin Niggli**

*Mit dem Ende der Zwischennutzung geht ein wichtiger Kulturort in Luzern verloren.*

Foto: Mirjam Steffen

## ■ Kommunikation & Marketing

Im April 2024 erreichten wir 400 Mitglieder, was ein grosses Highlight für unsere Genossenschaft bedeutete. Dem Vorstand und der Geschäftsführung der GWI ist es wichtig, sich mit unseren Mitgliedern laufend auszutauschen, transparent zu informieren und potentielle neue Mitglieder anzusprechen. Dementsprechend war die GWI auch im 2024 am Neustadt-Strassenfest mit einem Stand präsent und konnte somit Teil dieses tollen Anlasses sein.

Daneben tritt die GWI mittels Newsletter mit den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern 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 beträgt bereits 500 Personen.

**Simon Rohrer**

## ■ Genossenschaftskultur

Im Ressort Genossenschaftskultur arbeiten wir 2024 an drei grossen Themenfeldern: Am Austausch mit Interessierten für unsere Grosshaushalte und Hallen, dem Aufbau der Vermietungs- und Solidaritätskommission sowie der Überarbeitung von diversen Reglementen.

Die Grosshaushalte und Hallen wurden in den GWI Sessions ins Zentrum gerückt. An vier Terminen trafen sich jeweils 10-15 Personen, um sich zu den Hallenwohnungen und Grosshaushalten auszutauschen. Aus den Sessions konnten Fragen in den Vor-

stand und die Baukommission zurückgetragen werden. Hoffentlich hat der Austausch auch für die Teilnehmenden neue Erkenntnisse gebracht.

Im Verlauf des Jahres konnten wir für die Vermietungs- und Solidaritätskommission engagierte Menschen gewinnen. Vielen Dank, dass ihr diese Aufgabe übernehmt und mitgestaltet. Ab Ende 2024 wurden gemeinsam die Prozesse und Regeln definiert, sodass mit kommenden Vermietungen die Kommissionen ihre Abläufe testen und allenfalls weiterentwickeln können.



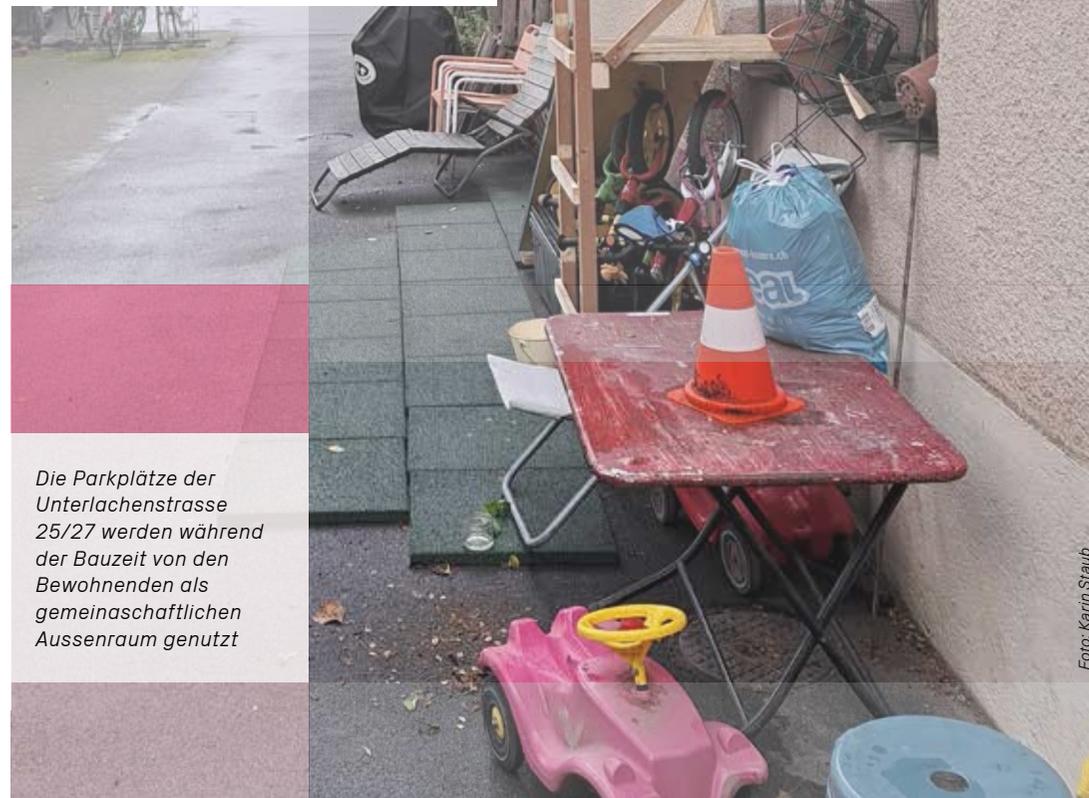
Im Themenfeld der Reglemente arbeiteten wir am Vermietungs- und Solidaritätsfondsreglement, die als Entwürfe auch an der Generalversammlung vorgestellt wurden. Die vorgesehenen Anpassungen wurden von der Generalversammlung mehrheitlich positiv beurteilt und die Inputs aus den Diskussionen hat der Vorstand aufgenommen und in überarbeiteten Reglementen erlassen. Weiter wurde ein Reglement für die Grosshaushalte und die Hallenwohnungen entworfen und die Reglemente zur internen Organisation und zur Depositenkasse überarbeitet. Der Vorstand hat die Reglemente erlassen, sodass mit ihnen ab Ende 2024 Erfahrungen gesammelt werden können. Die Reglemente sollen aber weiterhin Thema an den Generalversammlungen sein, sodass sich alle Mitglieder dazu äussern können – Ideen und Optimierungsmöglichkeiten können jederzeit gerne an den Vorstand gemeldet werden. An kommenden Generalversammlungen werden wir über die Erkenntnisse aus der Anwendung berichten und die Reglemente entsprechend weiterentwickeln.

Ein Thema, das 2025 stärker fokussiert wird, ist die Weiterentwicklung des Rossstalls als Gemeinschaftsraum. Gerade der Austausch mit den Bewohnenden der Unterlachenstrasse war hierzu sehr wertvoll. Ausgelöst durch diesen Austausch möchten wir schriftlich festhalten, was im Rossstall nach der Sanierung möglich sein soll. In diesem Kon-

zept werden wir darauf achten, dass auch die zukünftigen Bewohnenden an der Industriestrasse und der Unterlachenstrasse sich bei der Gestaltung und des Betriebs des Raums einbringen können.

Wir werden auch 2025 mit den GWI Sessions weiterfahren, sodass der direkte Austausch zu aktuellen Fragen rund um die Industriestrasse weiter gepflegt werden kann.

### Enrico Celio



*Die Parkplätze der Unterlachenstrasse 25/27 werden während der Bauzeit von den Bewohnenden als gemeinschaftlichen Aussenraum genutzt*

## ■ Finanzierung

Wir bedanken uns herzlich bei allen Menschen, die an unser Projekt glauben und uns sowohl finanziell als auch ideell unterstützen. Unser gemeinsames Ziel ist es, faire und angemessene Mietpreise anzubieten und damit bezahlbaren Wohnraum nachhaltig zu sichern. Ohne das Engagement und die Unterstützung unserer Mitglieder und Partner:innen wäre die Realisierung dieses Ziels nicht möglich.

Seit Baubeginn steht uns mit der Luzerner Kantonalbank eine verlässliche Partnerin zur Seite, die unsere genossenschaftlichen Werte teilt und unterstützt. Darüber hinaus tragen zahlreiche Privatpersonen und Unternehmen durch Zeichnung von Anteilscheinen, Darlehen oder Einlagen in die Depositenkasse wesentlich zur Finanzierung bei.

Im Dezember 2024 verfügte die GWI über CHF 867'800 freies Anteilscheinkapital und rund CHF 1'075'000 Depositengelder. Die Finanzierung des Bauprojekts ist gesichert. Dennoch gilt: Je mehr Eigenmittel wir haben, desto weniger Fremdfinanzierungskosten müssen auf die Mieten umgelegt werden. In diesem Sinne profitieren wir alle von zusätzlichem Anteilskapital, da es hilft, die Kosten niedrig zu halten und unser gemeinsames Ziel – faire und bezahlbare Mieten – zu erreichen.

Foto: Karin Staub

# BERICHTE AUS DER GESCHÄFTSSTELLE

## ■ Unterlachenstrasse 25/27

Das vergangene Jahr an der Unterlachenstrasse 25/27 war ein grosser Erfolg. Trotz der Herausforderungen durch die angrenzende Baustelle sind alle Wohnungen vollständig vermietet und das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft zeichnet sich durch ein hohes Mass an Solidarität und Engagement aus.

Die Bewohnenden zeigen täglich, wie stark unsere Gemeinschaft ist. Ob bei Nachbarschaftsaktionen, gemeinsamen Veranstaltungen oder gegenseitiger Unterstützung im Alltag – die Genossenschaftsidee wird hier gelebt und spürbar. Dieses grosse Engagement macht die Unterlachenstrasse 25/27 zu einem Vorzeigebispiel für das, was durch gemeinschaftliches Handeln erreicht werden kann. Wir danken allen Bewohner:innen für ihren Beitrag zu diesem inspirierenden Miteinander.

## ■ Mitglieder 25/27

Unsere Genossenschaft wächst weiter und konnte im vergangenen Jahr einen erfreulichen Mitgliederzuwachs verzeichnen. Ende 2024 zählten wir 420 Mitglieder, im Vergleich zu 392 im Vorjahr. Dieses Wachstum zeigt das anhaltende Interesse und Vertrauen in unser Projekt sowie unsere genossenschaftlichen Werte. Jedes neue Mitglied stärkt nicht nur unsere Gemeinschaft, sondern auch unsere finanzielle Basis, um unser Ziel – bezahlbaren Wohnraum für alle – langfristig zu sichern. Gemeinsam setzen wir uns für eine lebendige und solidarische Genossenschaft ein und freuen uns darauf, unsere Gemeinschaft weiter auszubauen.

**Nicole Arnold**

Unsere Mitglieder haben zudem die Möglichkeit, ihr Kapital zu attraktiven Zinsen nachhaltig und sicher in unserer Depositenkasse anzulegen. Auch diese Anlagen helfen, unsere Kosten tief zu halten. Nachstehend findet sich die aktuellen Konditionen:

- 4 Jahre fest zu 1.000 %
- 5 Jahre fest zu 1.000 %
- 6 Jahre fest zu 1.100 %
- 7 Jahre fest zu 1.100 %
- 8 Jahre fest zu 1.100 %

Wir stehen gerne für ein persönliches Gespräch bereit, um unsere Anlagemöglichkeiten vorzustellen. Gemeinsam können wir viel erreichen – jede Unterstützung stärkt nicht nur unsere Genossenschaft, sondern auch unser gemeinsames Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen.

**Amelie Mayer**

*Am 19. Februar 2024 werden die Unterbaurechtsverträge von allen Kooperationspartner:innen unterzeichnet.*

# FINANZBERICHT

## ■ Bilanz

### BILANZ (in CHF) Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI), Luzern

AKTIVEN	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	303'199	447'261
Kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs	2'900	2'983
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	3'347
Übrige kurzfristige Forderungen	416	1'614
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'716	5'541
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>317'231</b>	<b>460'746</b>
Finanzanlagen	221'019	20'300
Beteiligungen	100'000	100'000
Sachanlagen	10'118'361	8'602'284
<b>Anlagevermögen</b>	<b>10'439'380</b>	<b>8'722'584</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>10'756'611</b>	<b>9'183'330</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29'779	25'310
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	79'384	1'226'384
Passive Rechnungsabgrenzungen	55'769	76'518
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>164'931</b>	<b>1'328'211</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	9'028'763	6'446'410
Rückstellungen	168'823	175'433
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>9'197'586</b>	<b>6'621'843</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>9'362'517</b>	<b>7'950'054</b>
Genossenschaftskapital	1'417'700	1'216'800
Gesetzliche Gewinnreserve	15'000	15'000
Gewinnvortrag	1'476	9'171
Jahresverlust	-40'083	-7'695
<b>Eigenkapital</b>	<b>1'394'093</b>	<b>1'233'276</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>10'756'611</b>	<b>9'183'330</b>

## ■ Erfolgsrechnung

### ERFOLGSRECHNUNG (in CHF) Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI), Luzern

	2024	2023
Ertrag aus Vermietungen	197'940	173'984
Übriger Ertrag	12'054	11'249
<b>Liegenschaftsertrag</b>	<b>209'994</b> 100%	<b>185'233</b> 100%
Laufender Unterhalt und Reparaturen	-30'191	-938
Versicherungen	-5'260	-4'318
Nebenkosten	0	-47
<b>Bruttoergebnis nach Liegenschaftsaufwand</b>	<b>174'543</b> 83%	<b>179'929</b> 97%
Personalaufwand	-85'763	-68'955
<b>EBITDA</b>	<b>88'780</b> 42%	<b>110'974</b> 60%
Raumaufwand	-5'508	-5'045
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz, Leasing mobile Sachanlagen	-	-64
Versicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-800	-760
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-29'628	-26'452
Werbeaufwand	-	-50
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-1'312	-
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-37'248</b> 18%	<b>-32'371</b> 17%
<b>EBITDA</b>	<b>51'532</b> 25%	<b>78'603</b> 42%
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlagevermögen	-53'588	-54'142
<b>EBIT</b>	<b>-2'057</b> -1%	<b>24'462</b> 13%
Finanzaufwand	-36'883	-34'889
Finanzertrag	1'191	4'612
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-35'691</b> 17%	<b>-30'278</b> 16%
<b>EBT</b>	<b>-37'748</b> -18%	<b>-5'816</b> -3%
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	-	-
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-	-
<b>Total betriebsfremder und ausserordentlicher Erfolg</b>	<b>-</b> 0%	<b>-</b> 0%
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>-37'748</b> -18%	<b>-5'816</b> -3%
Direkte Steuern	-2'335	-1'879
<b>JAHRESVERLUST</b>	<b>-40'083</b> -19%	<b>-7'695</b> -4%

## ■ Anhang / Verlustrechnung

ANHANG (in CHF) Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI), Luzern

### 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.

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung</b>		
- Mobile Sachanlagen	600	-
- Geschäftsliegenschaften	10'117'761	8'602'284
Rückstellungen (kurz- und langfristig)		
- Rückstellungen für Solidaritätsfonds	26'823	20'433
- Rückstellungen für Reparaturen und Unterhalt	142'000	155'000
Liegenschaftsertrag / -aufwand		
Im Rahmen der Übertragung des Unterbaurechts der Genossenschaft Kooperation Industriestrasse Luzern gingen die auf dem Grundstück bestehenden Bauten entschädigungslos in das Eigentum der GWI über. Erträge aus diesen Objekten sind entsprechend im Liegenschaftsertrag, Aufwände im Liegenschaftsaufwand der Erfolgsrechnung erfasst.		
Personalaufwand		
- Personal-, Sozialversicherungs- und übriger Personalaufwand	125'131	100'995
- Anteil Aktivierung Lohnaufwand Projekt Industriestrasse	-39'368	-32'041
<b>Beteiligungen</b>		
Kooperation Industriestrasse Luzern - Genossenschaftsverband 1 Anteilschein 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	10'000

## ■ Anhang / Verlustrechnung

ANHANG (in CHF) Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI), Luzern

	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
- Genossenschaften, an denen direkt oder indirekt eine Beteiligung besteht	52'014	1'139'014
<b>Sonstige Angaben</b>		
Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellten Sicherheiten	113'848	-
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	10'117'761	8'602'284
<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 Berichts- und Vorperiode lagen 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 2024 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

VERLUSTVERRECHNUNG (in CHF) Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI), Luzern

ANTRAG ÜBER DIE VERRECHNUNG DES BILANZVERLUSTES	31.12.2024	31.12.2023
Vortrag aus dem Vorjahr	1'476	9'171
Jahresverlust	-40'083	-7'695
<b>Bilanzverlust / -gewinn</b>	<b>-38'607</b>	<b>1'476</b>
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-38'607</b>	<b>1'476</b>

## CONTESTA REVISIONS AG

Stansstaderstrasse 104, 6370 Stans  
041 610 87 77, info@contestarevisions.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 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr 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, 14. April 2025

Contesta Revisions AG

Fredy Fuchs  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Simon Fischer  
dipl. Treuhandexperte

Beilage: Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

# AUSBLICK

Vor dem Hintergrund der bisherigen Wohnformen an der Industriestrasse setzen wir beim Raumangebot auf experimentelle Wohnräume wie Grosshaushalte und Hallenwohnungen, die mit 2.5 bis 5.5 Zimmer Wohnungen ergänzt werden. Dabei setzen die einzelnen Gebäude individuelle Schwerpunkte. Zudem realisieren wir über die vier Bauten verteilt rund 700 m<sup>2</sup> Gewerbe.

Verbindendes Element zwischen allen Bauten des Projekts Industriestrasse ist der gemeinsame Aussenraum, der auch von den umliegenden Bewohnenden und Gewerbetreibenden mitgenutzt und mitgestaltet werden kann. Gemeinsame Terrassen, gemeinschaftliche Räume, eine Aussenküche und verbindende Brücken fördern die Nachbarschaft und schaffen Orte für gemeinschaftliches Leben und Austausch.

- GWI-Gebäude 1, Käselager:  
Bezug Sommer 2026
- GWI-Gebäude 2, Rossstall:  
Bezug Sommer 2026
- GWI-Gebäude 3, Turmhaus:  
Bezug Sommer 2026
- GWI-Gebäude 4, Windmühle:  
Bezug Sommer 2026

Termine ohne Gewähr



Der offizielle Vermietungsprozess für die 2.5 bis 5.5 Zimmer Wohnungen wird ca. 6-12 Monate vor Bezug starten.

Die Vergabe der Grosshaushalte und Hallenwohnungen hat gestartet und es konnten bereits erste Vorverträge abgeschlossen werden. Wenn auch du dich für einen Grosshaushalt oder eine Hallenwohnung interessierst, ist jetzt der richtige Zeitpunkt, um dein Konzept einzureichen an [info@gwi-luzern.ch](mailto:info@gwi-luzern.ch)

Gerne halten wir dich mit unserem Newsletter über alle Schritte in der Vergabe auf dem Laufenden und beraten dich gerne bei einem persönlichen Gespräch über unser Raumangebot.



# WAHLEN

## ■ Solidaritätskommission

### Bruno Gysin

Räume schaffen, wo sich Menschen, Ideen und Gemeinschaften entfalten können, treibt mich an. Da die GWI diese Themen von Grund auf angeht, engagiere ich mich in der Solidaritätskommission.



Als Aktivist auf der Strasse, bringe Erfahrung aus Awareness-Arbeit (diskriminierungsaffine Sicherheitsarbeit) im Neubad Luzern mit und lasse meine Energie im Jugendzirkus Tortellini oder als Unihockeyschiedsrichter raus.

Aktuell bin ich als Zivildienstleistender in der Kinderkrippe Frohheim tätig. Ansonsten setze ich mich in der Kundenberatung der Freien Gemeinschaftsbank für einen ethischen Umgang mit Geld ein. Weiter bin ich als Klimagerechtigkeitsakti-

Ich bin gespannt wie wir es als Genossenschaft schaffen, finanzielle Hürden für Menschen zu verringern und auf die Diskussionen diesbezüglich in der Solidaritätskommission.

### Meike Müller

Mich hat es für mein Studium der Gesellschafts- und Kommunikationswissenschaften nach Luzern verschlagen. Seither liess mich Luzern nicht mehr los und ich lebe nun seit 16 Jahren in dieser schönen Stadt. Beruflich beschäftige ich mich schon länger mit den Themen (bezahlbares) Wohnen sowie Stadt- und Quartierentwicklung. Ich interessiere mich sehr für das Zusammenleben in Nachbarschaften, soziale Nachhaltigkeit in Siedlungen und den gemeinnützigen Wohnungsbau.



Ich wohne mit meiner Familie in einer Genossenschaftssiedlung und habe davor mehrere Jahre in der Nähe der Industriestrasse gelebt. Nun freue ich mich sehr, die GWI durch mein Engagement in der Solidaritätskommission unterstützen zu können.

### Patricia Almela

Als Sozialarbeiterin beschäftigt mich kaum ein Thema intensiver als der Zugang zu Wohnraum. Wohnen in der Stadt Luzern soll kein Privileg sein, sondern eine reale Möglichkeit für alle sozialen und ökonomischen Schichten.

Denn nur so erhalten wir eine diverse und soziale Stadt Luzern. Dafür setze ich mich, nebst meiner Erwerbstätigkeit als Sozialarbeiterin, auch politisch als Mitglied der SP/JUSO Fraktion im Grossen Stadtrat Luzern ein.

Als ehemalige Mitarbeiterin der GWI habe ich Einblick erhalten in das Projekt Industriestrasse. Das Projekt über-

zeugt, ist innovativ und einzigartig für den Raum Luzern. Das Engagement der involvierten Personen ist inspirierend und kreativ. Ich bin motiviert als Mitglied der Solidaritätskommission einen Beitrag an dieses Projekt zu leisten. Denn ich erachte es als wichtig, dass die GWI ihre soziale

Verantwortung als Vermieterin wahrnimmt. Es freut mich daher, mit meinem Fachwissen im Bereich der sozialen Sicherung und Politik einen sinnvollen Beitrag innerhalb der GWI leisten zu dürfen.



## ■ Vermietungskommission

### Benedikt Hassler

Viele Menschen haben grosse Schwierigkeiten, in der Stadt Luzern eine bezahlbare und angemessene Wohnung zu finden. Umso wichtiger ist es, bei der Vergabe des knappen Wohnraums darauf zu achten, dass dieser für Menschen aus unterschiedlichen sozialen Schichten mietbar ist. Hierfür ist nicht nur der Mietpreis entscheidend, sondern auch die Vergabep Praxis.



Als Soziologe habe ich mich in den letzten Jahren intensiv mit dem Thema Wohnen mit Sozialhilfe und den damit verbundenen sozialpolitischen Fragen beschäftigt. Privat lebe ich mit meiner Partnerin und unseren zwei Kindern in einer abI Wohnung in der Stadt Luzern. Bei der GWI möchte ich mich im Rahmen der Vermietungskommission für eine faire, unabhängige und transparente Wohnungsvergabe einsetzen.

## Laura Garbani

Wohlwollende und respektvolle zwischenmenschliche Beziehungen liegen mir am Herzen und ich bin überzeugt, dass die GWI genau dafür (Lebens-)raum schafft.



ich auch an meine Mitarbeit in der Vermietungskommission, wenn es in Zukunft darum gehen wird, die Räumlichkeiten der GWI mit Menschen und Leben zu füllen und eine lebenswerte Nachbarschaft zu gestalten.

Mit grosser Motivation und Freude, mich für die Werte der GWI einzusetzen und zur Weiterentwicklung einer gerechten und zukunftsfähigen Wohnraumpolitik beizutragen, stelle ich mich deshalb gerne mit Kopf und Herz für die Vermietungskommission der GWI zur Verfügung.

Bei meiner beruflichen Tätigkeit als Gerichtsschreiberin besteht ein Grossteil meiner Lohnarbeit darin, auf faire, transparente, unabhängige und den vorgegebenen Grundlagen entsprechende Entscheide hinzuwirken. Diese Ansprüche habe

## Marceline Berchtold

Unser Quartier liegt mir sehr am Herzen: Ich wohne mit meiner Familie seit fast 20 Jahren an der Unterlachenstrasse 27, habe fast ebenso lange mein textiles Atelier in den Räumlichkeiten der ehemaligen Boa und arbeite im Neubad an vorderster Front hinter der Bar und lebe zusammen mit Vereinbar direkt und hautnah Inklusion. Dieses Dreieck meines Seins verlasse ich unter anderem für Einsätze als Klassenassistentin in der Primar im Rönimoos in Littau.

Durch meine Herkunft und meine Ausbildung bei Gerald Hüther interessiere ich mich für alle möglichen Arten des Zusammenlebens. Von meiner Walliser Herkunft aus einer Berggemeinde mit



nomadischen Wurzeln lasse ich mich nicht nur bei meiner künstlerischen textilen Arbeit inspirieren: Auch beim Zusammenleben in der Gemeinschaft und der genossenschaftlichen Organisation gemeinsamer Ressourcen und deren Wertschätzung sehe ich viel Potential in Bezug auf unser heutiges Leben.

Für diese Herzensangelegenheit engagiere ich mich gerne und freue mich, für die GWI Teil der Vermietungskommission zu sein.

## Baukommission

### Nora Haupt

Mein Name ist Nora Haupt, ich bin 1981 in Ruswil (LU) geboren und wohne seit mehr als sechs Jahren in der gemeinnützigen Genossenschaftssiedlung Teiggi in Kriens.

Seit dem Frühling 2024 arbeite ich wieder als Architektin. Zuvor war ich zwischenzeitlich mehrere Jahre in den Kulturhäusern Neubad und Kleintheater in der Gastronomie tätig.

Mit der GWI, die aus der IG Industriestrasse entstanden ist, bin ich seit ihrer Entstehung verbunden. Auch war ich am Aufbau der Geschäftsstelle der Ko-



operation Industriestrasse Luzern (KIL) während mehr als drei Jahren beteiligt und arbeitete damals an der Durchführung des Wettbewerbs Industriestrasse mit.

In den vergangenen Jahren habe ich die Vision und später das Projekt Industriestrasse aus verschiedenen Standpunkten ausverfolgt und mitgestaltet. Umso mehr freue ich mich jetzt, für die Baukommission der GWI in dieser konkreten Projektphase der Realisierung mitwirken zu dürfen.

### Predrag Bekcic

Als gelernter Hochbauzeichner und Architekt mit mehrjähriger Erfahrung in der Branche bringe ich fundiertes Fachwissen und praxisorientierte Ansätze mit, die ich gerne für die GWI einbringen möchte. Nach meiner Ausbildung zum Hochbauzeichner, der Berufsmatura und mehreren Jahren Berufstätigkeit entschloss ich mich 2015, das Architekturstudium in Luzern zu beginnen, wo ich seither lebe und arbeite. Ein prägendes Auslandssemester in Kyoto, im Rahmen meines Mas-



terstudiums, ermöglichte es mir, neue Perspektiven auf Architektur und Baukultur zu gewinnen.

Mittlerweile bin ich selbstständig tätig und engagiere mich zusätzlich in der Lehre. An der Hochschule Luzern betreue ich die Modulschiene Baukultur, in der ich thematisch die Bedeutung von Kreislaufwirtschaft, Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und sozialgerechtem Bauen vermittele.

Darüber hinaus bin ich im Forschungsteam des CCTP (Kompetenzzentrum Typologie

und Planung in Architektur) aktiv, wo wir uns mit innovativen Lösungen für die drängenden Herausforderungen unserer Zeit auseinandersetzen.

Geboren wurde ich 1991 in Brunnen im Kanton Schwyz und wuchs zweisprachig auf, was meinen Blick für unterschiedliche Perspektiven früh geschärft hat. Persönlich würde ich mich als ruhigen, offenen und geselligen Menschen beschreiben, der gerne zuhört und den Austausch mit anderen schätzt. Reisen und das Eintauchen in fremde Kulturen sind für mich eine wichtige Quelle der Inspiration und helfen mir, den Kopf freizubekommen und neue Ideen zu entwickeln.

Wir leben in einer Zeit des Wandels, in der wir unser Umfeld aktiv mitgestalten und verändern müssen. Jede Veränderung birgt in sich den Aspekt einer Zerstörung – sei es von Gewohnheiten, Systemen oder Strukturen, die nicht mehr zeitgemäss sind. Doch diese Eingriffe sollten immer mit Bedacht

und Weitsicht erfolgen. Der Architekt Luigi Snozzi formulierte treffend: «Jeder Eingriff bedingt eine Zerstörung, zerstöre mit Verstand.» Für mich bedeutet das, dass wir die Seele eines Ortes erkennen, respektieren und weiterentwickeln müssen. Architektur hat die Aufgabe, im Dialog mit dem Bestehenden zu stehen, dessen Sprache zu lernen und die Veränderung in Harmonie mit der Substanz umzusetzen.

Ich sehe es als meine Aufgabe, das Wissen und die Erfahrung, die ich mir in den vergangenen Jahren angeeignet habe, in die Arbeit der GWI einzubringen. Insbesondere möchte ich dazu beitragen, die bestehenden und zukünftigen Liegenschaften der GWI im Sinne von Nachhaltigkeit, Baukultur und sozialer Gerechtigkeit weiterzuentwickeln. Mit dieser Motivation und Überzeugung stelle ich mich gerne für die Baukommission der GWI zur Verfügung und freue mich darauf, die Zukunft der Genossenschaft gemeinsam mit euch aktiv zu gestalten.

## ■ Vorstand und Baukommission

### Christoph Ziegler

Wenn mir jemand vor 12 Monaten gesagt hätte, dass ich mich einmal in der Baukommission einer Wohnbaugenossenschaft aktiv für die Weiterentwicklung und Förderung eines nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus einsetzen werde, ich hätte es nicht ernst genommen. Und doch arbeite ich nun seit Oktober 2024 zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen in der Bau-

kommission der GWI an den spannenden Projekten rund um die Neubauten an der Industriestrasse und dem Fortbestand unserer Liegenschaften.

Wenn mir jemand vor 2 Monaten gesagt hätte, dass ich auch im Vorstand dieser Wohnbaugenossenschaft Einsitz nehmen werde und in diesem Gremium an der Weiterent-

wicklung und der Förderung eines nachhaltigen und sozialen Wohnungsraums mitarbeiten darf, ich hätte es nicht ernst genommen. Und doch engagiere ich mich heute in diesem Gremium.

Während über 25 Jahren leitete ich das Immobilienmanagement (Corporate Real Estate Management) eines der grössten privaten Medien- und Digitalunternehmen der Schweiz. Über 48 Objekte in der Schweiz und im Ausland wurden aktiv bewirtschaftet und verwaltet. Verkäufe von ganzen Arealen aus Akquisitionen oder Betriebsaufgaben sowie Entwicklungen und Umnutzungen von Betriebsliegenschaften wie verschiedenen Grossdruckereien oder Gewerbeliegenschaften forderten mich baulich, architektonisch, rechtlich und wirtschaftlich. Die Projektleitung bei drei Neubauten mit internationalen Architekten wie dem japanischen Pritzkerpreisträger Shigeru Ban sowie zahlreiche Umbauten und strukturelle Anpassungen an die neuen Arbeitswelten in den Bestandesliegenschaften vertieften meine Leidenschaft für Liegenschaften. Dazu kam über viele Jahre die Verantwortung (Kauf, Verkauf, Unterhalt) für über 600 Wohnungen aus der Pensionskasse.

Obwohl ich ursprünglich Maschinenbauingenieur HTL bin, fand ich schnell Zugang zum Immobilienbusiness und bildete mich im Laufe der Zeit gezielt auch immobilien-

spezifisch weiter, zum Beispiel in Finance & Controlling am ZFU Zürich, in Immobilienbewertung am CUREM der ETH Zürich oder als Immobilien- und Baumanager HF in einem NDS.

Seit meiner Pensionierung im Februar 2024 unterstütze und begleite ich Klientinnen und Klienten der Sozialen Dienste der Stadt Luzern bei ihrer oft nicht einfachen Wohnungssuche. In diesem Kontext ergab sich auch die Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften und das Interesse an einer nachhaltigen und sozialen Wohnraumentwicklung. Für einmal zählen nicht wie bisher als Geschäftsleiter explizit die Gewinnmaximierung, Transaktionen, Performance und der Shareholder-Value, sondern vermehrt der Gemeinnutz, die Solidarität und die Lebensqualität in der Zukunft.

Und doch werde ich all meine Erfahrungen als Manager, Bauherr und Projektleiter auch sehr gerne in die GWI einbringen. Dies stets im richtigen Mass, ohne die genossenschaftlichen Werte und die soziale Verantwortung ausser Acht zu lassen.

Ich werde versuchen, mit meinen Erfahrungen und Kenntnissen ergänzend zu den bestehenden Fähigkeiten in diesem Gremium zur nachhaltigen künftigen Entwicklung und Stabilität der GWI meinen Beitrag zu leisten.



Die Bauarbeiten  
im Projekt Industriestrasse  
schreiten voran.



**GWI**

Gemeinnützige  
Wohnbaugenossenschaft  
Industriestrasse

### **Impressum**

Texte: Vorstand GWI, Mitglieder Kommissionen,  
Karin Staub, Nicole Arnold

Redaktion: Simon Rohrer

Layout: Grafikwerft.ch

Fotos: Mirjam Steffen, Gabriel Ammon,  
Mitglieder Kommissionen, Karin Staub, Nicole Arnold

Titelbild: Mirjam Steffen