

Luzern, 24. Mai 2022

Generalversammlung 2022

Protokoll

19.00 – 21.30 Uhr

Industriestrasse 15

Sinnlicht, grüne Halle

Vor der ordentlichen Generalversammlung fand eine Führung durch das Areal Industriestrasse statt.

Anzahl Stimmberechtigte: 33

Absolutes Mehr: 17

Begrüssung

Katrin Burri begrüsst die anwesenden und freut sich, nach drei Jahren in diesem Jahr wieder eine richtige GV mit physischer Präsenz und der Möglichkeit zum persönlichen Austausch durchführen zu können. Sie klärt die Anwesenden auf, dass sich der Vorstand und die Geschäftsstelle der Männerlastigkeit der vergangenen Veranstaltungen bewusst ist. Dieser Umstand repräsentiert nicht die Werte der Genossenschaft, die im Vorstand paritätisch zusammengesetzt ist, auf der Geschäftsstelle ein Verhältnis von 3 Frauen zu einem Mann hat und die Baukommissionspräsidentin Angelika Juppian als Wohnwerk-Vertreterin in den VR KIL delegiert hat. Darum wurde darauf verzichtet, dass die Co-Präsidenten durch die GV führen.

Als Stimmenzähler:innen werden Margrit Bucher und Godi Koch vorgeschlagen. Die Anwesenden stimmen dem Vorschlag zu.

Genehmigung des Protokolls

Das Protokoll war auf der Wohnwerk-Webseite einzusehen. Die Anwesenden genehmigen das Protokoll einstimmig.



Jahresbericht 2021

Der Jahresbericht wurden allen Mitgliedern fristgerecht zugestellt. Hervorgehoben wird die Zufriedenheitsbefragung, die im 2021 erstmalig durchgeführt wurde. Erfreulicherweise ging daraus eine sehr hohe Gesamtzufriedenheit hervor. Handlungsbedarf wurde bei der Veloparkierung ausgemacht. Um bedarfsgerechte Lösungsansätze auszugestalten, wurde eine AG Mobilität eingesetzt, deren Vorschläge im 2022 umgesetzt werden sollen. Vor den Wohn-Ateliers im Gebäude S15A (Wohnwerk Teiggi) wurden Bodenplatten verlegt, durch welche die Wohnqualität erhöht werden konnte. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Siedlungsstrukturen gut etabliert haben und funktionieren.

Im Wohnwerk Industriestrasse konnte das Bauprojekt erfolgreich abgeschlossen werden. Dank einer Extraschleife konnte das Kostenziel eingehalten werden. Jedoch stellt der Erhalt der Bestandsbauten die Baukommission vor Herausforderungen. Aktuell läuft das Bewilligungsverfahren.

Das Genossenschaftsjahr 2021 war geprägt von Corona. Es konnten nur wenige Veranstaltungen durchgeführt werden. Nicht desto trotz wurde im Dezember 21 eine neue Veranstaltungsreihe mit dem Namen «WohnWerkStadt» lanciert. Es wurde bereits im Dezember eine Veranstaltung zum Thema der Wiederverwendung von Bauteilen durchgeführt, die sehr gut besucht war. Mit dieser Reihe will Wohnwerk einen Beitrag zur gesellschaftlichen Debatte leisten, die über das reine Kerngeschäft hinausgeht. Beim Mitgliederwachstum konnte Wohnwerk auf im 2021 ein rund 10 prozentiges Wachstum verzeichnen.

Stéphane Beuchat dankt allen engagierten Mitgliedern in den Genossenschaftsgremien, der Baukommission und der Geschäftsstelle.

Die Anwesenden genehmigen den Jahresbericht 2021 einstimmig.

Jahresrechnung 2021

Martin Wyss stellt die Rechnung des Geschäftsjahres 2021 vor. Er weist darauf hin, dass die Genossenschaft bei CHF 1.6 Mio Umsatz lediglich einen Gewinn von CHF 12'000 erwirtschaftet, was auf eine fair eingestellte Kostenmiete hinweist. Die Auslagen entsprechen exakt den Ausgaben und Rückstellungen, die getätigt werden müssen. Die Betriebskosten können aus der Erfolgsrechnung bezahlt werden. Der Erneuerungsfonds wird zuverlässig geüfnet und die Abschreibungen werden getätigt. Insgesamt stellt der Geschäftsleiter fest, dass der langfristige Unterhalt der Gebäude gesichert werden kann und dennoch die Objekte zu bezahlbaren Mieten vermietet werden können. Einmal mehr hat die Vollvermietung im 2021 gezeigt, dass wir damit gut am Markt stehen.

Bilanzseitig konnte das Eigenkapital um 16% erhöht werden. Dank der laufenden Amortisation der Teiggi-Kredite konnte der Verschuldungsgrad um 7% reduziert werden.



Auf die Nachfrage zum Controlling der Finanzen verweist Martin Wyss auf die gute Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle BDO hin. Ausserdem werden strategische Entscheidungen im Beirat vordiskutiert, der mit erfahrenen externen Genossenschäftern und Buchhaltungsexperten bestückt ist. Schliesslich wird auch der Dachverband WBG erwähnt, der bei Fragen mit hilfreichen Ratschlägen unterstützt und in der Vorbereitung der die vom Bundesamt für Wohnungswesen geprüfte Projektfinanzierung mithilft.

Die Anwesenden stimmen der vom Vorstand beantragten Gewinnverwendung einstimmig zu.

Die Anwesenden nehmen den Revisionsbericht zustimmend zur Kenntnis und erteilen dem Vorstand und dem Geschäftsleiter die Decharge.

Antrag Anpassung des Solidaritätsfonds-Reglement

Peter Spettig stellt die Kernanliegen des Antrags der Arbeitsgruppe Solidaritätsfonds vor. Die Anpassung angestossen wurde durch eine Diskussion im Kafi Soundso, welches von Teiggi-Bewohner:innen organisiert wird. Ursprünglich wurde der Solidaritätsfonds eingeführt, um Überbrückungsleistungen in Notlagen und die Reduktion der Pflicht zur Zahlung von Pflichtanteilkapital zu gewähren. Es ist festzustellen, dass auch während der Pandemie kaum Anträge gestellt wurden.

Der Fonds wurde einst mit dem Ziel gegründet, die soziale Durchmischung zu erhöhen. Jedoch war bis anhin keine langfristige Reduktion der Mieten möglich, sondern nur temporäre Unterstützungen in finanziellen Notlagen. Die Revision des Reglementes verfolgt das Ziel, zukünftig Objekte vergünstigt anbieten zu können und allenfalls flankierende Massnahmen zur besseren Einbindung in die Nachbarschaft zu finanzieren. Betreut werden soll der Fonds neu von einer weitgehend externen Kommission, die ihr Fachwissen und ihre Vernetzung zur Verfügung stellt.

Auf die Frage nach der geplanten Besetzung der Solikom führt der Vorstand aus, dass nach der Verabschiedung ein Stellenprofil und darauf basierend eine Ausschreibung durchgeführt wird.

Um die Möglichkeiten des geltenden Reglements besser ausschöpfen zu können, hat die Geschäftsstelle bereits die Praxis der Objektausschreibung angepasst. Nun wird in jeder Ausschreibung über die Unterstützungsmöglichkeit informiert und eine Unterstützungsanfrage kann bei jeder Bewerbung einfach und schnell per Mausklick angefragt werden.

Bezüglich des Plafonds wird ausgeführt, dass Gelder, die diesen überschreiten anteilmässig in die Siedlungskasse fliessen. Der Fonds ist weiterhin für Wohnungen und Gewerbe geführt. Entsprechend können auch Gewerbetreibende von der Pflichtanteilpflicht zurückgreifen.

Sollte der Antrag angenommen werden, besetzt der Vorstand die Solidaritätskommission. Solange diese noch nicht besetzt ist, amtiert der Vorstand stellvertretend.



Die Anwesenden stimmen dem Antrag einstimmig zu.

Anträge

Es sind keine weiteren Anträge eingegangen.

Varia

Peter Spettig bittet den Vorstand, die Genossenschaftsstrategie bezüglich der weiteren Entwicklung darzustellen. Der Vorstand wird an der GV 2023 darauf eingehen.

