
Protokoll
Ausserordentliche Generalversammlung
der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG (Luzern)
vom Dienstag, 21. August 2018
(Aula der Stiftung Rodtegg, Rodteggstrasse 3, 6005 Luzern)

Vorsitz:	Philipp Ineichen, Präsident der EBG
Protokollführerin:	Jessica Barmet, Mitarbeiterin der EBG
Stimmzähler:	keine
Kontrollstelle:	keine
Präsenz:	Anwesend: 124 Vertretungen: 27 Total Stimmen: 151 Genossenschafterinnen und Genossenschafter u. a. die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Geschäftsleitung jeweils in corpore

Traktanden:

1. Abschluss Baurechtsvertrag Eichwald
 2. Vorstellung des Projektes
 3. Fragen und Antworten
-

Beginn der Sitzung: 19.35 Uhr.

Der *Präsident* und *Vorsitzende*, Philipp Ineichen, begrüsst die Anwesenden recht herzlich und eröffnet die ausserordentliche GV der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG (Luzern).
Im Mittelpunkt dieser a.o. GV steht der Abschluss des Baurechtsvertrages Eichwald.
Philipp Ineichen freut sich, dass viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter an dieser GV teilnehmen und bedankt sich für deren Interesse.

Der *Vorsitzende* startet die Generalversammlung und beginnt mit der Bemerkung, dass alle Aufsichtsräte sowie die Personen aus der GL anwesend sind.

1. Abschluss Baurechtsvertrag Eichwald

Philipp Ineichen teilt den anwesenden mit, dass heute an dieser a.o. Generalversammlung keine Abstimmung stattfindet, sondern nur informiert wird. Jedoch wird die EBG eine Urabstimmung durchführen, bei dem jedes Mitglied der Genossenschaft einen Abstimmungszettel erhalten wird und ausfüllen kann. Für diese Urabstimmung werden folgende Personen als Stimmzähler eingeladen:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Christina Zeder | - Andi Willinig |
| - Roland Wiprächtiger | - Philipp Ineichen |

2. Vorstellung des Projektes

Ablauf

1. Einleitung / Strategie
2. Chancen / Risiken
3. Konzept «Salz & Pfeffer»
4. Finanzierung / Projekt
5. Vermietung / Baurecht
6. Details zur Urabstimmung
7. Weitere Schritte
8. Austausch mit den Mitgliedern

3. Fragen und Antworten

Emanuel Tobler fragt, ob die EBG Überlegungen über günstiges Leben in der Wohnung und auch in der Umgebung erstellt hat. Beispielsweise, dass ein Rentner einer jungen Familie gegen eine Leistung hilft. *Philipp Ineichen* beantwortet die Frage: Wir haben bereits schon Personen, die Wein herstellen oder sogar Kompostieren, es wurden dementsprechend auch schon Überlegungen gemacht. Die EBG ist jedoch der Meinung, dass die Personen selbst Initiative ergreifen müssen. Gerne sind wir bereit, diesen Personen zu helfen.

Miriam Eisner hat mehrere Fragen:

1. Was wäre, wenn das Parlament den Baurechtszins erhöhen würde? Unter was für Bestimmungen stimmen wir überhaupt ab?
2. Der Baurechtszins wird regelmässig überprüft, was bedeutet es für die Mietzinsberechnung?
3. Wieso wurde uns der Mietzins der neuen Wohnungen gezeigt, obwohl wir diese anschliessend wieder vergessen sollen?

Philipp Ineichen beantwortete die Fragen.

1. Der Baurechtszins ist eine fixe Komponente, falls das Parlament diesen Zins abändert ist der Vertrag nichtig. Würde bedeuten, dass es eine neue Verhandlung gäbe. Was dann passieren würde, können wir zurzeit nicht sagen. Die Chance, dass dieser Fall jedoch eintreten würde, ist sehr gering. Da dieses Projekt schon einiges hinter sich hat, wird die Stadt es sich zweimal überlegen, ob sie tatsächlich erneut eine Änderung vornehmen möchte.
2. Die Überprüfung der Zinsen sowie Auf- und Abschläge der Mietzinse findet heute auch im Geissenstein schon statt. Für die Berechnung achten wir auf den Leitzins sowie Hypothekarzins und das ergibt die folgenden Auf- und Abschläge der Mietzinsen. *Andi Willinig* hat folgende Frage noch zusätzlich ergänzt: G-Net hat dies mit der Stadt bereits verhandelt -> Bericht und Antrag, Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger. Diese regelt, wie viel die Stadt an den Baurechtsverträgen verdienen kann. 0.5% dürfen somit nicht überschritten werden!

Auszug aus dem B&A / Abgabe von städtischen Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträger

4.10 Anpassung des Baurechtszinses

Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt alle fünf Jahre und basiert auf zwei Faktoren, dem Basislandwert und dem Zinssatz;

Der Basislandwert wird den veränderten Verhältnissen des Landesindex der Konsumenten Preise angepasst. Die Anpassung an die Veränderung des Landesindex für Konsumenten Preise erfolgt zu 100 %, wobei der Anfangsbaurechtszins unterschritten werden kann.

Der massgebliche Zinssatz wird den veränderten Verhältnissen angepasst. Die Anpassung erfolgt nach Massgabe der gewichteten, durchschnittlichen Entwicklung des Referenzzinssatzes der vergangenen fünf

Jahre (jährliche Berücksichtigung der Entwicklung des Referenzzinssatzes nach Monaten). Der Zuschlag von 0,5 % für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung bleibt dabei während der ganzen Baurechtsdauer unverändert bestehen und wird somit wiederum auf den neu ermittelten Zinssatz geschlagen. Der Anfangszinssatz (bei Abschluss des Baurechtsvertrages) kann dabei unterschritten werden.

3. Wenn wir nichts vorlegen, heisst es, die Genossenschaft möchte einen Ansatz sehen. Wenn wir jedoch etwas ansatzweise zeigen, werden wir auf diesen Mietzins behaftet. Mietzinsen wurden in der Vergangenheit nicht eingehalten und mir persönlich ist es sehr wichtig, dass wir günstigen Wohnraum schaffen. Es ist ein sportliches Ziel, aber wir möchten dieses Ziel soweit möglich erreichen. Wir müssen vieles an Anforderungen setzen, sodass auch diese Mietzinse erreichbar sind. Und ich werde mein Bestes geben, um dieses gewünschte Ziel zu erreichen.

Hanspeter Robrer ist erstaunt über die Preise pro m². Wie schaffen wir es, die Mietzinse tief zu halten? Bei den Punkthäusern haben wir ähnliche m² jedoch sind die Zinsen höher. *Andi Willinig* beantwortet die Frage: Punkthäuser ist dafür ein schlechtes Beispiel und doch auch ein gutes. Es sind Wohnungen, die relativ kleine Wohnflächen haben, jedoch immer mit einem ca. 10 m² Gang. Das Ziel ist solche Flächen zu komprimieren, sodass es nur wenig Verkehrsflächen ergibt und somit kompakte Grundrisse. Denn nur mit der Wohnungsgrösse können wir günstiger bauen.

Zudem sagt *Hanspeter Robrer*, dass früher einmal die Rede war, nicht in den Boden bauen zu dürfen und somit keine Einstellhallenparkplätze vorhanden sind. Die EBG redet ganz klar über attraktive Wohnung. Für mich gehört jedoch zu einer attraktiven Wohnung, dass auch Menschen mit einer körperlichen Behinderung, die ein Fahrzeug gebrauchen, dort leben können. Wo und wie löst die EBG dieses Problem? *Philipp Ineichen* beantwortet die Frage: Die Unterkellerung des Neubaus ist extrem schwierig wegen des Baugrundes, deshalb bleibt auch unsere Entscheidung dieselbe. Nebst den reduzierten Ausgaben für die Unterkellerung hat die Stadt bei der Ausschreibung ein autoarmes bzw. autofreies Projekt gewünscht. Die EBG hat mehrheitlich ein autofreies Projekt eingegeben, das bedeutet, wir besitzen eine minimale Anzahl an Parkplätzen z.B. Mobility, Besucher-PP, Invaliden-PP und einige für die Gewerbeflächen. Ganz bewusst hat sich die EBG dafür entschieden, denn sicherlich gibt es einige Personen, die dieses Merkmal als attraktives Wohnen bezeichnen. Die Erfahrung bei den Neubauten Dorfstrasse 36 – 39a zeigte uns, dass nur ca. 40% der Mieter einen Parkplatz benötigen. Wir werden jedoch alle Interessenten informieren, dass keine Parkplätze zur Verfügung stehen. In der Stadt ist es ja auch möglich, ohne Auto zu leben.

Mathilde Lohm fragt, ob die EBG Parkplätze für die Gewerbeflächen bzw. Kunden vorgesehen hat. Denn ohne Parkplätze wird auch allenfalls die Vermietung schwierig. *Philipp Ineichen* beantwortet die Frage: Dass wir so wenig Parkplätze haben, gehört zur Auflage der Stadt. Aber für die Kunden der Gewerbefläche haben wir Parkplätze vorgesehen, jedoch sind wir uns der Risiken des Vermietens bewusst. Bei Problemen holen wir uns Unterstützungen von extern. *Andi Willinig* ergänzt: Bei dem Neubau in Kriens wurden alle Gewerbeflächen schon vor dem Fertigstellen vermietet.

August Schürmann: Ich gehe davon aus, dass der Baurechtszins auf den Mietzins heruntergebrochen wird. 130'000 CHF / 56 Wohnungen ergibt einen Wert von über 2'000 CHF pro Jahr und Wohnung, egal ob 1.5 ZWG oder 5 ZWG, wäre dies ein Schnitt von 200 CHF, der im Monat zusätzlich in dem Mietzins einberechnet werden muss. Trotzdem möchte die EBG günstigen Wohnungen anbieten, wie ist das möglich? Wird es dann eine Quer-Subventionierung vom Geissenstein in den Eichwald geben?

Alex Widmer beantwortet die Frage: Wir rechnen mit ca. 25'000'000 CHF Baukosten, davon können wir schätzungsweise 1/5 für das Gewerbe abziehen. Das ergibt rund 20'000'000 CHF für alle Wohnungen. Wenn wir nun diese Summe durch alle Wohnungen teilen, ergibt das einen Wert von 360'000 CHF pro Wohnung. Es ist eher ein straffes Ziel, doch wir sind der

Meinung, dass dieses Budget reichen wird. Bei 5% Rendite inkl. Baurechtszins sprechen wir von ca. 1'500 CHF pro Wohnung und das entspricht dem Schnitt, den wir vorher bei der PowerPoint-Präsentation gesehen haben. Und weil wir keine Quer-Subventionierung vom Geissenstein in den Eichwald machen, müssen wir den Baurechtszins auf den Mietzins abwälen. Das liegt hier bei meinen Berechnungen bei ca. 160 CHF pro Wohnung.

Bei Steigerung der Zinsen müssen wir jedoch automatisch die Miete auch anpassen, doch das ist auch schon jetzt der Fall. Phillip Ineichen betonte nochmals ausdrücklich, dass es keine Quer-Subventionierung geben wird.

Der *Vorsitzende* fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ob sie noch weitere Fragen haben und kündigt somit die letzte Frage an.

Annemarie Bruegel meldet sich zu Wort. Sie sieht keinen Zusammenhang vom Geissenstein zum Eichwald und fragt aus diesem Grund, wer für den Unterhalt, sprich Reparaturen zuständig ist. Philipp Ineichen beantwortet die Frage. Wir haben zwar eine kleine Distanz zum Eichwald und ja es ist etwas Neues, aber die Personen und die Mitglieder bleiben noch die gleichen. Selbstverständlich werden diese neuen Wohnungen von uns verwaltet, doch ob unsere Handwerker / Maler oder Gärtner im Eichwald tätig sind, müssen wir noch prüfen.

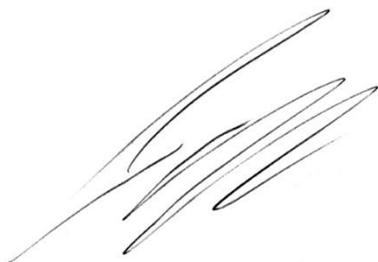
Schlusswort des Vorsitzenden

Der *Vorsitzende* Philipp Ineichen schliesst die a.o. GV vom 21.08.2018. Er bedankt sich bei allen Anwesenden für die Teilnahme an dieser GV. Zum Schluss sind nun alle, so wie das üblich ist, zum Apéro eingeladen. Danach wünscht der *Vorsitzende* allen eine gute Heimkehr. Besten Dank und auf Wiedersehen.

Schluss der Sitzung: 20.50 Uhr.

Luzern, 23.11.2018

Der Vorsitzende:



(Philipp Ineichen, Präsident)

Die Protokollführerin:



(Jessica Barmet, Mitarbeiterin)