

Kooperation Industriestrasse Luzern

Jahresbericht 2020



Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht der Verwaltung und der Geschäftsstelle

Veränderungen | Neustart
Arbeitsgruppe Gewerbe | Flexibilität
Laborphase | Veränderungen
Arbeitsgruppe Aussenraum | Neustart
Erfahrungen | Publikation #3
Ausblick | 2021

Jahresrechnung

Bilanz per 31.12.2020
Erfolgsrechnung per 31.12.2020
Revisionsbericht 2020

Budget 2021

Jahresbericht der Verwaltung und der Geschäftsstelle

Veränderungen | Neustart

Im Jahr 2020 war die Arealentwicklung Industriestrasse von Veränderungen, Flexibilität und einem Neustart geprägt. Themen, welche das Projekt begleitet haben, waren: Arbeitsgruppen (AG), Kostenschätzung, Laborphase, Erfahrungsaustausch und Corona.

Arbeitsgruppe Gewerbe | Flexibilität

Anfangs Jahr hat die AG Gewerbe intensiv am Leitfaden und den Ideen für das Gewerbe innerhalb und ausserhalb des Areals gearbeitet. Ab Frühjahr hätten weiterführende Themen bearbeitet und diskutiert werden sollen, das Tempo wurde jedoch durch die Analyse der Kostenschätzung sowie die Corona-Situation gebremst.

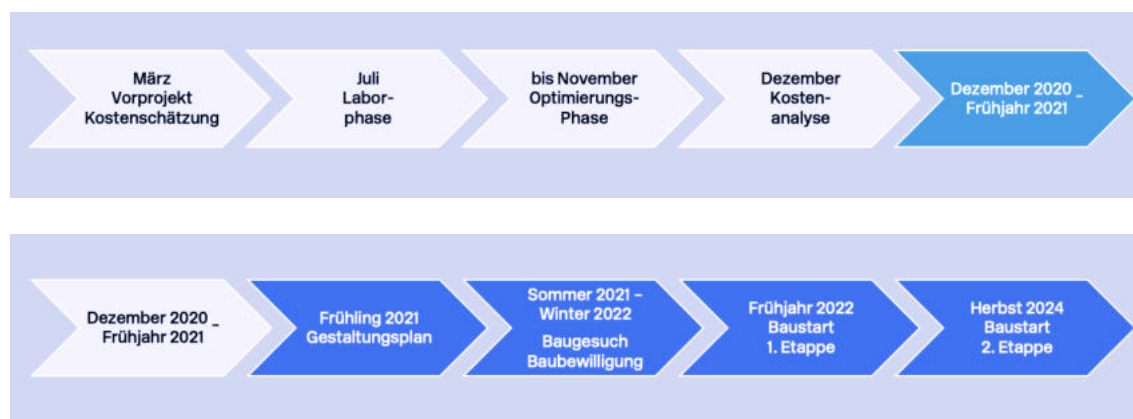
Corona hat uns alle herausgefordert. Unser privates wie auch geschäftliches Leben musste neu eingestellt werden. Vor allem im geschäftlichen Umfeld hiess es, die Vorteile und Herausforderungen der Digitalisierung zu erkennen und entsprechend an unsere Projektentwicklung anzupassen.

Laborphase | Veränderungen

Nach der Abbildung der Visionen der einzelnen Baugenossenschaften und der Kooperation in Form von Häusern und von Räumen sowie Konzepten für die Energiegewinnung oder Holzbaukonstruktionen wurde die Vorprojektphase den Kostenplaner*innen übergeben. Das Resultat war ernüchternd. Sowohl bei den Baugenossenschaften und den Fachplaner*innen wie auch bei den Architektenteams und der Kooperation stellten sich Fragen: Was wollen und können wir uns als Genossenschaft leisten? Entspricht unsere Vision den Ansprüchen der Genossenschaftler*innen? Sind die Lösungswege richtig gewählt? Wurden die Berechnungsparameter richtig gewählt?

Diese Fragen mussten bereinigt werden, bevor weitere Schritte in der Planung unternommen werden konnten. Gemeinsam wurde die Laborphase gestartet und die Analyse der Kosten in Angriff genommen. Viele Baukommissionssitzungen, etliche Gespräche mit Fachplaner*innen und Plausibilisierungen haben aufgezeigt, dass Optimierungspotenzial in den Konzepten besteht, Strategien überprüft werden müssen, aber auch die Berechnungsbasis angepasst werden musste. Die Laborphase hat im Dezember 2020 aufgezeigt, welche Hebel bedient werden müssen, um die Visionen und die Kosten in Einklang zu bringen.

Die Laborphase war für Projektbeteiligte herausfordernd, sie hat zum Schluss aber Wege aufgezeigt, welche alle Mitwirkenden positiv gestimmt haben. Die Analyse hat auch aufgezeigt, dass alle Baugenossenschaften bereit sind, den weiteren Weg gemeinsam zu gehen und sich gegenseitig zu unterstützen. Die Projektleitung, die Verwaltung und die Geschäftsstelle der Kooperation haben die Fäden zusammengehalten und sich bemüht, das gegenseitige Verständnis und die gemeinsame Vision zu stärken. Die Laborphase hat deutlich aufgezeigt, wie wichtig gemeinsame Gremien und der gemeinsame Austausch für eine erfolgreiche und kollektive Projektentwicklung sind.

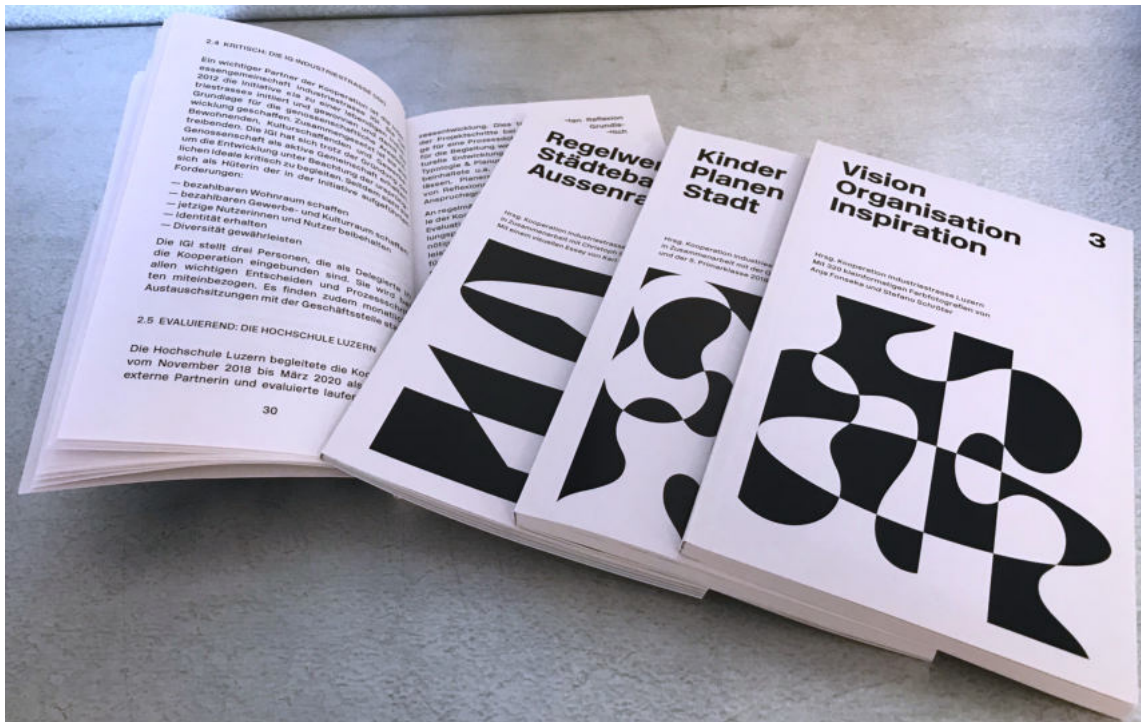


Arbeitsgruppe Aussenraum | Neustart

Im zweiten Halbjahr 2020 hat die AG Aussenraum mit dem Team koepflipartner den Dialog aufgenommen. Anhand von Plänen, Ideen, Vorstellungen, Erwartungen und Wünschen wurden Lösungswege diskutiert und reflektiert. Es zeigt sich die Stossrichtung: «Weniger ist mehr, Gestaltungsspielraum für Bewohner*innen schaffen». Die Arbeitsgruppe sowie das Team koepflipartner werden die Arbeiten im 2021 weiterführen. Ein Leitfaden wird im Frühjahr 2021 vorliegen.

Ebenfalls im neuen Jahr sollen Gespräche über Schnittstellen und Erwartungen an das neue «Quartier» mit der Nachbarschaft und insbesondere mit der Stadt Luzern und der ewl Areal AG geführt werden.

Erfahrungen | Publikation #3



Gemachte Erfahrungen in der Projektentwicklung der Kooperation sind sehr wertvoll, für alle Mitwirkenden, aber auch für Menschen, die sich mit der Wohnraumentwicklung beschäftigen. Diese Erfahrungen und die Einzigartigkeit unseres Projekts sollen geteilt und damit ein wichtiger Beitrag an die Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus geleistet werden. Dazu wurde u.a. die Publikationsreihe der Kooperation ins Leben gerufen. Keine theoretischen Abhandlungen, sondern Erfahrungen aus der Praxis zeigen auf, welche Herausforderungen und Chancen sich entlang der Projektentwicklung ergeben und wie die Kooperation damit umgeht. Diese Reflexion ermöglicht uns die Erinnerung daran, was wir bereits bewältigt haben und was noch auf uns zukommt. Anfang 2020 wurde die Publikation #2 KinderPlanenStadt lanciert und im Dezember 2020 #3 Vision Organisation Inspiration. Die Publikation #3 wurde an der Fachtagung Co-Produktion lebenswerter Quartiere «Kooperative gemeinnützige Arealentwicklung am Beispiel Industriestrasse Luzern» in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO und der Kooperation Industriestrasse Luzern lanciert.

Ausblick | 2021

Die Arealentwicklung Industriestrasse ist dynamisch. Sie bringt sprunghafte Veränderungen, unerwartete Erkenntnisse, schafft Platz für Erfahrungen. Sie ist mit Risiken verbunden und doch in der Konstellation der Co-Kreation ein Projekt, welches viel Freiraum zulässt, aber auch Verständnis und Mut verlangt. Wir freuen uns auf die kommenden Teilschritte.

Das Jahr 2020 endet, wie es angefangen hat – mit Corona. Es zeigt aber auf: Wir haben viel dazugelernt und sind starkklar für alles was im 2021 auf uns zukommt.

Jahresrechnung 2020



Bucher Treuhand AG | Oberhusweg 9 | Postfach | 6011 Kriens
Tel. 041 329 00 29 | sekretariat@jbt.ch | www.jbt.ch

Kooperation Industriestrasse Luzern - Genossenschaftsverband

Neuweg 23
6003 Luzern

Jahresrechnung 2020

Bilanz per 31. Dezember 2020
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020
Anhang zur Jahresrechnung 2020
Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2020
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2020

Bilanz per 31. Dezember 2020

	laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Veränderung
AKTIVEN					
Umlaufvermögen					
Kasse	39.80	0.0	0.00	0.0	39.80
Bankkonto Luzerner Kantonalbank	410'189.68	3.2	51'050.74	0.4	359'138.94
Bankkonto Luzerner Kantonalbank (Baukonto)	18'536.79	0.1	208'055.62	1.7	-189'518.83
Guthaben Mehrwertsteuer	0.00	0.0	15'369.19	0.1	-15'369.19
Noch nicht erhaltener Ertrag	2'651.00	0.0	27'408.30	0.2	-24'757.30
Total Umlaufvermögen	431'417.27	3.4	301'883.85	2.5	129'533.42
Anlagevermögen					
Vorfinanzierter Baurechtszins Industriestrasse	11'020'000.00	86.9	11'020'000.00	91.2	0.00
Aktivierte Projektkosten	1'232'000.00	9.7	760'000.00	6.3	472'000.00
Büromobilar	0.00	0.0	1'800.00	0.0	-1'800.00
Installationen/Beleuchtung	0.00	0.0	1'320.00	0.0	-1'320.00
Büromaschinen/Informatikhardware	0.00	0.0	1'380.00	0.0	-1'380.00
Total Anlagevermögen	12'252'000.00	96.6	11'784'500.00	97.5	467'500.00
Total AKTIVEN	12'683'417.27	100.0	12'086'383.85	100.0	597'033.42
PASSIVEN					
Kurzfristiges Fremdkapital					
Noch nicht bezahlter Aufwand	85'418.00	0.7	188'131.32	1.6	-102'713.32
Schuld Mehrwertsteuer	166.18	0.0	0.00	0.0	166.18
Erhaltener Ertrag des Folgejahres	8'333.50	0.1	8'068.50	0.1	265.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	93'917.68	0.7	196'199.82	1.6	-102'282.14
Langfristiges Fremdkapital					
Darlehen von beteiligten Genossenschaften	11'020'000.00	86.9	11'020'000.00	91.2	0.00
Darlehen LBG	377'143.90	3.0	0.00	0.0	377'143.90
Darlehen Wogeno	62'857.30	0.5	0.00	0.0	62'857.30
Fester Vorschuss Luzerner Kantonalbank	1'000'000.00	7.9	750'000.00	6.2	250'000.00
Rückstellungen	9'300.00	0.1	0.00	0.0	9'300.00
Total langfristiges Fremdkapital	12'469'301.20	98.3	11'770'000.00	97.4	699'301.20
Eigenkapital					
Genossenschaftskapital	500'000.00	3.9	500'000.00	4.1	0.00
Gesetzliche Gewinnreserven	0.00	0.0	0.00	0.0	0.00
Bilanzgewinn/-verlust (-)	-379'815.97	-3.0	-380'320.20	-3.1	504.23
Jahresgewinn/-verlust (-)	14.36	0.0	504.23	0.0	-489.87
Total Eigenkapital	120'198.39	0.9	120'184.03	1.0	14.36
Total PASSIVEN	12'683'417.27	100.0	12'086'383.85	100.0	597'033.42

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	laufendes Jahr		Vorjahr	%	Veränderung
Betriebsertrag					
Mietzinseinnahmen Zwischennutzung	169'324.65		213'019.86		-43'695.21
Übriger Ertrag, Ertrag Präsentationen	10'810.00		35'350.00		-24'540.00
Dienstleistungserlöse	13'128.99		49'535.75		-36'406.76
Aktiviert Projektkosten	472'000.00		290'000.00		182'000.00
Total Betriebsertrag	665'263.64	100.0	587'905.61	100.0	77'358.03
Dienstleistungs-/Liegenchaftsaufwand					
Projektierungskosten	-274'156.01		-132'556.32		-141'599.69
Liegenchaftsaufwand/Nebenkosten Zwischen- nutzung	-38'973.05		-59'003.34		20'030.29
Total Dienstleistungs-/Liegenchaftsaufwand	-313'129.06	-47.1	-191'559.66	-32.6	-121'569.40
BRUTTOERGEBNIS I	352'134.58	52.9	396'345.95	67.4	-44'211.37
Personalaufwand					
Lohnaufwand	-70'635.20		-81'913.09		11'277.89
Mandat Geschäftsleitung	-52'503.63		-102'819.35		50'315.72
Mandat Gesamtkoordination	-116'596.84		0.00		-116'596.84
AHV/IV/EO/ALV	-10'987.00		-13'509.05		2'522.05
Übrige Sozialversicherungen	-6'426.90		-10'180.05		3'753.15
Übriger Personalaufwand	-368.43		-5'251.77		4'883.34
Total Personalaufwand	-257'518.00	-38.7	-213'673.31	-36.3	-43'844.69
BRUTTOERGEBNIS II	94'616.58	14.2	182'672.64	31.1	-88'056.06
Übriger betrieblicher Aufwand					
Miete Büroräumlichkeiten Geschäftsleitung inkl. Nebenkosten	-6'540.13		-9'116.71		2'576.58
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-741.70		-741.70		0.00
Büromaterial	-644.33		-1'850.97		1'206.64
Telefon und Internet	-2'120.89		-2'277.49		156.60
Fachliteratur	-84.54		-102.92		18.38
Porti	-349.48		-361.93		12.45
Aufwand Revisionsstelle	-2'896.51		-3'000.00		103.49
Beratungsaufwand	0.00		-2'679.99		2'679.99
Lizenzen, Updates und Wartung Informatik	-2'713.20		-2'113.89		-599.31
Kommunikation und Marketing	-3'832.56		-12'121.18		8'288.62
Publikationsreihe	-12'988.64		-20'527.42		7'538.78
Soziale Nachhaltigkeit	-38'438.69		-90'778.41		52'339.72
Diverser Verwaltungsaufwand	-3'034.16		-3'842.37		808.21
Total übriger betrieblicher Aufwand	-74'384.83	-11.2	-149'514.98	-25.4	75'130.15
BETRIEBSERGEBNIS 1 (EBITDA)	20'231.75	3.0	33'157.66	5.6	-12'925.91

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	laufendes Jahr	%	Vorjahr	%	Veränderung
Abschreibungen					
Abschreibungen	-2'820.00		-2'400.00		-420.00
Total Abschreibungen	-2'820.00	-0.4	-2'400.00	-0.4	-420.00
BETRIEBSERGEBNIS 2 (EBIT)	17'411.75	2.6	30'757.66	5.2	-13'345.91
Finanzerfolg					
Bankspesen	-328.23		-315.55		-12.68
Zinsaufwand	-7'925.08		-4'494.38		-3'430.70
Erträge aus Bankguthaben	0.00		0.00		0.00
Zinserträge	5.92		6.50		-0.58
Total Finanzerfolg	-8'247.39	-1.2	-4'803.43	-0.8	-3'443.96
BETRIEBSERGEBNIS 3 (EBT)	9'164.36	1.4	25'954.23		-16'789.87
Betriebsfremder, ausserordentlicher Erfolg					
Ausserordentlicher/periodenfremder Aufwand	0.00		-16'300.00		16'300.00
Ausserordentlicher/periodenfremder Ertrag	0.00		0.00		0.00
Total betriebsfremder, ausserordentlicher Erfolg	0.00	0.0	-16'300.00	-2.8	16'300.00
JAHRESGEWINN/-VERLUST (-) VOR STEUERN	9'164.36	1.4	9'654.23	1.6	-489.87
Direkte Steuern					
Steueraufwand	-9'150.00		-9'150.00		0.00
Total direkte Steuern	-9'150.00	-1.4	-9'150.00	-1.6	0.00
JAHRESGEWINN/-VERLUST (-)	14.36	0.0	504.23	0.1	-489.87

Anhang zur Jahresrechnung 2020**1. 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.

2. Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Parteien

	laufendes Jahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber		
- direkt oder indirekt Beteiligte	741.70	741.70
Darlehen von beteiligten Genossenschaften (unverzinslich)		
- direkt oder indirekt Beteiligte	11'460'001.20	11'020'000.00

3. Erläuterungen zu ausserordentlichen/periodenfremden Positionen der ErfolgsrechnungAusserordentlicher/periodenfremder Aufwand

	laufendes Jahr	Vorjahr
Nachtragssteuern 2017 und 2018 bzw. 2016	0.00	16'300.00
	<u>0.00</u>	<u>16'300.00</u>

4. Sonstige Angaben

	laufendes Jahr	Vorjahr
Der vorausbezahlte Baurechtszins dient für die von den beteiligten Genossenschaften zur Verfügung gestellten Darlehen als Sicherheit	11'020'000.00	11'020'000.00
Das Baurechtsgrundstück bzw. die aktivierten Projektkosten dienen für den festen Vorschuss der Luzerner Kantonbank als Sicherheit	1'226'000.00	760'000.00

5. Anzahl Mitarbeiter

	laufendes Jahr	Vorjahr
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	< 10	< 10

6. 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 2020 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

7. Zusätzliche Informationen

Der Genossenschaftsverband hat am 11. April 2016 von der Stadt Luzern im Gebiet der Industriestrasse Luzern ein Baurecht mit einer Laufzeit von 80 Jahren zu einem vorschüssigen Baurechtszins von CHF 11'020'000.00 erworben. Der Baurechtszins wurde im Jahr 2017 an die Stadt Luzern überwiesen. Dieser wurde von den beteiligten Genossenschaften gemäss einer vereinbarten Aufteilungsquote finanziert.

Auf dem vorausbezahlten Baurechtszins wurden bislang noch keine Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen verbucht.

Im Jahr 2020 wurden Projektkosten von CHF 472'000.00 aktiviert. Es ist beabsichtigt, dass die aktivierten Projektkosten im Gesamtbetrag von CHF 1'232'000.00 von den beteiligten Baugenossenschaften gemäss der vereinbarten Aufteilungsquote im Unterbaurecht oder mittels Abgeltung übernommen werden.

Antrag über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2020

Die Verwaltung schlägt der Delegiertenversammlung folgende Ergebnisverwendung vor:

	laufendes Jahr	Vorjahr
Bilanzgewinn/-verlust (-) aus Vorjahr	-379'815.97	-380'320.20
Jahresgewinn/-verlust (-)	14.36	504.23
Bilanzgewinn/-verlust (-) am Ende der Periode	-379'801.61	-379'815.97
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserven	0.00	0.00
Zuweisung an die freie Gewinnreserven	0.00	0.00
Verzinsung Genossenschaftskapital	0.00	0.00
Vortrag Bilanzgewinn/-verlust (-) auf neue Rechnung	-379'801.61	-379'815.97

Budget 2021

Das Budget bezieht sich auf den Verwaltungsaufwand und die Kosten der Geschäftsstelle. Die Kosten, welche für das Bauprojekt notwendig sind, sind in der Kostenschätzung abgebildet.

Seit 2020 zeigt sich, dass auch in den Jahresbudgets Flexibilität notwendig ist. Laufende Veränderungen der Rahmenbedingungen (Corona, Terminverschiebungen, neue Projekterkenntnisse usw.) zeigen sich vor allem bei den Positionen: Kommunikation, Mitwirkung wie auch im Jahr 2020/2021 beim Thema Unterbaurecht und Mieteinnahmen. So werden gewisse Aufwände verzögert ausgelöst oder fallen weg. Das vorliegende Budget wurde im April 2021 angepasst.

Position Jahr	2021
AUFWAND	
Liegenschaftsaufwand (Reparaturen, Nebenkosten)	40'000.00
Lohnaufwand (ca. 170 %)	225'050.00
Übriger Personalaufwand	2'000.00
Soziale Nachhaltigkeit/Mitwirkung	5'000.00
Kommunikation Plattform & Marketing (Vermarktung)	33'000.00
Kommunikation Publikationen	9'000.00
Verwaltungsaufwand (DV, Sitzungen, Exkursionen)	3'000.00
Unterbaurecht-Verträge (Ausarbeitung Verträge)	50'000.00
Betriebsaufwand	15'500.00
Abschreibungen	0.00
Bankspesen / Bankzinsen	4'000.00
Steueraufwand	9'150.00
Total Ausgaben	395'700.00
EINNAHMEN	
Mieteinnahmen Industriestrasse	120'000.00
Übriger Ertrag	20'500.00
Total Einnahmen	140'500.00
Differenz (Mehrausgaben)	-255'200.00

Die Mehrauslagen werden durch die Beiträge der Genossenschaften bzw. durch den Planungskredit der LUKB gedeckt.