

Praxisarbeit im Rahmen des Lehrgangs ‚Management für gemeinnützige Wohnbauträger‘
(September 2013 – März 2014)



**Kauf von 3 fünfzigjährigen renovationsbedürftigen Sechsfamilien-
häusern in der Sternenmatt, Willisau:**

**Kaufüberlegungen, Finanzierung, Strategie/Konzepte für
Renovationen.**

Verfasser:

Josef Schwegler
Allgemeine Baugenossenschaft Willisau (ABW)
Sonnrüti 22
6130 Willisau

Inhaltsskizze	Seite
1. Einleitung / Kurzvorstellung Allgemeine Baugenossenschaft Willisau (ABW)	3
2. Verkaufsangebot für drei fünfzigjährige Sechsfamilienhäuser	3
3. Kaufüberlegungen und –Entscheid	4
3.1. Kurzbeschreibung und Zustand der 3 Liegenschaften	4
3.2. Mieterstruktur	4
3.3. Lage	4
3.4. Mietzinsen	4
3.5. Ertragswert / Bruttorendite / Kaufpreis	4
3.6. Entscheidungsfindung im Vorstand	5
3.7. Finanzierung	6
4. Renovationsplanung	7
5. Fazit	7
Anhang: Bankoffertenvergleich	8

1. Einleitung / Kurzvorstellung Allgemeine Baugenossenschaft Willisau (ABW)

Neun Männer hoben am 12. Mai 1961 die Baugenossenschaft Willisau-Land aus der Taufe. Behördenvertreter, ein Arzt und ein Zahnarzt. Alles „konservative Idealisten“, die es nicht für ihr eigenes Portemonnaie, sondern für die Prosperität der damaligen Gemeinde taten. Denn anders als in der (liberalen) Gemeinde Willisau-Stadt gab es in der ‚Land‘-Gemeinde kaum Mietwohnungen. Weil auf den 1.1.2006 die beiden politischen Gemeinden Willisau-Stadt und Willisau-Land zu Willisau fusionierten, änderten wir an der letzten GV vom 6.6.2013 den Namen in ALLGEMEINE BAUGENOSSENSCHAFT WILLISAU (ABW). Heute zählt die ABW 38 Mitglieder, vorwiegend Erben der damaligen Gründer und vereinzelt neu dazu Gestossene. Von den aktuellen Genossenschaftsmitgliedern wohnt niemand in einer Genossenschaftswohnung.

Bei der ABW handelt es sich also nicht um eine Mietergenossenschaft, sondern um eine VERMIETER-GENOSSENSCHAFT, wie sie im Kanton Luzern sehr häufig anzutreffen sind. Die ABW ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebend und schliesst jede spekulative Absicht aus.

Bis anfangs 2012 besass die ABW 71 Wohnungen, grossmehrheitlich 4 ½-Zimmer-Wohnungen, in 9 Mehrfamilienhäusern. 2005 wurde das letzte Haus erstellt. Die ABW verfolgt schon seit jeher eine Wachstumsstrategie. Leider ist es aber heutzutage sehr schwierig auf dem Platz Willisau Bauland erwerben zu können. Aus diesem Grund legten wir in den letzten Jahren unseren Schwerpunkt auf den laufenden Unterhalt und die Sanierung der bestehenden Wohnungen und Häuser.

Ich selber bin seit rund 20 Jahren im fünfköpfigen Vorstand der ABW und verwalte die Genossenschaft inklusive Finanzen.

2. Verkaufsangebot für drei fünfzigjährige Sechsfamilienhäuser

Im November 2011 erhielten wir von der Immobilien-AG Willisau die Dokumentation über die drei zum Verkauf ausgeschriebenen knapp fünfzigjährigen Sechsfamilienhäuser Sternenmatt 2, 3 und 4 in Willisau (siehe Titelbild).

Nachstehend will ich darlegen, welche Überlegungen bezüglich Zustand der Liegenschaften, Lage, Mieterstruktur, Mietzinsen, Finanzierung etc. sich der Vorstand der ABW gemacht hat, die schliesslich zum Kaufentscheid der Liegenschaften an der ausserordentlichen GV geführt haben. Zusätzlich soll die strategische Planung für die anstehenden Renovationen skizziert werden.

3. Kaufüberlegungen und –Entscheid

3.1. Kurzbeschreibung und Zustand der 3 Liegenschaften

Die drei Liegenschaften sind 1964, 1965 und 1966 gebaut worden und sind bezüglich Grundriss und Ausbaustandard praktisch identisch. In jedem Haus befinden sich 6 Vierzimmerwohnungen mit einer Nettowohnfläche von je rund 74 m². Insgesamt sind 13 PW-Einzelgaragen vorhanden. Für jeden Mieter hat es neben einem separaten Keller auch je ein Estrichabteil. Die Badezimmer sind klein und umfassen eine Badewanne, ein Lavabo und ein Klosett. Jede Wohnung verfügt über einen gut 6 m² grossen Südbalkon. Die bisherige Eigentümerschaft hat die einzelnen Wohnungen vor allem bei Mieterwechseln minimal renoviert (vorwiegend neue Bodenbeläge in den Zimmern und neue Kücheneinrichtungen und teilweise auch eine Erneuerung der Badzimmer). Alle Fenster wurden vor gut 10 Jahren erneuert, entsprechen aber längst nicht mehr den heutigen Normen. Geheizt wird mit je einer Öl-Zentralheizung. Die Heizkessel wurden in den 90er Jahren ersetzt. Ein grosser Schwachpunkt bilden die Gebäudehüllen, die aus einem Einschalenmauerwerk ohne spezielle Wärmedämmung bestehen. Minimal müssen in den nächsten Jahren die Isolierung der Gebäudehülle und der Ersatz der Fenster zwingend ins Auge gefasst werden.

3.2. Mieterstruktur

In 7 der insgesamt 18 Vierzimmerwohnungen wohnen allein stehende Pensionierte, 4 Wohnungen werden von pensionierten Paaren bewohnt. 6 Wohnungen sind von erwerbstätigen ausländischen Paaren bzw. Familien belegt.

3.3. Lage

Die 3 Häuser befinden sich an einer Toplage. Die Südseite mit den Balkonen ist von morgens bis abends besonnt. Das Städtchen mit Einkaufsmöglichkeiten, die Kirche und die nächste Bushaltestelle sind 200 bis 400 Meter entfernt und auf ebenem Terrain auch für ältere Leute gut zu Fuss erreichbar. Abgesehen von der gegenüber liegenden Festhalle, wo gelegentlich je nach Veranstaltung mal etwas Lärm entstehen kann, sind die Liegenschaften keinen Lärmimmissionen ausgesetzt.

3.4. Mietzinsen

Die aktuellen Nettomietzinsen liegen je nach Bezugsdatum zwischen CHF 730.– und 1000.–. Die Wohnungen sind trotz einfachem Ausbaustandard speziell von Leuten mit niedrigen Einkommen und bescheidenen Ansprüchen sehr begehrt.

3.5. Ertragswert / Bruttorendite / Kaufpreis

Die Verkäuferschaft verlangt für alle 3 Liegenschaften CHF 3'850'000.–. Der Katasterwert beträgt CHF 3'548'000.– und der Gebäudeversicherungswert CHF 3'657'000.–. Mit dem ak-

tuellen Gesamtnettomietertag von CHF 207'000.– resultiert eine Bruttorendite von 5,38 %. Ausgehend vom von den Banken angewandten Kapitalisierungssatz von 6,5 % resultiert ein Ertragswert von rund CHF 3'185'000.–.

3.6. Entscheidungsfindung im Vorstand

Bei den Überlegungen bzw. Diskussionen über die Annahme des Verkaufsangebotes liess sich der Vorstand neben den oben aufgeführten Fakten auch stark vom sog. Zweckartikel in unseren Statuten („Die ABW bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung die Beschaffung und die Erstellung von gesunden und **preisgünstigen Wohnungen** und Wohnhäusern zur Vermietung“) leiten. Bei der Besichtigung der Wohnungen konnten wir spüren, wie glücklich die Leute in diesen Wohnungen sind und mit welcher Angst sie dem Verkauf ihrer Wohnungen entgegen blickten. Es gab nämlich schon einige Kaufinteressenten, die diese Häuser an einer so guten Lage aus lauter Spekulationsgier gerne gekauft, abgerissen und durch teure Eigentumswohnungen ersetzt hätten. Genau hier wollten wir aber einen Kontrapunkt setzen. Wir waren uns im Grundsatz relativ schnell einig, dass der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum auch an zentraler und guter Lage ein absolutes Muss ist und dass wir als soziale Baugenossenschaft uns dafür stark machen müssen. In letzter Zeit konnten wir genug lesen, dass in gewissen Gemeinden (Meggen, Zug, Weggis etc.) selbst die eigenen Gemeindemitarbeitenden sich nur noch in anderen Gemeinden eine bezahlbare Wohnung leisten können. Als Genossenschaft wollen wir hier Entscheidendes dazu beitragen, dass in unserer Gemeinde ein guter Bewohnermix ermöglicht wird. Nur zu gut wissen wir, dass in der heutigen gesellschaftlichen Situation bei häufig stagnierenden Löhnen, bei steigenden Krankenkassenprämien und anderen Gebühren und Abgaben und bei immer mehr allein erziehenden Personen das Geld für teure Wohnungen bei vielen Menschen einfach nicht vorhanden ist.

All diese Überlegungen führten zum grundsätzlichen Ja zum Kauf dieser Häuser. Es stellte sich also nur noch die Hauptfrage der finanziellen Tragbarkeit. Mit einer errechneten Bruttorendite von 5,38 % und angesichts der in naher Zukunft zwingend anstehenden Renovierungen erachteten wir den Kaufpreis von 3,85 Mio CHF doch etwas zu hoch. Die Verkäuferschaft rückte aber nicht vom Verkaufspreis ab. Sie signalisierte uns sogar, dass andere Käufer bereit wären einen noch höheren Preis zu bezahlen. Zur gleichen Zeit gelangte eine andere ortsansässige soziale Baugenossenschaft (auf dem Platz Willisau gibt es insgesamt 6 Baugenossenschaften!) an uns. Sie wollte uns überzeugen, dass wir ihr doch mindestens eines der drei Häuser überlassen sollten. Für uns war aber ganz klar, dass wir entweder alle 3 oder keines der Häuser wollten, weil sonst z. B. bei anstehenden Renovierungen usw. immer nur zusätzliche aufwändige Absprachen nötig werden könnten.

Weil wir finanziell gut aufgestellt sind und das aktuelle Zinsniveau sehr tief ist, führten folgende Berechnungen schliesslich dazu, dass wir bereit waren die Kaufsumme von 3,85 Mio CHF zu bezahlen:

		+ Sternenmat	Total
Aktueller Buchwert unserer Liegenschaften:	12'000'000	3'850'000	15'850'000
Mietzinseinnahmen	940'000	207'000	1'147'000
Bruttorendite in %	7.83	5.38	7.24
Finanzaufwand inkl. Gewinn	305'000	85'832.00	390'832

Eine Bruttorendite von 7,24% auf dem gesamten Anlagevermögen unserer Genossenschaft nach dem Kauf der 3 Häuser erschien uns immer noch als komfortabel und gut verkraftbar und vertretbar!

3.7. Finanzierung

Zur Finanzierung des Kaufes standen folgende Möglichkeiten offen:

- Fremdfinanzierung:
 - Bestehende Hypotheken von Verkäuferin übernehmen
 - Aufstockung der Hypotheken
 - Zusätzliche Belastung von anderen Liegenschaften
 - EGW-Darlehen
- Eigenfinanzierung:
 - Anteilscheinkapitalerhöhung
 - Agio aus Kapitalerhöhung
 - Zahlung aus laufender Rechnung (Liquide Mittel)

Die ausserordentliche GV vom 19.04.2012 stimmte dem Kauf der Liegenschaften für CHF 3'850'000.– ohne Gegenstimme zu und ermächtigte den Vorstand zur Aufnahme der benötigten Mittel. Diese setzten sich schliesslich wie folgt zusammen:

- Anteilscheinkapitalzeichnung	650'000
- Agio aus Anteilscheinkapitalzeichnung	65'000
- EGW-Darlehen (ab 1.12.2013)	2'000'000
- Hypotheken Valiant auf Sternematt	500'000
- Erhöhung von Hypotheken auf anderen Liegenschaften	800'000

Wir hatten dank der hohen Zeichnung von Anteilscheinkapital sogar etwas zu viele Geldmittel zur Verfügung. Weil aber die Zinssätze für Neuhypotheken tiefer waren als jene für bestehende Hypotheken mit variablem Zinssatz, nutzten wir die Gelegenheit, alte Hypotheken auf den nächst möglichen Kündigungstermin in 3 Monaten zurückzubezahlen!

Gesamthaft steht die Genossenschaft nach dem Kauf der Liegenschaften finanziell sehr gut da. Die Zinsbelastung ist dank sehr guten Angeboten der einheimischen Banken (siehe Übersicht im Anhang) und dank des EGW-Darlehens (11 Jahre Laufzeit mit 0.875% Jahreszins!) noch bedeutend besser aus als in den ursprünglichen Berechnungen.

4. Renovationsplanung

Der Vorstand der ABW hat im Sommer 2013 einem Architekturbüro den Auftrag für eine Machbarkeitsstudie erteilt. Darin soll in erster Linie der Zustand der drei Häuser analysiert und aufgezeigt werden. Im Weiteren sollen Varianten der Sanierung inklusive allfällig möglicher Erweiterungen (Tiefgarage, Lifteinbau, Aufbau einer Attikawohnung, Balkonvergrößerung etc.) und eventuell Grundrissveränderungen vorgeschlagen werden.

In den nächsten Monaten wird sich der Vorstand intensiver mit der strategischen Planung auseinandersetzen. Dank der vielen guten Informationen und Unterlagen aus dem Management-Lehrgang für gemeinnützige Wohnbauträger werden wir uns – teilweise wurde einiges schon im Hinblick auf die Kaufüberlegungen gemacht – vertieft mit Entwicklungs- und Bedarfsanalysen sowie Bedürfnis- und Zielformulierungen beschäftigen und dann daraus abgeleitet uns der Entwicklung von Erneuerungsszenarien zuwenden. Aufgrund von ersten Analyseergebnissen scheint ein Ersatzneubau im Moment nicht in Frage zu kommen.

5. Fazit

Die 71 Wohnungen bzw. die 9 Liegenschaften der ABW, die wir schon vor dem Kauf der Sternenmatt 2-4 besaßen, sind im Allgemeinen in einem guten Zustand. Mit dem Zukauf von drei zusätzlichen Liegenschaften habe ich erkannt, dass wir uns künftig viel stärker mit strategischen Planungen auseinandersetzen müssen. Dies gilt für die Renovations- bzw. Erneuerungsplanung und zusammenhängend auch für die Finanzplanung.

Die ABW ist glücklich, dass der Kauf der drei Sechsfamilienhäuser erfolgreich abgeschlossen werden konnte und damit einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung von zahlbarem Wohnraum auf dem Platz Willisau leisten konnte.

Anhang: Übersicht Bankoffertenvergleich

Baugenossenschaft Willisau-Land											08.05.2012			
Finanzierungsangebote Kauf Sternematt MIT EGW-Darlehen ab 1.12.2012														
	Laufzeit	Hypothek auf Sternematt bis 30.11.2012		Hypothek auf Sternematt		Aukt. Hypotheken GR10, GH1, GH19		Aufstockung Hypotheken GR12/14 LUKB		Total Zins 1.7.-30.11.2012	Jahreszins nach 1.12.2012 OHNE EGW-Darlehenszins	EGW-Jahreszins Annahme	Total Jahreszins EGW-Banken	Jahreszins bei Finanzierung nur über Banken
		2'000'000	Zins 5 Mt.	500'000	Zins 5 Mt.	560'000	Zins 5 Mt.	250'000	Zins 5 Mt.			1.300%		gemäss sep. Blatt
Vaillant														
Festhypothek für 2'000'000 bis 30.11.12														
	3	1.320%	11'000	1.040%	2'167	1.040%	2'427	1.310%	1'365	16'958	14'299	26'000	40'299	35'099
	4	1.320%	11'000	1.150%	2'396	1.150%	2'683	1.400%	1'458	17'538	15'690	26'000	41'690	38'690
	5	1.320%	11'000	1.290%	2'688	1.290%	3'010	1.530%	1'594	18'291	17'499	26'000	43'499	43'299
	6	1.320%	11'000	1.480%	3'083	1.480%	3'453	1.680%	1'750	19'287	19'888	26'000	45'888	49'488
	7	1.320%	11'000	1.630%	3'396	1.630%	3'803	1.830%	1'906	20'105	21'853	26'000	47'853	54'453
	8	1.320%	11'000	1.750%	3'646	1.750%	4'083	1.950%	2'031	20'760	23'425	26'000	49'425	58'425
	9	1.320%	11'000	1.870%	3'896	1.870%	4'363	2.060%	2'146	21'405	24'972	26'000	50'972	62'372
	10	1.320%	11'000	1.960%	4'083	1.960%	4'573	2.160%	2'250	21'907	26'176	26'000	52'176	65'376
Raiffeisen														
Jederzeitige einmalige Amortisation von 2'000'000 möglich!														
	3	1.100%	9'167	1.100%	2'292	1.300%	3'033	1.310%	1'365	15'856	16'055	26'000	42'055	38'055
	4	1.200%	10'000	1.200%	2'500	1.420%	3'313	1.400%	1'458	17'272	17'452	26'000	43'452	41'452
	5	1.350%	11'250	1.350%	2'813	1.570%	3'663	1.530%	1'594	19'320	19'367	26'000	45'367	46'367
	6	1.500%	12'500	1.500%	3'125	1.860%	4'340	1.680%	1'750	21'715	22'116	26'000	48'116	52'116
	7	1.650%	13'750	1.650%	3'438	2.000%	4'667	1.830%	1'906	23'760	24'025	26'000	50'025	57'025
	8	1.750%	14'583	1.750%	3'646	2.140%	4'993	1.950%	2'031	25'254	25'609	26'000	51'609	60'609
	9	1.850%	15'417	1.850%	3'854	2.250%	5'250	2.060%	2'146	26'667	27'000	26'000	53'000	64'000
	10	1.950%	16'250	1.950%	4'063	2.350%	5'483	2.160%	2'250	28'046	28'310	26'000	54'310	67'310
LUKB														
Festhypothek für 2'000'000 bis 30.11.12														
	3	1.670%	13'917	1.210%	2'521	1.300%	3'033	1.210%	1'260	20'731	16'355	26'000	42'355	36'430
	4	1.670%	13'917	1.300%	2'708	1.420%	3'313	1.300%	1'354	21'293	17'702	26'000	43'702	39'577
	5	1.670%	13'917	1.430%	2'979	1.570%	3'663	1.430%	1'490	22'049	19'517	26'000	45'517	43'992
	6	1.670%	13'917	1.580%	3'292	1.860%	4'340	1.580%	1'646	23'194	22'266	26'000	48'266	49'741
	7	1.670%	13'917	1.730%	3'604	2.000%	4'667	1.730%	1'802	23'990	24'175	26'000	50'175	54'650
	8	1.670%	13'917	1.850%	3'854	2.140%	4'993	1.850%	1'927	24'691	25'859	26'000	51'859	58'734
	9	1.670%	13'917	1.960%	4'083	2.250%	5'250	1.960%	2'042	25'292	27'300	26'000	53'300	62'375
	10	1.670%	13'917	2.060%	4'292	2.350%	5'483	2.060%	2'146	25'838	28'610	26'000	54'610	65'685