



Geschäftsbericht 2021

Reussbühl
BGR
Baugenossenschaft

GENERALVERSAMMLUNG

des 92. Geschäftsjahres

Freitag, 22. April 2022, 19:00 Uhr im Zentrum St. Michael, 6014 Luzern

Traktanden:

1. Begrüssung und Konstituierung
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 16. April 2021
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2021
 - a) Rechnungsablage
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 - c) Entlastung des Vorstandes
 - d) Verwendung des Reingewinnes
6. Wohnen. Leben. Mitgestalten > Die Identität der BGR wird sichtbar
7. Verschiedenes

Das Nachtessen wird pünktlich um 19:00 Uhr serviert. Anschliessend wird der geschäftliche Teil der Generalversammlung behandelt.

Sehr geehrte Genossenschafterinnen

Sehr geehrte Genossenschafter

Zu unserer Generalversammlung vom 22. April 2022 heissen wir Sie herzlich willkommen.

Freundliche Grüsse

**Baugenossenschaft Reussbühl
Vorstand**

ALLGEMEINES

Neuer Präsident in den USA, neuer Bundeskanzler in Deutschland, neuer kalter Krieg zwischen dem Westen und Russland, neue Verhandlungen zwischen der EU und der Schweiz betreffend Rahmenabkommen, neue Virusvarianten beim Coronavirus. Wo stehen wir? Ist die Welt besser oder gar sicherer geworden? Die Hoffnungen auf einen besseren Präsidenten des mächtigsten Staates der Erde haben sich weitgehend zerschlagen. Eher farblos und teilweise hilflos scheint Joe Biden die Weltmacht USA zu führen. Beim neuen deutschen Bundeskanzler Olaf Scholz wissen wir noch nicht, wie sich die Beziehungen zu den Nachbarstaaten, insbesondere zur Schweiz entwickeln werden. Die neue Aussenministerin Annalena Baerbock glänzt mit Unerfahrenheit und forschen Forderungen. Der ehemals beendete kalte Krieg zwischen West und Ost scheint wieder aufzuflammen und gefährdet die Sicherheit und Freiheit in der Welt. Nie war die Kriegsgefahr so gross wie aktuell. Die Schweiz hat die Verhandlungen mit der EU bezüglich eines Rahmenabkommens abgebrochen. Nun stehen neue Verhandlungen mit unserem wichtigsten Partner, der EU an. Einerseits dürfen wir uns nicht in die Knie zwingen lassen und andererseits können wir nicht fordern, ohne zu geben. Ein schwieriger Spagat, der den Verhandlungspartnern zugemutet wird. Und zu guter Letzt werden wir laufend von neuen Varianten des Corona-Virus heimgesucht. Nach der sehr gefährlichen und ansteckenden Delta-Variante schlagen wir uns nun mit

der noch viel ansteckenderen Omikron-Variante herum. Erste Tendenzen zeigen, dass diese neue Variante zwar ansteckender, aber offensichtlich weniger gefährlich ist. Dies, so hoffen wir, könnte den Ausweg und das Ende aus der Pandemie sein. Sollte sich dies bewahrheiten, könnten wir endlich zur langersehten Normalität zurückfinden. Die Hoffnung stirbt ja bekanntlich zuletzt!

Was trotz aller Irritationen positiv erscheinen mag, ist die Tatsache, dass die Schweizer Wirtschaft sich erstaunlich widerstandsfähig und robust zeigt. Sind das womöglich die Auswirkungen der Politik, wie wir als Staat diese Krise gemeistert haben? Die genaue Antwort kennen wir nicht! Aber wenn wir uns mit den andern Staaten vergleichen, so haben wir, wirtschaftlich gesehen, eine erstaunliche Stabilität erhalten können. Wer da allerdings die Kosten trägt, bleibt noch abzuwarten. Wir hoffen, dass die ersehnte Normalisierung und die wirtschaftliche Stärke unser Land in eine bessere Zukunft führen wird.

WOHNUNGSMARKT

Die Leerwohnungsziffer ist schweizweit erstmals seit 12 Jahren wieder leicht rückläufig. So betrug sie 2021 rund 1,54 %. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr (1,72 %) eine Reduktion von über 10 %. Diese Entspannung zeigt sich natürlich auch in der Preisentwicklung. In den letzten Jahren sind die Mietpreise deutlich unter Druck geraten. Nach der neuesten Entwicklung zeigt sich allerdings

nicht nur bei den Einfamilienhäusern, wo der Preisanstieg schon seit langem frappant ist, sondern jetzt auch bei den Mietwohnungen wieder eine klare Tendenz nach oben. Im Kanton Luzern ist die Leerwohnungsziffer mit 1,23% im Jahr 2021 deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt. Die Stadt Luzern und die anschliessende Agglomeration sind innerhalb des Kantons deutlich unter dem Durchschnitt. Somit liegen unsere Wohnungen für Vermietungen in einem günstigen Perimeter. Dazu kommt noch, dass die Baugenossenschaft Reussbühl die Wohnungspreise seit Jahren sehr moderat angesetzt hat und wir daher zu äusserst fairen Konditionen am Markt agieren. Dies zeigt sich wiederum in einer Vollvermietung. Bei über 500 Wohnungen ist dies keine Selbstverständlichkeit und zeigt, welchen guten Ruf die Baugenossenschaft Reussbühl innerhalb der Immobilienbranche genießt. Darauf dürfen wir stolz sein!

LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

Dem Unterhalt unserer Liegenschaften schenken wir jedes Jahr grosse Bedeutung. So haben wir auch 2021 zahlreiche Instandhaltungsarbeiten und Renovationen an unseren Wohnungen und Gebäuden ausgeführt. Da die Ersatzteilversorgung mit Beschlägen der über 30-jährigen Fenster im Ruopigenring 105 zusehends prekär wurde, haben wir sämtliche Fenster in diesem grossen Haus ersetzt. Die Beschläge der ausgebauten Fenster können wir nun für Reparaturen der Fenster an den Häusern

Ruopigenring 107–113 verwenden. So können wir diese Fenster, welche grundsätzlich in einem sehr guten Zustand sind, noch einige Jahre verwenden. Um die Liegenschaften Ruopigenring 39–51 in Zukunft auch rollstuhlgängig zu machen, haben wir als Pilotprojekt beim Ruopigenring 43 einen Treppenlift zum Hochparterre eingebaut. Damit können die Wohnungen, die ja letztendlich über einen Lift verfügen, auch für Personen mit einem Handicap vermietet werden. Ob sich dies bewährt und ob wir dies bei anderen Liegenschaften auch machen, wird sich zeigen. Beim Fernheizungsanschluss Ruopigenring 37 mussten wir neue Unterstationen und neue Boiler einbauen und bei der Liegenschaft Rothenhalde 1/3 haben wir den baufälligen Spielplatz erneuert und mit attraktiven Geräten ergänzt. Viele weitere kleinere Sanierungen z.B. bei Wohnungswechsel kommen laufend dazu und werden immer fachgerecht ausgeführt. Für die Planung unserer Renovationen und Sanierungen hilft uns unser rollender 5-Jahres-Plan. Dort werden alle grösseren, in Zukunft anfallenden Arbeiten vermerkt und zeitlich optimal aufeinander abgestimmt.

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir für Unterhalt und Reparaturen rund CHF 2,10 Mio. in unsere Liegenschaften investiert. Dazu kommen noch CHF 185'000.–, welche wir für Grosssanierungen zurückgestellt haben. Der Erhalt eines guten Zustandes der Mietobjekte soll unsere Position am umkämpften Vermietermarkt unterstützen und sicherstellen, dass unsere Liegenschaften langfristig ihren Wert behalten.

LIEGENSCHAFTEN/BAUTÄTIGKEIT

Der Markt für Mehrfamilienhäuser in unserer Region ist komplett ausgetrocknet. Die wenigen Objekte, welche angeboten werden, sind oft im Bieterverfahren auf dem Markt. Das heisst, dem Meistbietenden wird die Liegenschaft abgegeben. Dadurch entstehen in der Regel völlig überhöhte Verkaufspreise, welche ein Engagement der Baugenossenschaft Reussbühl unmöglich machen. Da im Moment zu viel Geld vorhanden ist und oft mit Negativzinsen gerechnet werden muss, sind Investoren bereit, praktisch jeden Preis zu zahlen. Das Ergebnis sind dann sehr tiefe Renditen, welche eine rentable Bewirtschaftung und langfristige Reinvestitionen verunmöglichen. Diesem Trend werden wir nicht nachgehen. So hat sich dementsprechend kein Angebot für die BGR zum Erwerb einer Liegenschaft ergeben.

Wir sind aber bei unseren zwei grossen Projekten im Hintergrund am Entwickeln. So erhoffen wir uns, dass es beim Objekt Reusszopf Schritt für Schritt Richtung Bewilligungen geht. Zurzeit läuft das Bewilligungsverfahren des Bebauungsplanes, welcher beim städtischen Parlament und bei der Stadtregierung positiv aufgenommen wurde. Da sind zwar noch ein paar wenige Einsprachen hängig, aber wir sind guten Mutes, dass sich diese lösen werden. Parallel dazu erarbeiten wir gemeinsam mit den anderen Investoren und den Architekten die Vorbereitungen für die Baueingabe, um möglichst wenig Zeit zu verlieren. Wir hoffen, dass wir gegen Ende 2022 die Bau-

eingabe einreichen können und dann zeitnah eine Baubewilligung erhalten, damit der Baustart erfolgen kann. Beim Projekt an der Staffelhofstrasse (Schwesternhaus) sind wir ebenfalls mitten in der Planungsphase. Wir haben uns entschieden, das Schwesternhaus in seiner Substanz zu erhalten und in Wohnungen umzubauen. Auf den freien Parzellen werden zwei einzelne Mehrfamilienhäuser entstehen. Das Projekt werden wir Ihnen baldmöglichst vorstellen und zur Genehmigung auflegen. Hier müssen wir mit wesentlich weniger Widerstand und Auflagen rechnen. Wie wir den zeitlichen Horizont abstecken werden, ist noch unklar und kommt auf den Stand der Planungen an. Es geht also einiges im Bereich Bauen.

ENTWICKLUNG UNSERER GENOSSENSCHAFT

Die stabile Entwicklung unserer Baugenossenschaft konnte auch im Jahr 2021 beobachtet werden. So hat sich der Bestand von Genossenschaftern bei 1088 eingependelt. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine leichte Steigerung von netto 6 Genossenschafterinnen und Genossenschaftern. Wie jedes Jahr machen wir bei Neumietern Werbung für unsere Genossenschaft. Auch daraus resultieren die einen oder anderen neuen Mitgliedschaften. Wir freuen uns über jedes Neumitglied, um der natürlichen Fluktuation entgegen zu wirken. Im vergangenen Jahr mussten wir uns von 11 treuen Mitgliedern für immer verabschieden. An der Messe vom Sonntag 1. Mai 2022 werden wir

ihrer gedenken. Da auf dem Kapitalmarkt praktisch keine Zinsen zu realisieren waren und die Baugenossenschaft Reussbühl eine sehr attraktive Anlagemöglichkeit darstellt, mussten wir auch im vergangenen Jahr die Beträge für Neumitglieder und Nachzahlungen einschränken. Trotz dieser Massnahme hat sich unser Anteilschein-Kapital um netto CHF 782'500.- auf total CHF 27,697 Mio. erhöht. Diese solide Basis und die breite Abstützung von über 1000 Genossenschafterinnen und Genossenschafter ermöglichen uns, auch für die grossen anstehenden Projekte Reusszopf und Staffelhof genügend finanziellen Spielraum zu haben. Der Referenzzins des Bundes blieb im vergangenen Jahr unverändert. Dadurch sind auch die Mietzinseinnahmen stabil geblieben. Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird durch günstige Neufinanzierungen bei den ablaufenden Hypothekar-Darlehen langfristig weiter gestärkt und ermöglicht uns die nötigen Investitionen bei den Liegenschaften zu realisieren. Das Portfolio der BGR blieb im letzten Jahr praktisch unverändert. So konnten wir 514 Wohnungen und 613 weitere Mietobjekte anbieten. Durch unsere faire Preispolitik und den tadellosen Ruf konnten wir alle freiwerdenden Objekte immer sofort wieder vermieten. Lediglich für anstehende Renovationen bei Mieterwechsel entstanden kurze Vermietungslücken.

FINANZEN

Unser Leiter Finanzen hat wie gewohnt einen ausführlichen, separaten Bericht und Kom-

mentar zur Jahresrechnung erstellt. Dieser gibt detailliert Auskunft über die finanzielle Situation unserer Genossenschaft.

VERWALTUNG UND VORSTAND

An der letzten Generalversammlung haben Sie ein zusätzliches, neues Mitglied in den Vorstand gewählt. Die Aufgaben für diese zusätzliche Stelle waren definiert mit Marketing, PR und Digitalisierung. Diese Themen wurden durch Fabrizio Laneve aufgenommen und entsprechend erhielten sie auch das nötige Gewicht. Erste Ergebnisse liessen intern nicht lange auf sich warten und ich bin zuversichtlich, dass an der Generalversammlung zum Geschäftsjahr 2021 einige neue Impulse auf Sie warten werden. Sie dürfen auf die Neuausrichtung der Genossenschaft gespannt sein. Nur so viel vorab: Das bestehende Erfolgsrezept der Baugenossenschaft wird selbstverständlich beibehalten. Am Auftritt und an der Vermarktung wird aber kräftig gearbeitet. So haben wir an einem internen Workshop die Zielvorgaben erarbeitet und unsere Vorstellungen für die Zukunft des BGR-Auftrittes festgelegt.

Die Arbeit im Vorstand wurde teilweise durch Corona-Massnahmen etwas beeinträchtigt. So konnten wir einige Sitzungen im ersten Halbjahr nur via Teams über das Internet durchführen. Ab Mitte Jahr trafen wir uns dann aber wieder physisch, natürlich mit den gebotenen Vorsichtsmassnahmen. So konnten wir unsere Aufgaben gemeinsam wieder in gewohntem Rahmen wahrnehmen. Auch der Austausch mit den

JAHRESBERICHT 2021

Mitarbeitern auf der Geschäftsstelle war im vergangenen Jahr sehr offen und gut. Die personelle Veränderung vom letzten Jahr hat sich erfolgreich etabliert und wir haben ein gutes, motiviertes Team auf der Geschäftsstelle. Die vielfältigen Aufgaben der Vorstandsmitglieder und der Mitarbeiter konnten im gewohnten professionellen Rahmen abgewickelt werden. Dafür danke ich im Namen unserer Mieterinnen und Mieter, aber auch allen Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ganz herzlich.

SCHLUSSGEDANKEN

Das Geschäftsjahr 2021 hat für unsere Gesellschaft, aber auch für jeden einzelnen, wieder einige Herausforderungen bereit gehalten. Wir wurden durch die Coronakrise wieder stark geprüft. Als Baugenossenschaft Reussbühl haben wir dies ohne nennenswerte Auswirkungen gut gemeistert. Als Gesellschaft mussten wir alle aber schmerzliche Momente verarbeiten. Nicht wenige

von uns wurden durch Krankheit oder gar Todesfälle im Bekanntenkreis berührt. Das hinterlässt Spuren. Es bleibt nun zu hoffen, dass wir im Jahr 2022 diese globale Krise hinter uns lassen können und mit Zuversicht in eine neue Normalität starten dürfen. Für uns als Baugenossenschaft Reussbühl wird das Jahr 2022 mit Sicherheit ein spannendes Jahr. Unsere beiden grossen Projekte stehen vor den Endphasen der Planungen und somit hoffentlich endlich vor der Realisation. Dafür braucht es ein Team, das bereit ist, Verantwortung und Arbeit auf sich zu nehmen. Ich bin dankbar, dass ich auf ein solch motiviertes Team zurückgreifen kann und so die Arbeiten der BGR gemeinsam mit dem Vorstand und der Geschäftsstelle anpacken kann. Dafür danke ich jedem Einzelnen herzlich. Auch Ihnen, unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, danke ich für Ihr Vertrauen und freue mich, die Baugenossenschaft Reussbühl in Ihrem Sinne weiterentwickeln zu dürfen.

Marcel Zosso, Präsident

Zinssatz für Kassenobligationen

Stand Anfang März 2022

3 Jahre Laufzeit 0.25 %

Gedenkmesse

für die lebenden und verstorbenen Mitglieder
der Baugenossenschaft Reussbühl

Sonntag, 1. Mai 2022, 10.00 Uhr in der Pfarrkirche Reussbühl

Nächste Generalversammlung

Freitag, 14. April 2023, 19.00 Uhr
im Zentrum St. Michael, 6014 Luzern

BILANZ

AKTIVEN	31.12.21		31.12.20	
	CHF	%	CHF	%
<i>Umlaufvermögen</i>				
Postfinance	1'688'262.70		596'060.58	
Bankguthaben	2'840'643.90		1'983'635.07	
Flüssige Mittel	4'528'906.60		2'579'695.65	
Heiz- und Nebenkosten	653'333.15		671'362.19	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	653'333.15		671'362.19	
Verrechnungssteuern	277.45		667.22	
Übrige kurzfristige Forderungen	277.45		667.22	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'084.35		7'670.05	
<i>Total Umlaufvermögen</i>	<i>5'192'601.55</i>	<i>5.3</i>	<i>3'259'395.11</i>	<i>3.4</i>
<i>Anlagevermögen</i>				
Finanzanlagen	272'691.00		272'691.00	
Mobilien	1.00		1.00	
Fahrzeuge	1.00		1.00	
Mobile Sachanlagen	2.00		2.00	
Liegenschaften	91'787'200.00		93'185'400.00	
Immobilie Sachanlagen	91'787'200.00		93'185'400.00	
<i>Total Anlagevermögen</i>	<i>92'059'893.00</i>	<i>94.7</i>	<i>93'458'093.00</i>	<i>96.6</i>
Total Aktiven	97'252'494.55	100	96'717'488.11	100

PASSIVEN	31.12.21		31.12.20	
	CHF	%	CHF	%
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	43'881.30		102'506.35	
Hypotheken gegenüber Dritten	828'500.00		828'500.00	
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	828'500.00		828'500.00	
Erhaltene Anzahlungen Heiz- und Nebenkosten	725'689.00		692'838.50	
Vorausbezahlte Mieten	589'897.95		586'052.00	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'315'586.95		1'278'890.50	
Passive Rechnungsabgrenzungen	290'085.20		318'604.55	
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>2'478'053.45</i>	<i>2.5</i>	<i>2'528'501.40</i>	<i>2.6</i>
Langfristiges Fremdkapital				
Hypotheken bei Banken und Versicherungen	43'301'500.00		43'663'500.00	
Hypotheken Fonds de roulement	578'600.00		684'050.00	
Hypotheken EGW	10'500'000.00		10'500'000.00	
Obligationen	5'279'000.00		6'083'000.00	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	59'659'100.00		60'930'550.00	
Rückstellungen Grossreparaturen	4'659'000.00		4'474'000.00	
Rückstellungen Anschaffungen	36'121.92		36'121.92	
Rückstellungen Steuern	217'000.00		99'000.00	
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	4'912'121.92		4'609'121.92	
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<i>64'571'221.92</i>	<i>66.4</i>	<i>65'539'671.92</i>	<i>67.8</i>
<i>Total Fremdkapital</i>	<i>67'049'275.37</i>	<i>68.9</i>	<i>68'068'173.32</i>	<i>70.4</i>
Eigenkapital				
Anteilscheinkapital	27'696'500.00		26'914'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	806'130.94		757'176.69	
Jahresgewinn	1'700'588.24		978'138.10	
<i>Total Eigenkapital</i>	<i>30'203'219.18</i>	<i>31.1</i>	<i>28'649'314.79</i>	<i>29.6</i>
Total Passiven	97'252'494.55	100	96'717'488.11	100

ERFOLGSRECHNUNG

	2021		2020	
	CHF	%	CHF	%
Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen				
Bruttomietzinsertrag	7'038'349.80	100	7'008'708.50	99.8
Zinsbeihilfen WEG	18'798.00	0.3	25'382.00	0.4
Mietzinsausfall	-16'871.00	-0.2	-14'752.00	-0.2
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	7'040'276.80	100	7'019'338.50	100
<i>Total betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>7'040'276.80</i>	<i>100</i>	<i>7'019'338.50</i>	<i>100</i>
Betrieblicher Aufwand für Lieferungen und Leistungen				
Unterhalt und Reparaturen	2'109'813.35		2'462'925.16	
Gebäudeversicherung	122'526.55		108'268.10	
Übriger Liegenschaftsaufwand	31'048.44		33'296.57	
Rückstellungen für Grossreparaturen	185'000.00		492'000.00	
<i>Total betrieblicher Aufwand für Lieferungen und Leistungen</i>	<i>2'448'388.34</i>	<i>34.8</i>	<i>3'096'489.83</i>	<i>44.1</i>
<i>Bruttoergebnis nach Aufwand für Lieferungen und Leistungen</i>	<i>4'591'888.46</i>	<i>65.2</i>	<i>3'922'848.67</i>	<i>55.9</i>
Personalaufwand				
Lohnaufwand	300'124.80		292'521.80	
Sozialversicherungsaufwand	34'783.95		41'448.75	
Übriger Personalaufwand	8'100.00		7'440.00	
<i>Total Personalaufwand</i>	<i>343'008.75</i>	<i>4.9</i>	<i>341'410.55</i>	<i>4.9</i>
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	4'248'879.71	60.4	3'581'438.12	51.0

	2021		2020	
	CHF	%	CHF	%
Übriger betrieblicher Aufwand				
Raumaufwand Geschäftsstelle	20'975.20		20'505.35	
Unterhalt mobile Sachanlagen	34'043.50		9'772.35	
Büromaterial	6'373.10		5'742.80	
Telefon, Porti, Fax, Internet	3'710.50		3'766.30	
Übriger Verwaltungsaufwand	41'189.40		35'235.35	
Verwaltungsaufwand	51'273.00		44'744.45	
Marketing und Kommunikation	21'280.00		780.00	
Anlässe (Generalversammlung)	33'492.45		19'865.00	
Werbeaufwand	54'772.45		20'645.00	
<i>Total übriger betrieblicher Aufwand</i>	<i>161'064.15</i>	<i>2.3</i>	<i>95'667.15</i>	<i>1.4</i>
<i>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Wertberichtigungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)</i>	<i>4'087'815.56</i>	<i>58.1</i>	<i>3'485'770.97</i>	<i>49.7</i>
Abschreibungen und Wertberichtigungen				
Abschreibungen Fahrzeuge	-		-	
Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen	-		-	
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	1'398'200.00		1'421'700.00	
<i>Total Abschreibungen und Wertberichtigungen</i>	<i>1'398'200.00</i>	<i>19.9</i>	<i>1'421'700.00</i>	<i>20.3</i>
<i>Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)</i>	<i>2'689'615.56</i>	<i>38.2</i>	<i>2'064'070.97</i>	<i>29.4</i>
Gebühren Bank und Postfinance	2'940.43		2'510.40	
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	661'198.24		790'141.89	
Zinsaufwand Obligationen	22'692.50		98'397.50	
Finanzaufwand	686'831.17	9.8	891'049.79	12.7
Finanzertrag	1'235.55	0.0	1'002.77	0.0
<i>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</i>	<i>2'004'019.94</i>	<i>28.5</i>	<i>1'174'023.95</i>	<i>16.7</i>
<i>Jahresgewinn vor Steuern</i>	<i>2'004'019.94</i>	<i>28.5</i>	<i>1'174'023.95</i>	<i>16.7</i>
Direkte Steuern	303'431.70	4.3	195'885.85	2.8
Jahresgewinn	1'700'588.24	24.2	978'138.10	13.9

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 vom Vorstand 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. Der Vorstand 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.

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU POSITIONEN DER BILANZ UND DER ERFOLGSRECHNUNG

keine

NETTOAUFLÖSUNG STILLER RESERVEN

keine

WEITERE VOM GESETZ VERLANGTE ANGABEN

keine

ERKLÄRUNG ZUR ANZAHL VOLLZEITSTELLEN

<10 2021

<10 2020

WESENTLICHE DIREKTE UND INDIREKTE BETEILIGUNGEN

keine

RESTBETRAG DER VERBIND- LICHKEITEN AUS LEASINGVER- BINDLICHKEITEN

keine

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN

2021 (CHF)

AHV	-
BVG	-

2020 (CHF)

AHV	-
BVG	-

GESAMTBETRAG DER FÜR VERBINDLICHKEITEN DRITTER BESTELLTER SICHERHEITEN

keine

BETEILIGUNGSRECHTE- UND OPTIONEN FÜR LEITUNGS- UND VERWALTUNGSORGANE UND MITARBEITENDE

ERLÄUTERUNGEN ZU AUSSEROR- DENTLICHEN, EINMALIGEN ODER PERIODENFREMDEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

keine

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBIND- LICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN SOWIE DER AKTIVEN UNTER EIGENTUMSVORBEHALT

2021 (CHF)

Pfandbelastung	84'596'000.00
Bilanzwert Liegenschaften	91'787'200.00
Beansprucht	55'208'600.00

2020 (CHF)

Pfandbelastung	84'596'000.00
Bilanzwert Liegenschaften	93'185'400.00
Beansprucht	55'676'050.00

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagekräftigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZERGEBNISSES

PER 12. FEBRUAR 2022	2021		2020	
	CHF	%	CHF	%
Jahresgewinn	1'700'588.24		978'138.10	
Bilanzgewinn	1'700'588.24		978'138.10	
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-84'900.00		-48'954.25	
Verzinsung Anteilscheinkapital (3.50%/3.50%)	954'830.05		-929'183.85	
Vortrag auf neue Rechnung	660'858.19		-	

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2021

Dito 2020 – so könnte die Überschrift des Kommentars zur Jahresrechnung 2021 lauten. Die Corona-Pandemie hat das Tagesgeschehen weiterhin im Griff und lässt Menschen, Politik und Wirtschaft immer wieder Hau-Ruck-Übungen durchführen. Scheinbar gelassen wirkt sich dies auf die Entwicklung an den Börsen aus. So gewinnt der Schweizer SMI-Index rund 18% an Wert und liegt somit im guten Mittelfeld der weltweiten Börsen-Indizes. Zudem gibt es Frühindikatoren, welche signalisieren, dass sich die Schweizer Wirtschaft weiter erholen wird. Die Zinsen bewegen sich auf tiefem Niveau, spüren jedoch die ersten Anzeichen der Teuerung, die in der Schweiz bei rund 0.6% im Jahresdurchschnitt lag. Mit einem moderaten Zinsanstieg darf somit gerechnet werden.

Die Baugenossenschaft Reussbühl schaut auf ein gutes Jahr 2021 zurück. Gestützt auf unsere Finanzstrategie, die auf Kontinuität und Sicherheit aufgebaut ist, können wir gestärkt in die Zukunft blicken.

Die **Guthaben** bei den Finanzinstituten konnten gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 1.95 Mio gesteigert werden. Trotz dieses hohen Bestandes wurde der Baugenossenschaft Reussbühl noch kein Negativzins belastet. Weiterhin sind wir bestrebt, dieses Szenario zu verhindern und befinden uns diesbezüglich in einem positiven Austausch mit unseren Bankpartnern.

Der Buchwert unserer **Liegenschaften** beträgt nach Abschreibungen (1.5% des Buchwertes) CHF 91'787'200.–. Unsere zu-

künftigen Projekte im Reusszopf und in der Staffelhofstrasse (Schwesternhaus) werden, sobald die Umsetzung erfolgt ist, einen gewichtigen Beitrag in unserem Immobilien-Portfolio beisteuern.

Unsere grundpfandgesicherten Kredite (**Hypotheken**) liegen mit CHF 55'208'600.– bei knapp 60% des Buchwertes der Liegenschaften. Dies ist eine sehr tiefe Belehnung, wenn man bedenkt, dass ein aktueller Marktwert unserer Objekte deutlich höher ausfallen würde. Weiterhin verfolgen wir eine konstante Laufzeiten-Strategie, die bereits bis ins Jahr 2039 reicht.

Der Bestand der **Obligationen** konnte um CHF 804'000.– reduziert werden. Die Nachfrage nach diesem Fremdkapital-Instrument nimmt stetig ab. Dieser Abbau ist gewollt und in den kommenden Jahren werden wir uns ganz von diesem Wertpapier verabschieden.

Die **Rückstellungsposition für Grossreparaturen** konnte nochmals mit CHF 185'000.– geäuftet werden. Diese Möglichkeit der Bildung von Rückstellungen ist vorerst ausgeschöpft, da der maximale Betrag erreicht wurde.

Das **Anteilscheinkapital** beträgt CHF 27'696'500.– und konnte somit eine Steigerung von CHF 782'500.– verbuchen. In den letzten 10 Jahren hat sich das Anteilscheinkapital um rund 25% erhöht. Weiterhin bleibt die Möglichkeit zur Zeichnung von neuem Eigenkapital eingeschränkt.

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2021

Die Baugenossenschaft Reussbühl profitiert von einer hervorragenden Vermietung. Dies widerspiegelt sich in den sehr stabilen **Mietzinserträgen** von rund CHF 7.038 Mio. Nach wie vor auf einem sehr tiefen Niveau befindet sich der Ausfall bei den Mietzinsen.

Der Mieterfranken wurde grossmehrheitlich wieder in unsere Liegenschaften investiert. Die Auslagen für den **Unterhalt und die Reparaturen** bei unseren Objekten betrugen im Jahr 2021 CHF 2'109'813.35.

Bei den Kosten für die **Verwaltung** haben wir bereits erste Aufwendungen für unsere Aktivitäten im Bereich Marketing und Kommunikation verbucht. Zudem konnten wir Abgrenzungen für weitere Investitionen in unsere Digitalisierungsstrategie bilden. Die

üblichen Verwaltungskosten entwickeln sich wie gewohnt stabil und sehr kostenbewusst.

Der **Finanzaufwand** konnte auch im Jahr 2021 wieder deutlich gesenkt werden. Dieser Aufwandsposten belastet uns nur noch mit rund 9.7% der gesamten Einnahmen. Vor zehn Jahren lag der Anteil der Kosten für das Fremdkapital noch bei über 25%. Die durchschnittliche Verzinsung all unserer Hypotheken liegt bei sehr tiefen 1.18%.

Der Bilanzgewinn der Baugenossenschaft Reussbühl beträgt CHF 1'700'588.24 und wir freuen uns, Ihnen mit der vorgeschlagenen Verzinsung von 3.5% eine konstante und attraktive Rendite für Ihr Vertrauen zu ermöglichen.

Reto Stadelmann, Leiter Finanzen

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Segmüller Treuhand AG
 Rothenring 22, 6015 Luzern
 Telefon 041 260 14 30
 e-mail: info@segmueller-treuhand.ch
 www.segmue-ller-treuhand.ch



An die Genossenschafterversammlung der
 Baugenossenschaft Reussbühl
 6015 Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2021

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Reussbühl für das am 31.12.2021 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 Gesetz und Statuten entsprechen.

Luzern, 17. Februar 2022 *rw/cw*

SEGMÜLLER TREUHAND AG

Roland Wiss
*leitender Revisor
 Revisionsexperte*

Cécile Widmer
Revisionsexpertin

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

LIEGENSCHAFTSBESTAND

(Stand per 31. Dezember 2021)

Liegenschaft	Baujahr	m ²	Kataster- schätzung	Gebäude- versicherung
Hauptstrasse 36	1920	744	1'161'500	2'136'000
Hauptstrasse 38	1923	881	540'800	888'000
Parzelle Nr. 2352 / 2400		1'178	625'600	
Parzelle Nr. 675 (H 60)		449	323'300	
Parzelle Nr. 149 (H 62/64)		886	637'900	
Täschmattstrasse 7	1957	827	2'826'700	2'577'000
Sandeggstrasse 1	1935	405	644'500	991'000
Staffelnweg 3	1951	1'446	1'435'300	1'696'000
Obermättliweg 1	1935	604	917'000	907'000
Obermättliweg 3	1931	702	871'100	894'000
Obermättliweg 5	1931	812	716'800	783'000
Obermättliweg 4	1960	1'231	2'034'800	2'708'000
Obermättlistrasse 5	1960	844	1'476'900	1'280'000
Obermättlistrasse 16	1950	1'238	1'517'400	1'523'000
Obermättlistrasse 18	1958	1'274	1'219'900	1'823'000
Obermättlistrasse 23	1954	848	1'293'600	1'399'000
Obermättlistrasse 25	1944	642	1'061'200	1'069'000
Obermättlistrasse 27	1931	1'349	1'190'200	1'355'000
Obermättlistrasse 24-32	2007	6'224	17'579'000	14'884'000
Eichenstrasse 21	1964	1'311	1'401'700	1'629'000
Staffelnhofstrasse 1	1971	1'695	3'219'500	3'788'000
Staffelnhofstrasse 7	1974	1'505	2'941'700	3'876'000
Rothenhalde 1/3	1954	1'529	3'217'200	3'619'000
Staldenhöhe 34	1954	1'386	1'737'300	2'462'000
Staldenhöhe 32	1955	1'510	1'708'200	2'279'000
Staldenhöhe 30	1957	1'363	1'645'600	2'622'000
Staldenhöhe 28	1957	1'353	1'698'900	2'618'000
Staldenhöhe 26	1962	1'515	3'344'700	4'266'000
Staldenhöhe 21	1956	910	1'221'500	1'179'000
Staldenhöhe 19	1956	868	1'230'700	1'212'000
Staldenhöhe 17	1956	908	1'249'300	1'179'000
Ruopigenring 37	1978	1'158	7'190'300	8'024'000
Ruopigenring 39/41	1972	1'076	6'829'600	7'525'000
Ruopigenring 43/45	1973	1'071	7'322'700	7'875'000
Ruopigenring 49	1973	607	2'882'600	3'137'000
Ruopigenring 51	1973	673	2'315'300	2'602'000
Ruopigenring 105-113	1984	5'349	13'715'600	13'568'000
Ruopigenplatz 28	1993	771	6'322'800	4'764'000
Ruopigenhöhe 14	1996	1'775	5'666'300	5'270'000
Ruopigenhöhe 15	1996	1'082	3'146'500	2'910'000
Fluhmühlerain 11/13	1970	2'090	6'186'900	7'294'000
		54'089	124'268'400	130'611'000

MIETOBJEKTE

(Stand per 31. Dezember 2021)

WOHNUNGEN

Wohnungsgrösse	mit Subvention	Total
1-Zimmerwohnungen		1
1 ¹ / ₂ -Zimmerwohnungen		14
2-Zimmerwohnungen		34
2 ¹ / ₂ -Zimmerwohnungen	5	46
3-Zimmerwohnungen		76
3 ¹ / ₂ -Zimmerwohnungen	3	109
4-Zimmerwohnungen		79
4 ¹ / ₂ -Zimmerwohnungen	13	132
5-Zimmerwohnungen		7
5 ¹ / ₂ -Zimmerwohnungen	4	13
6 ¹ / ₂ -Zimmerwohnungen		3
Total Wohnungen	25	514

ÜBRIGE MIETOBJEKTE

Gewerberäume/Läden/Lager	7
Büros/Arztpraxen/Kindergärten	5
Dispo-Räume/Mansarden/Dachgärten	48
Garagen	78
Einstellplätze in Tiefgaragen	284
Abstellplätze gedeckt	10
Abstellplätze im Freien	115
Moto-Abstellplätze gedeckt	66
Total übrige Mietobjekte	613

Total Mietobjekte 1127

BAUGENOSSENSCHAFT REUSSBÜHL

GESCHÄFTSSTELLE

Telefon 041 250 32 22

RUOPIGENRING 105

Telefax 041 250 58 57

6015 LUZERN

www.bg-reussbuehl.ch

info@bg-reussbuehl.ch

VORSTAND

Marcel Zosso

Präsident

Reto Stadelmann

Vizepräsident

Leiter Finanzen

Fabrizio Laneve

Marketing/ PR

Jeanette Panico

Kassierin

Andreas Stirnimann

Leiter Baukommission

Markus Zemp

Aktuar

GESCHÄFTSSTELLE

Roland Peter

Geschäftsführer

REVISIONSSTELLE

Segmüller Treuhand AG

Rothenring 22

6015 Luzern

