

# Geschäfts- bericht

2024

# Hier leben wir

Erlebnisreich  
Reussbühl

Isch d'Aktion  
ächt immer no?

Ech bi z'spot.

#!?

Staldenhöhe

Chum me  
hürotet.

Schatz, chum,  
s' Elteregespräch  
fod gli a...

Chunsch auno in  
Skatepark?

Ruopigen  
Zentrum

Wohi gönder  
i'd Ferie?

Ech wot  
au eis!

Ruopigenplatz

Mini Chind send  
no im Stafflehüsl.

Ruopigenhöhe

Hoffentlech  
isch de Mar  
deheim.

Chum... läch  
s'Grosi het d  
emmer so Fr

Hed ächt de  
Nordpol offe?

Wartet  
uf mich!

Baugenossenschaft  
Reussbühl

BGSR



# Generalversammlung des 95. Geschäftsjahres Freitag, 11. April 2025

## 1 Begrüssung und Konstituierung

---

## 2 Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2024

---

## 3 Jahresberichte

- a Präsident
  - b Leiter Baukommission
- 

## 4 Jahresrechnung 2024

- a Rechnungsablage
  - b Bericht der Revisionsstelle
  - c Entlastung des Vorstandes
  - d Verwendung des Reingewinnes
- 

## 5 Wahlen

- a Präsident Fabrizio Laneve,  
gemäss Wahlvorschlag
  - b übrige Vorstandsmitglieder,  
gemäss Wahlvorschlag
  - c neues Vorstandsmitglied  
Alex Tschuppert,  
gemäss Wahlvorschlag
  - d neue Revisionsstelle  
b.partner AG Luzern,  
gemäss Wahlvorschlag
- 

## 6 Verschiedenes

---

*D'Jeannette Panico  
trätted noch 19 Jahr  
im Vorstand zrog.*



# Bautätigkeit und Zukunftsgestaltung: Ein Jahr des Wachstums und der Weiterentwicklung bei der BGR

«Der Weg entsteht,  
indem man ihn geht.»

Franz Kafka

Die globalen und europäischen Entwicklungen sorgen weiterhin für Unsicherheit. Geopolitische Spannungen, wirtschaftliche Schwankungen und die spürbaren Folgen des Klimawandels stellen uns alle vor neue Herausforderungen. Gerade in diesen Zeiten möchten wir als Baugenossenschaft Reussbühl mehr sein als ein Dienstleister: Wir schaffen Stabilität und Sicherheit für unsere Mieter\*innen und Genossenschaftler\*innen.

Auch in der Schweiz rücken nachhaltiges Bauen, die Energiewende und soziale Verantwortung immer stärker in den Fokus. Mit umweltfreundlichen Baumaterialien, innovativen Energiesparmassnahmen und einem klaren Bekenntnis zu bezahlbarem Wohnraum leisten wir einen aktiven Beitrag zu einer lebenswerten Zukunft.

Besonders möchte ich Angela Waser hervorheben: Mit ihrem fundierten Fachwissen und unermüdlichen Engagement bringt sie eine wertvolle Perspektive in unsere Arbeit ein. Iris Ammann hat sich ebenfalls mit voller Energie in unsere Bauprojekte eingebracht – insbesondere beim Staffeltäl, wo sie die Hauptverantwortung mit beeindruckender Entschlossenheit übernommen hat. Beim Grossprojekt Reusszopf haben wir einen entscheidenden Meilenstein erreicht: Die Baubewilligung ist erteilt! Nun stehen die detaillierte Planung und Umsetzung bevor – eine spannende Phase,

die Andreas Stirnimann mit seiner Ruhe, Erfahrung und seinem Weitblick massgeblich vorantreibt. Gemeinsam bilden wir ein starkes, eingespieltes Team, das Herausforderungen mit Kompetenz und Leidenschaft meistert.

«Wohnen. Leben. Mitgestalten.» – Dieses Motto spiegelt nicht nur die Werte unserer Baugenossenschaft wider, sondern stand auch im Mittelpunkt meines zweiten Jahres als Präsident. Diese Zeit war geprägt von intensiver Planung und Bauvorbereitung sowie der gezielten Stärkung unseres Vorstandes.

In diesem Jahr verabschieden wir Jeannette Panico aus dem Vorstand. Liebe Jeannette, wir danken dir von Herzen für deinen Einsatz und deinen Beitrag zu unserer gemeinsamen Vision. Mehr über ihre Zeit im Vorstand erfahren Sie in einem Interview in den Einlageseiten.

Andreas Stirnimann beendet seine Tätigkeit 2027. Als Verstärkung für unseren Vorstand schlagen wir Ihnen Alex Tschuppert vor – einen erfahrenen Bauexperten, der unsere nachhaltige und verantwortungsvolle Bauweise teilt. Mehr über ihn erfahren Sie im Einband.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Ich freue mich darauf, gemeinsam mit Ihnen die Zukunft der Baugenossenschaft Reussbühl weiterzugestalten. Viel Freude bei der Lektüre unseres Jahresberichts!

Herzliche Grüsse  
Fabrizio Laneve

# Werte leben, Zukunft gestalten: Das Jahr der Baugenossenschaft Reussbühl

**Fragen Sie sich manchmal auch, wo die Zeit geblieben ist? Auch dieses Jahr haben wir viel erlebt und einiges erreicht.**

Vorantreiben des Bauprojekts Staffelntäli, das grosse Fortschritte macht.

Konkretisieren des Bauprojekts Reusszopf, das immer klarere Formen annimmt.

Gewinnen von Klarheit durch die eintägige Klausur für die nächsten wichtigen Weichenstellungen.

Ankündigen des Rücktritts von Jeannette Panico nach 19 Jahren im Vorstand.

Bestimmen eines designierten Vorstandsmitglieds als Vorausblick auf den Rücktritt von Andreas Stirnimann im Jahr 2027.

Dies waren unsere grössten Themen. Schauen wir sie uns nun Schritt für Schritt an.

## **Wohnungsmarkt**

Die Entwicklung am Wohnungsmarkt beschäftigt uns naturgemäss stark. Wir bleiben konsequent bei unserer Strategie, bezahlbaren Wohnraum in Reussbühl zu schaffen.

Im Jahr 2024 hat die Schweiz erstmals die 9-Millionen-Einwohner-Marke überschritten. Im Kanton Luzern lebten Ende 2023 gemäss Statistik 1,90 % mehr Menschen als im Vorjahr. All diese Menschen suchen ein schönes Zuhause. Per 1. Juni 2024 liegt die Leerstandsquote in der Schweiz bei 1,08%. In der Stadt Luzern beträgt sie 1,07%. Ein Blick in andere Städte mit ähnlichem Wohnungsangebot zeigt eine breite Spanne: von 0,14 % in Winterthur bis 2,10 % in St. Gallen. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt bleibt weiter hoch und die Politik ist gefordert, den bezahlbaren Wohnungsbau nachhaltig zu unterstützen.

Besonders freuen wir uns über den Fortschritt am Staffelntäli. Kurz vor Weihnachten hat die Baukommission die Baustelle besichtigt und sich ein Bild von den entstehenden Räumen gemacht. Das gibt uns ein sehr gutes Gefühl. Gleichzeitig arbeiten wir mit Hochdruck an unserem grössten Projekt, dem Reusszopf. Die Baubewilligung ist erteilt. Nun fehlen noch die letzten Puzzleteile, damit wir endlich loslegen können.

Den detaillierten Bericht rund um das Thema Bau finden Sie wie gewohnt auf den folgenden Seiten.



«Ein Privileg, sich für bezahlbaren Wohnraum einsetzen zu dürfen.»

### **Entwicklung unserer Genossenschaft**

Wir haben an einer eintägigen Klausur wichtige Weichen für die Zukunft gestellt. Dabei bleiben wir konsequent bei der Straffung und Optimierung unserer internen Prozesse. Gleichzeitig ist jetzt der richtige Zeitpunkt, um unser Team auf der Geschäftsstelle zu verstärken.

Wir freuen uns sehr, dass wir mit Stefan Lötscher, einem waschechten Reussbühler, eine wertvolle Unterstützung gefunden haben. Ab dem 1. April 2025 wird er uns sowohl im Büro als auch als technischer Hauswart im Aussenbereich unterstützen. Dank seiner vielseitigen Begabungen ergänzt er unser Team optimal.

### **Mitgestaltung und Jubiläum**

Das Thema Mitgestaltung bleibt bei uns ein zentrales Element. Gemeinsam mit unseren Mieter\*innen und Genossenschaftler\*innen entwickeln wir Projekte, die sich lohnen und nachhaltig wirken. Wenn Sie Ideen haben, melden Sie sich gerne bei mir.

Während wir mit Blick auf das Jahr 2030 bereits erste Ideen für unser 100-jähriges

Jubiläum sammeln, fragen wir uns, wie wir diesen runden Geburtstag würdig begehen. Welche Ziele möchten wir bis dahin erreichen, und was wollen wir an künftige Generationen weitergeben?

Falls Sie Lust haben, im OK «100 Jahre» mitzuwirken, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme.

### **Mitglieder und Kapital**

Gleichzeitig wächst unsere Genossenschaft stetig weiter, was uns sehr freut. In diesem Jahr durften wir 54 neue Genossenschaftler\*innen willkommen heissen und weisen neu 1'159 Mitglieder aus. Wir fördern aktiv die Mitgliedschaft unter unseren neuen Mieter\*innen und vertrauen weiterhin auf Mund-zu-Mund-Propaganda.

Leider mussten wir auch von 11 langjährigen Mitgliedern für immer Abschied nehmen. Ihren Angehörigen sprechen wir unser tief empfundenes Beileid aus.

Nach wie vor möchten viele Genossenschaftler\*innen ihr Kapital bei uns erhöhen, was uns sehr freut. Wir halten jedoch an unserer bisherigen Erhöhungspraxis fest:



*Leben in Reussbühl*

Bis auf Weiteres ist sie auf CHF 10'000 pro Genossenschafter\*in und Kalenderjahr begrenzt. Unser Anteilsscheinkapital stieg im vergangenen Jahr um CHF 994'000 auf neu CHF 30'643'500. Diese solide Basis ist eine wichtige Säule unserer Genossenschaft.

### **Referenzzinssatz und Liegenschaften**

Während wir unser Fundament weiter stärken, behalten wir auch den Referenzzinssatz im Blick. Er lag 2024 konstant bei 1,75%. Wir gehen jedoch davon aus, dass er im März 2025 auf 1,50% sinken wird.

Dabei bleiben wir unserem Prinzip der transparenten Weitergabe treu. Neue Liegenschaften haben wir 2024 nicht erworben, weil der Markt nahezu ausgetrocknet ist. Wir sind jedoch offen für Angebote, sofern sie unseren Grundsätzen entsprechen und bezahlbaren Wohnraum erhalten.

### **Vermietung und Finanzen**

Trotz gestiegenem Vermietungsaufwand konnten wir das ganze Jahr über eine Vollvermietung erreichen. Kürzere Leerstände für Renovationen haben wir bewusst in Kauf genommen, um den Wohnstandard zu halten. Den detaillierten

Finanzbericht finden Sie wie gewohnt auf den folgenden Seiten.

### **Verwaltung und Vorstand**

Der Vorstand führte im vergangenen Jahr elf Sitzungen durch und nahm an zahlreichen Treffen der Baukommissionen für die Neubauprojekte Reusszopf und Staffelntäli sowie an weiteren Kommissionssitzungen teil. So stellten wir sicher, dass alle wichtigen Themen der Baugenossenschaft vorangetrieben werden.

### **Vorstandsarbeit und Personalplanung**

Seit etwas mehr als einem Jahr verstärkt Angela Waser unseren Vorstand. Wir sind glücklich, mit ihr eine versierte Fachfrau im Team zu haben. Die Zusammenarbeit bereitet uns grosse Freude und hilft uns, unsere Ziele zu erreichen.

Die nächste Veränderung im Vorstand steht bereits an: Nach 19 Jahren im Vorstand hat sich Jeannette Panico entschieden, per GV 2025 zurückzutreten. Jeannette, du wirst uns fehlen. Vielen Dank für deinen langjährigen Einsatz für unsere BGR. Was sie in diesen 19 Jahren besonders bewegt hat, lesen Sie im Interview.

Langfristige Personalplanung ist mir als Präsident sehr wichtig. Konstanz und Planbarkeit sind entscheidende Erfolgsfaktoren. So hat uns auch Andreas Stirnimann frühzeitig informiert, dass er per GV 2027 aus dem Vorstand zurücktreten wird – nach insgesamt 20 Jahren Mitarbeit.

Mit Alex Tschuppert dürfen wir Ihnen einen absoluten Bauprofi zur Wahl in den Vorstand vorschlagen. Er bringt einen prall gefüllten Rucksack an Erfahrungen mit und wird unser Team bereichern. Mehr über Alex erfahren Sie im Interview.

### **Geschäftsstelle und Team**

Ein weiteres Highlight in diesem Jahr: Mark Fischer hat sich mit seinem täglichen Einsatz besonders ausgezeichnet. Als Anerkennung haben wir ihn zum Handlungsbevollmächtigten ernannt. Lieber Mark, wir sind stolz auf dich und freuen uns darauf, gemeinsam mit dir die Zukunft zu gestalten.

Zum Schluss ein herzliches Dankeschön an Milena Capasso, Roman Kaufmann, Mark Fischer und unseren Geschäftsführer Roland Peter. Mit eurem unermüdlichen Einsatz tragt ihr entscheidend zum Erfolg unserer Baugenossenschaft bei. Es ist ein Geschenk, auf ein so engagiertes und zuverlässiges Team zählen zu dürfen.

### **Schlussgedanken und Dank**

«Vernunft: Der Mensch sollte sich an der Vernunft orientieren. Werte sind nicht bloße Emotionen, sondern wohlbegründete Haltungen.»

Diese Zeilen zeigen eindrücklich, wie wichtig es ist, sich im Leben an klaren Werten zu

orientieren. Als jemand, der sich mit den Lehren der Stoiker befasst, frage ich mich oft, worauf wir tatsächlich Einfluss haben. Die Antwort ist für mich eindeutig: auf unsere Haltung und unser Handeln. Nicht die Umstände bestimmen unser Tun, sondern wie wir auf sie reagieren.

Unsere Werte Wohnen. Leben. Mitgestalten. sind dafür ein verlässlicher Kompass. Verantwortung zu übernehmen, bedeutet für mich, unsere Zukunft aktiv zu gestalten: mit Mut, Vernunft und Zuversicht. Dabei bleiben wir offen für Neues, ohne die Vergangenheit aus den Augen zu verlieren. Wer seine Wurzeln kennt, versteht, warum er hier ist, und kann daraus die Zukunft formen.

Unsere Aufgabe als Genossenschaft ist es, nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern Lebensraum – ein Miteinander, das unseren Stadtteil bereichert und zukunftsfähig macht.

Das gelingt nur gemeinsam: mit unseren Mieter\*innen, unserem grossartigen Team in der Geschäftsstelle, dem engagierten Vorstand und Ihnen, geschätzte Genossenschaftler\*innen.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Ich freue mich darauf, diesen Weg mit Ihnen weiterzugehen – mit Vernunft, Verantwortungsbewusstsein und dem festen Willen, unsere Vision zu leben.

Für den Vorstand  
Fabrizio Laneve  
– Präsident

# Zusammen sind wir stärker

## Auf dieser einfachen, aber wirkungsvollen Idee beruht die Baugenossenschaft Reussbühl.

Auch die Baukommission folgt diesem Prinzip und setzt sich aus Personen mit unterschiedlichem fachlichem Hintergrund und Kompetenzen zusammen. Die Mitglieder der Baukommission sind Iris Ammann, Fabrizio Laneve, Markus Zemp und der Geschäftsführer Roland Peter. Ich, Andreas Stirnimann, stehe der Baukommission als Leiter vor.

Der ordentliche Unterhalt der Liegenschaften sowie kleinere Sanierungen, welche beispielsweise bei einem Mieterwechsel anfallen, werden direkt von der Geschäftsstelle organisiert und umgesetzt. Stehen jedoch grössere Sanierungen und Umbauten an oder werden gravierende Schäden an Bauwerken festgestellt, fällt dies in den Zuständigkeitsbereich der Baukommission. Dabei werden kleinere Umbauprojekte wie etwa die Modernisierung von Küchen und Nasszellen durch die Baukommission selbst geplant, koordiniert und überwacht. Bei grösseren Umbau- und Neubauprojekten zieht die Baukommission die Expertise von Baufachpersonen wie Architekt\*innen oder Ingenieure/Ingenieurinnen hinzu.

Nebst der allgemeinen Baukommission wurden für die zwei Grossprojekte «Staffeln-täli» und «Reusszopf» je eine zusätzliche Baukommission geschaffen. Auf diese Weise lassen sich die Aufgaben und Verantwort-

lichkeiten innerhalb der Kommissionsmitglieder aufteilen und die verfügbaren Ressourcen bestmöglich nutzen. Sowohl an der allgemeinen Baukommissionssitzung als auch an der Vorstandssitzung wird über die Fortschritte und Entwicklungen aller Bauprojekte berichtet und wichtige Entscheidungen im Plenum diskutiert und gefällt.

### **Investitionen in Unterhalt und Reparaturen**

Im Jahr 2024 hat die Baugenossenschaft Reussbühl insgesamt CHF 2'755'349 in den Unterhalt und die Reparatur unserer Liegenschaften investiert. Das entspricht einem Rückgang von CHF 341'637 im Vergleich zum Vorjahr 2023.

Neben dem ordentlichen Unterhalt wurden folgende Projekte realisiert:

Bei den Liegenschaften der Obermättlistrasse 24-32 erfolgte eine Aufwertung und Sicherung der Absturzgeländer an den Stützmauern. Zudem wurde die Umgebungssowie Treppenhausbeleuchtung optimiert.

An der Obermättlistrasse 28 musste der gesamte Dachaufbau (inklusive neuer Abdichtung und Feinsteinzeugbelag) der Attika-Terrasse saniert werden.

Bei den Liegenschaften Ruopigenring 105-113 wurde ein neuer Spielplatz mit fugenlosem Fallschutzbelag angelegt.

Die Liftanlagen der Liegenschaften Ruopigenplatz 28 sowie Ruopigenring 105 wurden saniert und auf den aktuellen Stand der Technik aufgerüstet.

«Im Team gehen wir nicht den leichtesten Weg, sondern den, der uns am weitesten bringt.»



Eine komplett neue Liftanlage mit grösserer Kabine wurde am Ruopigenring 109 installiert.

Bei den Liegenschaften Ruopigenring 39–51 wurde eine Zustandsanalyse der Einstellhalle in Auftrag gegeben. Das Resultat der Analyse sowie ein Sanierungsvorschlag wurden an einer Miteigentümer-Versammlung im Februar 2025 präsentiert.

#### **Förderung von CO<sub>2</sub>-Reduktionen**

Zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen hat die Baugenossenschaft folgende Heizungsprojekte umgesetzt oder vorbereitet:

An der Staldenhöhe 26 wurde das Heizsystem von Gas auf Fernwärme umgestellt.

Für die Liegenschaften an der Obermättlistrasse 23, 25, 27, 34 und 24–32 wurden mögliche Szenarien für die Umstellung von fossilen zu erneuerbaren Heizsystemen

geprüft. Die Umsetzung erfolgt unmittelbar bei Bedarf.

#### **Umbauten und Neubauten**

Unser vergangenes Geschäftsjahr wurde durch die zwei folgenden Grossprojekte geprägt:

##### **Projekt Staffelntäli**

Mit der ersten Etappe, dem Umbau des ehemaligen Schwesternhauses, hat das Projekt Staffelntäli dieses Jahr richtig Fahrt aufgenommen. Nach dem Erhalt der Baubewilligung im Juli 2024 wurde umgehend mit der Sanierung der Altlasten begonnen. Im September 2024 folgten dann die Rückbauarbeiten des Baumeisters, wobei das Gebäude in der Länge um ein Drittel eingekürzt und das Dachgeschoss komplett abgebrochen wurde. Auch die Rohbauarbeiten erfolgten gemäss Terminprogramm, so dass bereits im Januar 2025 mit den Bauarbeitern ein kleines Aufrichtefest

gefeiert werden konnte. Im Oktober 2025 werden insgesamt 11 Wohnungen, von 1.5-Zimmer-Studios bis hin zu 5.5-Zimmer-Familienwohnungen, bezugsbereit sein.

Die beiden Neubauten an der Staffelnhofstrasse 3 und 5 mit 16 weiteren Wohnungen werden erst mit Inkrafttreten der neuen Bau- und Zonenordnung in einer zweiten Etappe realisiert. Aufgrund der Zurückweisung der Bau- und Zonenordnung zur Überarbeitung durch den Grossen Stadtrat ist bedauerlicherweise mit einer Verzögerung von rund zwei Jahren zu rechnen.

### Projekt Reusszopf

Dieses umfangreiche Projekt umfasst den Bau von insgesamt 82 Wohnungen und Gewerbeflächen. Der Anteil der Baugenossenschaft Reussbühl an dieser Blockrandüberbauung beträgt 42 Wohnungen und 12 Gewerbeflächen. Nach intensiver Planungsarbeit mit dem Architekturbüro Lütolf und Scheuner aus Luzern sowie der Totalunternehmung Halter AG haben wir im September 2024 die Baugenehmigung erhalten. Im April 2025 beginnen die Rückbauarbeiten, gefolgt von den Aushubarbeiten im Mai. Die Baumeisterarbeiten starten im September 2025 und die Fertigstellung ist für Ende 2027 geplant. Wir freuen uns darauf, dass unsere zukünftigen Mieterinnen und Mieter Weihnachten 2027 in ihrem neuen Zuhause feiern können.

### Marktentwicklung im Immobiliensektor

Der Wohnungsmarkt bleibt angespannt: Die Preise für Wohneigentum sind in der Schweiz in den letzten 12 Monaten um 3,8% gestiegen, in den letzten 24 Monaten sogar um 8,9%.

Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Luzern betrug am 1. Juni 2024 1,07%. Besonders wenige Leerstände gibt es in Sursee, am Sempachersee und in der Agglomeration Luzern.

Neben dem Bevölkerungswachstum spielen auch der Rückgang der Haushaltsgrössen und der steigende Flächenbedarf eine Rolle. Einkommensschwache Haushalte sind von der Wohnungsnot besonders betroffen.

*Mer fröid üs  
ufd Reusszopf  
Överbouig!*





*Reusszopf*



*Spatenstich Staffelntäli*

### **Unsere Vision**

Wir wollen nicht nur mehr, sondern auch erschwinglichen Wohnraum schaffen. Verdichtung ist dabei ein Schlüssel zur Lösung, auch wenn dies bedeutet, dass Menschen wieder näher zusammenrücken müssen. Alternative Wohnformen, wie zum Beispiel Gemeinschaftswohnen, werden zunehmend auch bei älteren Generationen beliebter.

### **Abschluss und Dank**

Geschätzte Genossenschaftler\*innen, die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt erfordern strategische Weichenstellungen. Gemeinsam mit Ihrer Unterstützung setzen wir uns dafür ein, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen und Engagement in unsere Baugenossenschaft!

Andreas Stirnimann  
- Leiter Baukommission





## Jeannette Panico



### **Was hat dich vor 19 Jahren dazu bewogen, dich aktiv im Vorstand der BGR zu engagieren?**

Die BGR begleitet mich seit meiner Jugend. Sei es durch meinen Vater, der ebenfalls im Vorstand tätig war oder durch eine Wohnung, welche wir als junge Familie bewohnen durften. Deshalb war die Anfrage eine grosse Freude für mich, konnte ich mich jetzt für die BGR tatkräftig und engagiert einsetzen, speziell als erste Frau.

### **Was waren aus deiner Sicht die grössten Erfolge während deiner Zeit im Vorstand der BGR?**

Am Anfang sicher die Fertigstellung der Häuser an der Obermättlistrasse. Welche Freude zu sehen, wie junge Familien die Wohnungen bezogen. Dann die Renovierung am Ruopigenring, welche den Mieter\*innen einen Mehrwert für die immer noch günstigen Wohnungen brachte sowie der lang ersehnte Start am Reusszopf, welcher jahrelang verzögert wurde und wird. Es gibt ganz viele Beispiele für die Erfolge der BGR, welche alles daransetzt, den Mieter\*innen ein schönes und bezahlbares Zuhause zu bieten.

### **Was hat dir während deiner Zeit im Vorstand der BGR am meisten Freude bereitet?**

Die tolle Zusammenarbeit im Vorstand und auf der Geschäftsstelle, das Vertrauen, das Aufeinander verlassen, der gleiche Grundgedanke – alles zum Wohl der Mieter\*innen, aber auch das stetige Vorankommen und Wachsen der Baugenossenschaft.

### **Was machst du nun mit der vielen freien Zeit?**

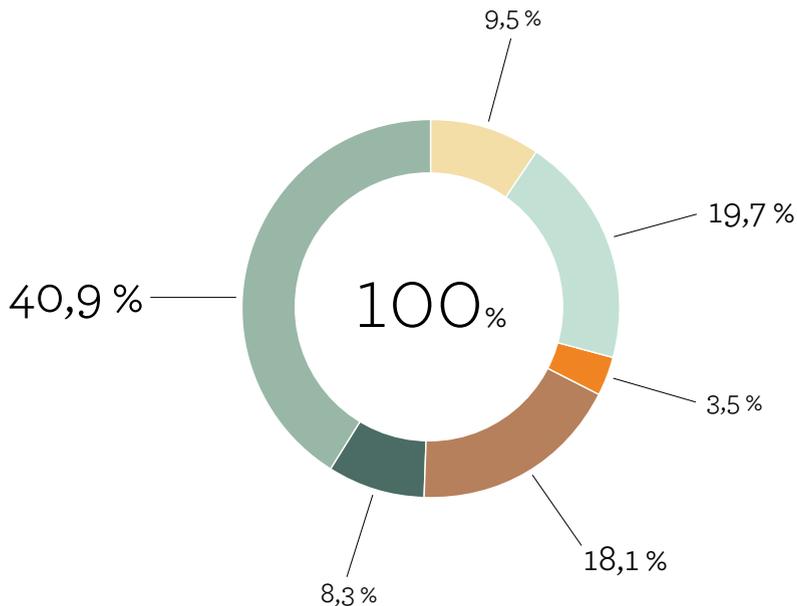
Da gibt es vieles, aber am meisten freue ich mich, frei von Terminen zu planen, auch mehr Zeit für die Familie zu haben, zu lesen, wandern, Freundinnen treffen ...

### **Was wünschst du der BGR für die Zukunft?**

Dass die BGR den sozialen Grundgedanken beibehält, die laufenden Projekte erfolgreich weitergeführt werden, damit auch in Zukunft viele Familien attraktiven Wohnraum beziehen können, immer unter dem Motto Wohnen. Leben. Mitgestalten.

# Zahlen auf einen Blick

## Verteilung Mieterfranken



- Finanzaufwand
- Jahresgewinn
- Steuern
- Abschreibungen
- Verwaltungskosten
- Liegenschaftsaufwand

**Referenzzinssatz per  
31.12.2024**



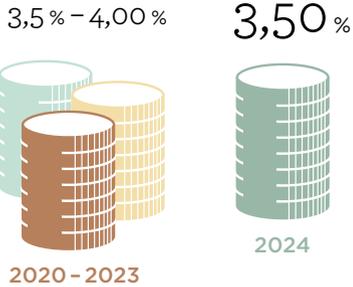
1,75 %

**Mietzinseinnahmen per 2024  
in CHF**



7.9 Mio.

### Verzinsung Anteilscheinkapital



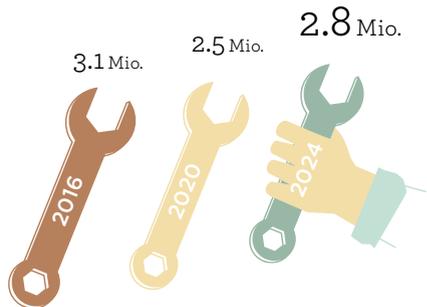
### Durchschnittliche Verzinsung der Hypotheken



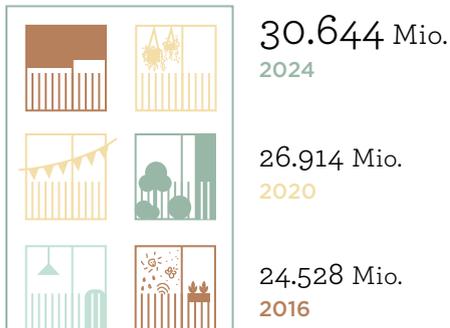
### Verwaltungskosten in CHF



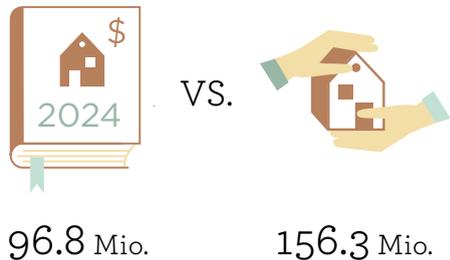
### Unterhalt und Reparaturen in CHF



### Anteilscheinkapital in CHF



### Buchwert vs. Gebäude- versicherungswert in CHF





## Alex Tschuppert



Alex Tschuppert wird bald 54 Jahre jung und ist Vater einer Tochter (Jahrgang 2014). Schon während seiner Lehre als Maurer (1987–1990) und anschliessendem Abschluss als Hochbauzeichner (1991–1993) hat er seine Begeisterung für die Baubranche entdeckt. Mit Weiterbildungen zum eidg. dipl. Bauleiter und zum Projektleiter sammelte er in verschiedenen Generalunternehmungen umfangreiche Erfahrungen in der Bauleitung, Projektleitung und Mitarbeiterführung. In seiner Freizeit ist er gerne sportlich unterwegs und geniesst gemeinsame Aktivitäten mit seiner Familie. Mit seiner langjährigen Praxis und seinem breiten Fachwissen ist er eine wertvolle Bereicherung für unser Vorstandsteam.

### **Warum möchtest du dich im Vorstand der BGR engagieren?**

Ich möchte aktiv an der Zukunft der BGR mitwirken. Die Vorstandsarbeit ermöglicht es mir, wichtige Entscheidungen zu treffen und den Dialog zwischen Mitgliedern, Organisation und externen Partner:innen zu stärken.

### **Was bedeutet für dich gemeinnütziger Wohnungsbau?**

Gemeinnütziger Wohnungsbau bedeutet für mich, bezahlbaren, nachhaltigen und sozial gerechten Wohnraum zu schaffen. Dabei steht im Vordergrund, dass Menschen unabhängig von ihrem Einkommen ein lebenswertes Zuhause finden und der soziale Zusammenhalt in der Gemeinschaft gefördert wird.

### **Was wünschst du dir für die Zukunft der Baugenossenschaft Reussbühl?**

Ich wünsche mir, dass die BGR sich als Vorreiterin für bezahlbaren Wohnraum in der Region weiter etabliert. Gleichzeitig sollten die Werte der Gemeinschaft und Solidarität ausgebaut sowie innovative Lösungen für die Herausforderungen des Wohnungsmarktes entwickelt werden. Langfristig sehe ich eine wirtschaftlich stabile Genossenschaft, die ökologische und soziale Nachhaltigkeit gleichermaßen berücksichtigt.



# Kommentar zur Jahresrechnung 2024

**Die Baugenossenschaft Reussbühl (BGR) profitiert von den Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) und dank Ihrer Unterstützung, liebe Genossenschaftler\*innen, konnten wir das Anteilscheinkapital auf über CHF 30 Mio. erhöhen.**

Im Jahr 2024 hat die SNB den Leitzins um 1,25% auf 0,50% gesenkt. Diese Massnahme wirkt sich positiv auf unsere Hypothekarzinsen aus. Dadurch können wir auslaufende Hypotheken zu attraktiven Konditionen verlängern und neue Ersthypotheken für unsere Bauprojekte abschliessen. Nichtsdestotrotz ist unser Zinsaufwand aufgrund der letztjährigen Immobilienkäufe um 5% höher als im Vorjahr.

*Zahle uf ei  
Blick findsch  
i de Mitti.*



Die Finanzierung des Schwesternhauses ist gesichert, unter anderem durch ein zinsgünstiges Darlehen aus dem Sonderprogramm des Bundes mit einer Laufzeit von 25 Jahren. Die durchschnittliche Verzinsung all unserer grundpfandgesicherten Hypotheken liegt im Jahr 2024 bei 1,21%. Die langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten sind aufgrund von fälligen Kassenobligationen weiter gesunken, wobei die Hypotheken bei Banken und Versicherungen auf ungefähr demselben Niveau geblieben sind.

Dank einer Vollvermietung unserer Objekte konnten wir Nettomietzinseinnahmen von CHF 7'902'550 erzielen (Vorjahr CHF 7'279'150) – ein Plus von über 8,5% im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die neuen Liegenschaften an der Hauptstrasse 54 und Obermättlistrasse 34 zurückzuführen. Für 2025 erwarten wir stabile Nettomietzinseinnahmen, da das Schwesternhaus erst Ende des Jahres vermietet wird und der hypothekarische Referenzzinssatz wahrscheinlich gesenkt wird.

Die Aufwände blieben anteilmässig auf ungefähr demselben Vorjahresniveau. Wiederum haben wir über 40% oder CHF 3.2 Mio. des Aufwandes in unsere Liegenschaften investiert, um weiterhin attraktiven Wohnraum zu erhalten – weitere Details dazu entnehmen Sie im Bericht der Baukommission. Der Personalaufwand ist mit ebenfalls CHF 433'565 auf dem Vorjahreswert geblieben. Für das laufende Jahr erwarten wir einen ansteigenden Personalaufwand, da das BGR-Team weiter verstärkt wird.



«Wir setzen weiterhin auf eine ausgewogene Verteilung der Hypothekenlaufzeiten, um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren.»

Da wir im Jahr 2024 keine neuen Liegenschaften gekauft haben und reguläre Abschreibungen von CHF 1.4 Mio. vorgenommen wurden, reduzierte sich der Buchwert unseres Immobilienportfolios auf CHF 96.8 Mio..

Für 2025 rechnen wir aufgrund der beiden Projekte Schwesternhaus und Reusszopf einen weiteren Anstieg des Hypothekarvolumens und damit verbundene höhere Zinsaufwände. Wir setzen weiterhin auf eine ausgewogene Verteilung der Hypothekenlaufzeiten, um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren.

Zudem erwarten wir eine leichte Wertsteigerung unseres Immobilienportfolios, da das aktuell im Bau befindende Schwesternhaus Ende des Jahres fertiggestellt sein und ins Immobilienportfolio integriert wird.

Mit einer Eigenkapitalquote von über 33% und einem Ertragswert von 198 Mio. (Nettomietzinseinnahmen mit 4%

kapitalisiert) verfügt die Baugenossenschaft Reussbühl über eine aussergewöhnlich solide Basis, die uns Spielraum für weitere Projekte und zusätzliche Finanzierungen bietet. Der Jahresgewinn 2024 beträgt CHF 1.6 Mio. und fügt sich nahtlos in die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre ein.

Ende des Jahres 2024 zählten wir insgesamt 1'159 Mitglieder, was einer Zunahme von insgesamt 17 Mitglieder im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dies spiegelt sich auch im Anteilscheinkapital wider, das bereits im ersten Quartal 2024 die Marke von CHF 30 Mio. überschritten hat und Ende des Jahres bei CHF 30.6 Mio. liegt. Für Ihr grosses Vertrauen und Ihre wertvolle Unterstützung danken wir Ihnen herzlich. Wir schlagen Ihnen auch dieses Jahr eine attraktive Verzinsung von 3,50% vor.

Angela Waser  
- Leiterin Finanzen

# Bilanz

## Aktiven

	31.12.2024 / CHF	31.12.2023 / CHF
Flüssige Mittel	3'794'508	3'408'445
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	716'298	741'086
Übrige kurzfristige Forderungen	1'141	881
Aktive Rechnungsabgrenzungen	48'518	7'884
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>4'560'465</b>	<b>4'158'296</b>
Finanzanlagen	220'094	273'691
Mobile Sachanlagen	2	2
Immobilie Sachanlagen, Liegenschaften im Bau	641'931	0
Immobilie Sachanlagen, Liegenschaften	96'752'934	98'174'594
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>97'614'961</b>	<b>98'448'287</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>102'175'425</b>	<b>102'606'583</b>

## Passiven

	31.12.2024 / CHF	31.12.2023 / CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15'157	10'687
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	508'000	561'500
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'483'437	1'450'143
Passive Rechnungsabgrenzungen	367'300	352'868
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2'373'894</b>	<b>2'375'198</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	60'370'250	62'313'700
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	4'872'843	4'819'000
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>65'243'093</b>	<b>67'132'700</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>67'616'987</b>	<b>69'507'898</b>
Anteilscheinkapital	30'643'500	29'649'500
Gesetzliche Gewinnreserve	1'041'866	984'431
Gewinnvortrag	1'316'220	1'316'220
Jahresgewinn	1'556'852	1'148'534
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>34'558'438</b>	<b>33'098'685</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>102'175'425</b>	<b>102'606'583</b>

# Erfolgsrechnung

	2024 / CHF	%	2023 / CHF	%
Mietzinsertrag netto	7'902'550	100	7'279'150	100
<b>Total betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>7'902'550</b>	<b>100</b>	<b>7'279'150</b>	<b>100</b>
Unterhalt und Reparaturen	2'755'349		3'096'986	
Übriger Liegenschaftsaufwand	186'670		165'763	
Rückstellungen für Grossreparaturen	290'000		-120'000	
<b>Total betrieblicher Aufwand für Lieferungen und Leistungen</b>	<b>-3'232'018</b>	<b>-40,9</b>	<b>-3'142'749</b>	<b>-43,2</b>
Lohnaufwand	374'265		351'429	
Sozialversicherungsaufwand	50'899		47'596	
Übriger Personalaufwand	8'400		8'400	
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-433'565</b>	<b>-5,5</b>	<b>-407'425</b>	<b>-5,6</b>
Verwaltungsaufwand	148'949		70'553	
Marketing und Kommunikation / GV	69'645		97'229	
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-218'594</b>	<b>-2,8</b>	<b>-167'782</b>	<b>-2,3</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>4'018'373</b>		<b>3'561'194</b>	
Abschreibungen und Wertberichtigungen Finanzanlagen	3'597		0	
Abschreibungen und Wertberichtigungen Immoblie Sachanlagen, Liegenschaften	1'427'436		1'493'882	
<b>Total Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>-1'431'033</b>	<b>-18,1</b>	<b>-1'493'882</b>	<b>-20,5</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)</b>	<b>2'587'340</b>		<b>2'067'312</b>	
Gebühren Bank und Postfinance	598		694	
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	720'109		667'485	
Zinsaufwand Obligationen	32'931		47'797	
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-753'638</b>	<b>-9,5</b>	<b>-715'977</b>	<b>-9,8</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>1'814</b>		<b>3'713</b>	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1'835'516</b>		<b>1'355'048</b>	
<b>Direkte Steuern</b>	<b>-278'664</b>	<b>-3,5</b>	<b>-206'514</b>	<b>-2,8</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1'556'852</b>	<b>19,7</b>	<b>1'148'534</b>	<b>15,8</b>

# Anhang zur Jahresrechnung 2024

## 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

## Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

	2024 / CHF	2023 / CHF
Hypotheken bei Banken und Versicherungen	47'679'000	48'060'000
Hypotheken Fonds de roulement	712'250	367'700
Hypotheken EGW	10'500'000	10'500'000
Obligationen	1'479'000	3'386'000

## Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen, beide Jahre unter 10

<10	<10
-----	-----

## Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

AHV	2'723	0
BVG	0	0

## Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Pfandbelastung	95'096'000	90'096'000
Bilanzwert Liegenschaften	97'394'865	98'174'594
Beansprucht	59'399'250	59'489'200

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.

### **Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

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**

	<b>2024 / CHF</b>	<b>2023 / CHF</b>
Jahresgewinn	1'556'852	1'148'534
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1'316'220	1'316'220
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2'873'072</b>	<b>2'464'754</b>
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-77'843	-57'436
Zuweisung an die freiwillige Reserve	-200'000	0
Verzinsung Anteilscheinkapital (3,50 % / 3,75 %)	-1'050'987	-1'091'098
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1'544'242</b>	<b>1'316'220</b>

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

SEGMÜLLER

An die Generalversammlung der  
Baugenossenschaft Reussbühl  
6015 Luzern

#### Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2024

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Reussbühl für das am 31.12.2024 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Luzern, 12. Februar 2025 *rw/jt*

SEGMÜLLER TREUHAND AG



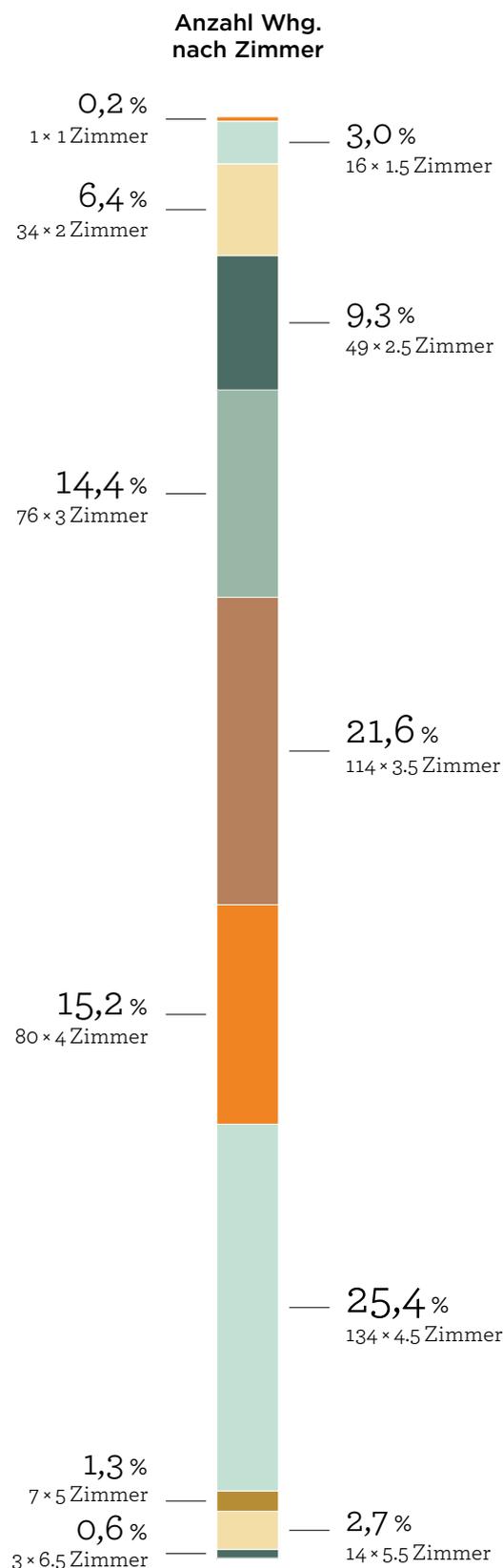
Roland Wiss  
*leitender Revisor*  
*Revisionsexperte*

Jan Trampus  
*Revisionsexperte*

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

# Bestand Liegenschaften

Liegenschaft	Bau-jahr	Gebäude-versicherung	Anzahl Whg.
Eichenstrasse 21	1964	1'838'784	8
Fluhmühlerain 11/13	1970	8'235'450	29
Hauptstrasse 36	1920	3'045'750	7
Hauptstrasse 38	1923	1'261'900	3
Hauptstrasse 54	1998	2'880'517	8
HS Parzelle Nr. 149 (H 62/64)			
HS Parzelle Nr. 2352/2400			
HS Parzelle Nr. 675 (H 60)			
Obermättlistrasse 5	1960	1'445'666	6
Obermättlistrasse 16	1950	1'915'100	7
Obermättlistrasse 18	1958	2'995'035	8
Obermättlistrasse 23	1954	1'743'800	6
Obermättlistrasse 24-32	2007	16'802'611	42
Obermättlistrasse 25	1944	1'207'073	4
Obermättlistrasse 27	1931	1'529'699	8
Obermättlistrasse 34	1958	3'129'985	6
Obermättliweg 1	1935	1'024'060	4
Obermättliweg 3	1931	1'009'201	3
Obermättliweg 4	1960	3'056'903	11
Obermättliweg 5	1931	883'564	3
Rothenhalde 1/3	1954	4'085'015	22
Ruopigenhöhe 14	1996	5'832'143	19
Ruopigenhöhe 15	1996	3'286'812	10
Ruopigenplatz 28	1993	5'491'210	27
Ruopigenring 37	1978	9'107'694	43
Ruopigenring 39/41	1972	8'496'651	24
Ruopigenring 43/45	1973	8'892'098	26
Ruopigenring 49	1973	3'541'150	10
Ruopigenring 51	1973	2'937'404	8
Ruopigenring 105-113	1984	15'316'035	51
Sandeggstrasse 1	1935	1'119'077	4
Staffelnhofstrasse 1	1971	4'440'320	20
Staffelnhofstrasse 7	1974	4'376'026	
Staffelnweg 3	1951	2'016'780	5
Staldenhöhe 17	1956	1'438'540	6
Staldenhöhe 19	1956	1'475'980	6
Staldenhöhe 21	1956	1'438'540	6
Staldenhöhe 26	1962	4'816'299	18
Staldenhöhe 28	1957	2'955'799	12
Staldenhöhe 30	1957	2'961'096	12
Staldenhöhe 32	1955	2'573'708	12
Staldenhöhe 34	1954	2'779'222	12
Täschmattstrasse 7	1957	2'909'182	12
<b>Total</b>		<b>156'291'879</b>	<b>528</b>



# Wechsel im Vorstand der Baugenossenschaft Reussbühl

## Bestehender Vorstand



«Gemeinsam die Zukunft gestalten – heute Entscheidungen treffen, für eine starke Genossenschaft.»

Fabrizio Laneve  
— Präsident



«Eine hervorragende Zusammenarbeit und solide Finanzen sind das Fundament unserer Vision.»

Angela Waser  
— Leiterin Finanzen



«Man ist zuhause, wo man sich wohlfühlt. Und soll sich wohlfühlen, wo man zuhause ist.»

Andreas Stirnimann  
— Leiter Baukommission



«Attraktive Wohn- und Lebensräume entstehen dann, wenn sie zusammen gestaltet werden.»

Iris Ammann  
— Mitglied Baukommission



«Die Verbindung von Tradition und klarer Zukunftsvision ist eine tolle Herausforderung.»

Markus Zemp  
— Vizepräsident / Aktuar



«Reussbühl aktiv mitzugestalten, ist spannend – gerade als Teil der BGR-Familie.»

Jeannette Panico  
— Kassierin

## Neuwahlen



Alex Tschuppert

«Preiswerter, attraktiver Wohnungsbau bedeutet, Lebensqualität und Funktionalität zu vereinen.»



«Mein Ziel ist es, unsere Baugenossenschaft mit Weitblick weiterzuentwickeln und dabei stets den Menschen in den Mittelpunkt zu stellen.»

Roland Peter  
— Geschäftsführer



## Geschäftsstelle

Baugenossenschaft Reussbühl  
Ruopigenring 105  
6015 Luzern

Roland Peter  
Milena Capasso  
Mark Fischer  
Roman Kaufmann

Telefon 041 250 32 22  
info@bg-reussbuehl.ch  
www.bg-reussbuehl.ch

# Agenda

## Nächste GV Freitag, 17. April 2026

19.00 Uhr im Zentrum  
St. Michael, 6014 Luzern



## Revisionsstelle

Unser langjähriger Revisor, die Segmüller Treuhand AG, hat sich entschieden, das BGR-Mandat auf die nächste Wahl an der GV im Jahr 2025 niederzulegen. Der Grund dafür ist eine Reduktion der Arbeitspensen im Bereich der Wirtschaftsprüfung. An dieser Stelle bedanken wir uns herzlich für die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Nach einem umfassenden Evaluationsprozess mit mehreren potenziellen Revisionspartnern wurden zwei Kandidaten in die engere Auswahl genommen. Nach sorgfältiger Prüfung hat der Vorstand einstimmig entschieden, die Treuhandfirma b.partner zu beauftragen. Sie konnte uns durch ihre langjährige Erfahrung, ihr vernetztes Wissen und ihr professionelles Auftreten auf ganzer Linie überzeugen.

Weitere Informationen finden Sie auf der einladenden Website von b.partner:

bepartner.ch



Wohnen  
• leben  
mit- gestalten.

# Und was erlebst du in deinem Quartier?

Sende uns deine Erlebnisse per E-Mail:

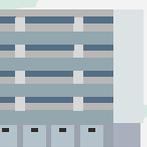
[info@bg-reussbuehl.ch](mailto:info@bg-reussbuehl.ch)

oder poste sie auf deinem Profil mit dem

Hashtag: #erlebnisreichreussbühl



Seetalplatz



Schmattstrasse



Hauptstrasse

*Ez, fröi mi ufs  
Quartierfäscht.*



*Ech ha di so  
vermisst.*



*Wo blübt  
sie out?*



*Mami,  
wo sind  
d'Änteli?*



*Häsch gwüsst,  
dass es neu en 24h  
Postautomat ged?*

