



Geschäftsbericht 2020

Reussbühl
BGR
Baugenossenschaft

GENERALVERSAMMLUNG

des 91. Geschäftsjahres

Freitag, 16. April 2021

Traktanden:

1. Begrüssung und Konstituierung
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 17. April 2020
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2020
 - a) Rechnungsablage
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 - c) Entlastung des Vorstandes
 - d) Verwendung des Reingewinnes
5. Wahlen
 - a) Präsident Marcel Zosso, wie bisher gemäss Wahlvorschlag
 - b) übrige Vorstandsmitglieder, wie bisher gemäss Wahlvorschlag
 - c) neues Vorstandsmitglied Fabrizio Laneve, gemäss Wahlvorschlag
 - d) Revisionsstelle Segmüller Treuhand, wie bisher gemäss Wahlvorschlag
6. Verschiedenes

Sehr geehrte Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Die aktuelle epidemiologische Lage lässt leider auch im 2021 keine Generalversammlung im gewohnten Rahmen zu. Die GV wird deshalb schriftlich durchgeführt (gemäss Covid-19-Verordnung 3 des Bundesrates).

Sie sind gebeten, Ihr Stimm- und Wahlrecht bis spätestens 6. April 2021 mittels beiliegendem farbigen Abstimmungs-zettel wahrzunehmen. Gerne erwarten wir den ausgefüllten Stimmzettel mittels Antwortcouvert an unsere Geschäftsstelle zurück.

Wir freuen uns bereits heute sehr, Sie am 22. April 2022 zur Generalversammlung 2022 im St. Michael zu begrüessen und wünschen Ihnen und Ihren Familien beste Gesundheit und alles Gute.

Freundliche Grüsse

Baugenossenschaft Reussbühl
Vorstand

JAHRESBERICHT 2020

ALLGEMEINES

Unglaublich, was derzeit weltweit abgeht. Kaum jemand hätte dies für möglich gehalten. Ein kleines Virus hält den ganzen Globus im Würgegriff und verbreitet Tod und Schrecken! Wollten wir zu viel und die Natur rächt sich nun? Zeit genug darüber nachzudenken haben wir ja jetzt. Mit Homeoffice und Beschränkung der Bewegungsfreiheiten, bis hin zu Vorschriften wie die Anzahl Personen, die sich treffen dürfen oder Maskentragpflicht, werden wir fürsorglich bevormundet. Ob und wann wir wieder zur geliebten Normalität zurückfinden werden, bleibt offen. Aber was heisst schon Normalität? Ist Trump normal? Sind Giftangriffe gegen politisch unangenehme Gegner normal? Ist es normal, das Volk nach einer verlorenen Wahl aufzuwiegeln bis hin zum Sturm auf das Parlament? Sind vom Mensch gemachte Klimaveränderungen normal? Ist es normal, dass täglich über 500 Container Plastik allein im Mittelmeer landen? Die Frage nach der Normalität ist sicher sehr schwierig zu beantworten. Sehr oft stehen komplexe Mechanismen dahinter, welche nicht von einem Tag auf den andern gelöst werden können. Und trotzdem müssen wir uns als Weltgesellschaft den Fragen der Zukunft stellen. Nicht der Andere, sondern wir selbst müssen handeln, jeder in seinem Umfeld. Das Jahr 2020 hat uns Grenzen aufgezeigt. Wir werden mit der momentanen Situation fertig, davon bin ich überzeugt. Wichtig ist es, dass wir daraus lernen und versuchen, die Welt um uns herum ein ganz klein wenig besser zu machen. Wir Menschen sind dazu

in der Lage und wenn es darauf ankommt, sind wir unglaublich erfinderisch. Hoffen wir, dass 2021 uns Lösungen und Freude bringen wird und wir persönlich aber auch gesamtwirtschaftlich Lichtblicke erfahren können, welche zu einer neuen, bewussteren Normalität führen werden.

WOHNUNGSMARKT

Im vergangenen Jahr hat sich die Situation am Wohnungsmarkt leider eher noch etwas zugespitzt. Schon lange hatte es nicht mehr so viele leerstehende Objekte am Markt. Sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen, aber auch Einfamilienhäuser standen in grosser Anzahl leer. Regional zeigen sich wie im Vorjahr aber auch wieder grössere Unterschiede. Die Zentralschweiz und insbesondere der Grossraum Luzern sind ungefähr im schweizerischen Durchschnitt, was die Leerwohnungsziffer angeht. Allerdings sind es vermehrt überteuerte oder schlechte Objekte, die auf Mieter oder Eigentümer warten. Im Segment der Baugenossenschaft Reussbühl – also eher im preiswerten Segment – ist die Situation wesentlich entspannter. Natürlich müssen auch wir vermehrte Anstrengungen unternehmen, um für unsere Wohnungen die geeigneten Mieter zu finden. Dank unseres guten Rufes und des fairen Preis-Leistungs-Verhältnisses gelingt es uns aber immer wieder, innert nützlicher Frist, neue Mieter für uns zu begeistern. So konnten wir auch im Jahr 2020 wieder auf eine Vollvermietung zählen. Die kurzen Mietunterbrüche bei den Wohnungswech-

seln haben wir wie immer genutzt, um die Kleinsanierungen und Reparaturen an den Mietobjekten auszuführen. Leider wird sich auf Grund der sehr hohen Bautätigkeit in-nerter kurzer Frist nichts am Überangebot am Markt verändern. Deshalb ist es wichtig, im richtigen Segment positioniert zu sein und mit überdurchschnittlichen Leistungen punkten zu können. Dies ist uns im vergangenen Jahr sehr gut gelungen und wird uns hoffentlich auch für die Zukunft begleiten.

LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

Auch im Jahr 2020 haben wir wieder einiges in unsere Liegenschaften investiert. So haben wir bei den Häusern Obermättlistrasse 27 und Obermättliweg 1 die Küchen und Bäder saniert und damit auf einen aktuellen Stand gebracht. Bei der Liegenschaft Ruopigenring 105-113 wurden die Fernheizungs-Unterstationen und die Boiler ersetzt. Der umfangreiche Umbau beim Objekt Obermättlistrasse 18 umfasste neue grosszügige Balkone, die Fassadenisolation, die Aufstockung des Dachgeschosses und damit die Erstellung von zwei neuen 3,5 Zimmer Wohnungen mit speziellem Charme, sowie erstmals bei der Baugenossenschaft Reussbühl eine Erdsondenheizung. Mit dem erstmaligen Einbau dieses innovativen Heizsystems wollen wir Erfahrungen für künftige Projekte sammeln. Wir sind überzeugt, dass sich dieses System bewähren wird und ein umweltfreundliches Heizen ermöglicht. Nebst diesen grösseren Sanierungen haben wir natürlich wieder

zahlreiche kleinere Unterhaltsarbeiten an unseren Objekten in Angriff genommen. Wir sind sehr erfreut, dass wir trotz des Corona-bedingten schwierigen Jahres unsere Bauvorhaben im geplanten Zeitrahmen und im Kostenbudget realisieren konnten. 2020 haben wir für Unterhalt und Reparaturen, sowie für wertvermehrende Investitionen insgesamt CHF 3'272'925.- eingesetzt. Dazu kommen noch CHF 492'000.-, welche wir für Grossprojekte zurückgestellt haben. Somit konnten wir die stolze Summe von CHF 3'764'925.- direkt in unsere Liegenschaften investieren. Dieses grosse finanzielle Engagement stellt sicher, dass unsere Liegenschaften über Jahrzehnte ihren Wert behalten und wir attraktive und zeitgemässe Objekte am umkämpften Wohnungsmarkt anbieten können.

LIEGENSCHAFTEN/BAUTÄTIGKEIT

Die frohe Botschaft vorab. Wie im letzten Jahresbericht bereits erwähnt, haben wir uns für die Liegenschaft Staffelnhofstrasse 7 (Schwesternhaus) und das dazugehörige unbebaute Nachbargrundstück beworben. Im Frühling war es dann soweit. Wir konnten die Liegenschaft erwerben und haben somit eine perfekte Grundlage für eine Neugestaltung an der Staffelnhofstrasse geschaffen. Zurzeit haben wir das Schwesternhaus für eine Zwischennutzung vermietet. Die Kunst-Box, Wohn- und Atelierhaus für Musik-, Kunst- und Design-StudentInnen ist bei uns eingezogen und beherbergt bis auf weiteres junge Studierende. Parallel dazu sind wir

JAHRESBERICHT 2020

mit dem Architekturbüro gzp architekten aus Luzern an der Machbarkeitsprüfung und Vorplanung für eine gesamtheitliche Überbauung auf den beiden Grundstücken. Details dazu werden wir Ihnen präsentieren, sobald diese ausgearbeitet sind.

Leider sind im Bereich Reusszopf immer noch keine sichtbaren Tätigkeiten zu erkennen. Derzeit warten wir auf die Bewilligung des Bebauungsplanes Reussbühl Ost, 1. Etappe. Sofern keine nennenswerten Einsprachen weitergezogen werden, könnte der Bebauungsplan im Herbst 2021 durch den Regierungsrat genehmigt werden. Danach folgen Detailplanungen und Baueingabe. Frühestens könnte dann im 2. Halbjahr 2022 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Allerdings wissen wir alle aus der Vergangenheit, dass sich dieses Projekt auf Grund der Komplexität weiter verzögern kann. Immer noch arbeiten wir gemeinsam mit den anderen Grundeigentümer intensiv an der Realisierung und hoffen, dass das Projekt demnächst in eine nächste Phase gehen wird.

Ausserdem sind wir natürlich ständig auf der Suche nach geeigneten Objekten. Dazu haben wir über das G-Net bei der Stadt Luzern unser Interesse für diverse städtische Grundstücke in unserer Region angemeldet. Daraus könnte sich dann das eine oder andere Projekt in Zukunft ergeben. Ansonsten spüren wir, dass der Markt für geeignete Objekte stark ausgetrocknet ist. Die wenigen Angebote, die wir im vergangenen Jahr erhielten, waren für die Baugenossenschaft

Reussbühl nicht interessant, weshalb sich ausser der Staffelhofstrasse kein Geschäft ergab.

ENTWICKLUNG UNSERER GENOSSENSCHAFT

Seit Jahren haben wir eine sehr stabile Genossenschaftler-Struktur mit leicht steigender Tendenz. So konnten wir per Ende 2020 1082 Mitglieder verzeichnen, 21 mehr als im Vorjahr. Trotz dieser stolzen Zahl sind wir immer sehr erfreut, neue Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler bei uns willkommen zu heissen. Damit wir die natürliche Fluktuation von Mitgliedern ausgleichen können, machen wir regelmässig Werbung bei unseren neuen Mietern. Ebenfalls hilft uns eine gute Mund zu Mund Propaganda dabei, neue Mitglieder zu gewinnen. Auch Sie als Genossenschaftler können da einen wertvollen Beitrag leisten, wenn Sie Personen in Ihrem Umfeld auf uns aufmerksam machen. Im vergangenen Geschäftsjahr mussten wir uns von 17 treuen Mitgliedern für immer verabschieden. Wir werden an der Messe vom 25. April 2021 ihrer gedenken.

Die attraktive Verzinsung und die gute Sicherheit der Anlage haben auch im letzten Jahr zu einer Erhöhung des Anteilscheinkapitals geführt. Dank einer Steigerung um CHF 897'000.- konnte das Anteilscheinkapital auf CHF 26'914'000.- erhöht werden, was einer Eigenkapitalquote von gut 27% entspricht. Damit sind wir weiterhin perfekt aufgestellt und können die gros-

sen Projekte, die in naher Zukunft anstehen, mit gutem Gewissen angehen. Denn bei dieser Ausgangslage haben wir einen optimalen Verhandlungsspielraum für die Finanzierung mit Fremdkapital bei den Kreditinstituten. Durch die sehr attraktiven Hypothekarzinsen können wir derzeit bei der Refinanzierung unsere Belastung durch den Zinsaufwand senken und die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft weiter verbessern. Da der Referenzzins im Berichtsjahr unverändert geblieben ist, haben sich auch unsere Mieten kaum verändert. Lediglich Anpassungen in Folge von Sanierungen mussten umgesetzt werden.

Unser Mietangebot hat sich durch den Kauf der Liegenschaft Staffelhofstrasse 7 nur leicht verändert, da wir dieses ganze Haus, das wir an einen Mieter vermietet haben, als ein Mietobjekt führen. Somit verfügen wir aktuell über 512 Wohnungen und 614 weitere Mietobjekte wie Gewerberäume, Garagen, Einstellhallenplätze usw. Das ergibt ein Total von 1126 Objekten, die wir zu fairen Konditionen am Markt vermieten. Dass wir bei dieser grossen Anzahl an Mietobjekten und dem aktuell schwierigen Marktumfeld keine Leerwohnungsbestände zu verzeichnen haben, verdanken wir dem guten Ruf der Baugenossenschaft und der intensiven Arbeit der Mieterkommission.

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

Es war ein schwieriges Jahr für die Zusammenarbeit innerhalb des Vorstandes und der Geschäftsstelle. Die persönliche und nahe Arbeitsweise wurde durch die Corona-bedingten Massnahmen wesentlich beeinträchtigt. Natürlich haben wir wie viele Andere unsere Sitzungen via Teams über das Internet durchgeführt. Viel wurde auch einfach telefonisch erledigt. Das klappt zwar, aber die vielgerühmte menschliche Nähe und die lebhaften Diskussionen leiden doch sehr stark unter den Corona-Massnahmen. Trotzdem konnten wir einen reibungslosen Betrieb sicherstellen. In zahlreichen internen Gesprächen haben wir unsere anstehenden Geschäfte erledigt und uns auch Gedanken für die Zukunft gemacht. So sind wir der Überzeugung, dass die Baugenossenschaft Reussbühl im Bereich Marketing/PR/CRM und Digitalisierung einen Schritt nach vorne machen muss. Oft werden wir nur sehr «stiefmütterlich» wahrgenommen. Um diesen Themen mehr Gewicht zu geben, haben wir uns entschlossen, unseren Vorstand personell um eine Person zu erweitern. Das Aufgabengebiet soll sich klar diesen Themen widmen. Deshalb werden wir Ihnen anlässlich der Generalversammlung, bei welcher Wahlen anstehen, eine zusätzliche Person für die Wahl in den Vorstand vorschlagen. Auch auf unserer Geschäftsstelle

JAHRESBERICHT 2020

gibt es eine personelle Veränderung. Esther Andrich hat sich entschlossen, per Anfang Dezember eine neue Herausforderung anzunehmen. Sie hat uns Ende November nach 6 Jahren leider verlassen. Wir danken ihr an dieser Stelle für den grossen Einsatz für die BGR und wünschen ihr für die Zukunft viel Erfolg und Freude bei der neuen Tätigkeit. Als Nachfolger konnten wir Herrn Mark Fischer, einen jungen, lernwilligen Mitarbeiter gewinnen. Er wird sich in die Materie einarbeiten und zusätzlich eine entsprechende Ausbildung beginnen. Wir wünschen Mark Fischer einen guten Start bei uns und viel Freude in der BGR-Familie.

Mit diesen personellen Neuerungen, aber natürlich vor allem mit den bewährten Kolleginnen und Kollegen, sind wir für die Zukunft bestens aufgestellt und können die Herausforderungen mit viel Elan anpacken. Ich bedanke mich beim gesamten Vorstand und den Mitarbeitenden für den tollen und loyalen Einsatz für die Baugenossenschaft Reussbühl.

SCHLUSSGEDANKEN

Ein wirklich verrücktes 2020 hat uns mit vielen unvorhersehbaren Momenten geprägt. Als Baugenossenschaft sind wir durch das Corona-geschüttelte Jahr mit einem blauen Auge davon gekommen. Die wirtschaftlichen Folgen für unsere Genossenschaft waren zum Glück marginal. Aber dabei dürfen wir nicht vergessen, dass sicher einige Mieterinnen und Mieter, aber auch Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, von dieser Krise stark betroffen wurden. Ihnen gehören unsere Gedanken. Als Genossenschaft haben wir auf die vereinzelt Härtefälle, vor allem im gewerblichen Bereich, reagiert. Es gilt nun für uns alle, nach vorne zu schauen und auf ein wesentlich entspannteres 2021 zu hoffen. Gemeinsam können wir mit dem guten Fundament der Baugenossenschaft Reussbühl mit einer gewissen Gelassenheit in die Zukunft blicken. Ich bedanke mich ganz herzlich bei all unseren treuen Mieterinnen und Mietern, den zahlreichen Hauswarten, allen Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle, dem tatkräftigen Vorstand und natürlich bei Ihnen, unseren Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, für jeden Beitrag zum guten Gelingen unseres Geschäftsjahres. Ich bin überzeugt, dass wir auf dem gewählten Kurs weiter aufbauen können und eine erfolgreiche Zeit vor uns haben. Danke für Ihr Vertrauen!

Marcel Zosso, Präsident

Zinssatz für Kassenobligationen

Stand Anfang März 2021

3 Jahre Laufzeit 0.25%

Gedenkmesse

für die lebenden und verstorbenen Mitglieder
der Baugenossenschaft Reussbühl
Sonntag, 25. April 2021, in der Pfarrkirche Reussbühl

Nächste Generalversammlung

Freitag, 22. April 2022, 19.00 Uhr
im Zentrum St. Michael, 6014 Luzern

BILANZ

AKTIVEN	31.12.20		31.12.19	
	CHF	%	CHF	%
<i>Umlaufvermögen</i>				
Postfinance	596'060.58		5'773'554.93	
Bankguthaben	1'983'635.07		340'640.61	
Flüssige Mittel	2'579'695.65		6'114'195.54	
Heiz- und Nebenkosten	671'362.19		646'633.90	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	671'362.19		646'633.90	
Verrechnungssteuern	667.22		633.07	
Übrige kurzfristige Forderungen	667.22		633.07	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'670.05		8'223.55	
<i>Total Umlaufvermögen</i>	3'259'395.11	3.4	6'769'686.06	6.9
<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	93'185'400.00		90'597'100.00	
Immobilie Sachanlagen	93'185'400.00		90'597'100.00	
<i>Total Anlagevermögen</i>	93'458'093.00	96.6	90'869'793.00	93.1
Total Aktiven	96'717'488.11	100	97'639'479.06	100

PASSIVEN	31.12.20		31.12.19	
	CHF	%	CHF	%
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	102'506.35		339'445.70	
Hypotheken gegenüber Dritten	828'500.00		828'500.00	
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	828'500.00		828'500.00	
Erhaltene Anzahlungen Heiz- und Nebenkosten	692'838.50		692'605.00	
Vorausbezahlte Mieten	586'052.00		563'940.65	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'278'890.50		1'256'545.65	
Passive Rechnungsabgrenzungen	318'604.55		318'060.70	
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>2'528'501.40</i>	<i>2.6</i>	<i>2'742'552.05</i>	<i>2.8</i>
Langfristiges Fremdkapital				
Hypotheken bei Banken und Versicherungen	43'663'500.00		44'035'500.00	
Hypotheken Fonds de roulement	684'050.00		789'500.00	
Hypotheken EGW	10'500'000.00		11'800'000.00	
Obligationen	6'083'000.00		6'496'000.00	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	60'930'550.00		63'121'000.00	
Rückstellungen Grossreparaturen	4'474'000.00		3'982'000.00	
Rückstellungen Anschaffungen	36'121.92		45'617.22	
Rückstellungen Steuern	99'000.00		75'000.00	
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	4'609'121.92		4'102'617.22	
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<i>65'539'671.92</i>	<i>67.8</i>	<i>67'223'617.22</i>	<i>68.8</i>
<i>Total Fremdkapital</i>	<i>68'068'173.32</i>	<i>70.4</i>	<i>69'966'169.27</i>	<i>71.7</i>
Eigenkapital				
Anteilscheinkapital	26'914'000.00		26'017'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	757'176.69		710'565.69	
Jahresgewinn	978'138.10		945'744.10	
<i>Total Eigenkapital</i>	<i>28'649'314.79</i>	<i>29.6</i>	<i>27'673'309.79</i>	<i>28.3</i>
Total Passiven	96'717'488.11	100	97'639'479.06	100

ERFOLGSRECHNUNG

	2020		2019	
	CHF	%	CHF	%
Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen				
Bruttomietzinsertrag	7'008'708.50	99.8	7'015'262.65	99.9
Zinsbeihilfen WEG	25'382.00	0.4	24'036.00	0.3
Mietzinsausfall	-14'752.00	-0.2	-19'853.70	-0.3
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	7'019'338.50	100	7'019'444.95	100
<i>Total betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>7'019'338.50</i>	<i>100</i>	<i>7'019'444.95</i>	<i>100</i>
Betrieblicher Aufwand für Lieferungen und Leistungen				
Unterhalt und Reparaturen	2'462'925.16		2'519'413.20	
Gebäudeversicherung	108'268.10		101'581.05	
Übriger Liegenschaftsaufwand	33'296.57		14'802.15	
Rückstellungen für Grossreparaturen	492'000.00		328'000.00	
<i>Total betrieblicher Aufwand für Lieferungen und Leistungen</i>	<i>3'096'489.83</i>	<i>44.1</i>	<i>2'963'796.40</i>	<i>42.2</i>
<i>Bruttoergebnis nach Aufwand für Lieferungen und Leistungen</i>	<i>3'922'848.67</i>	<i>55.9</i>	<i>4'055'648.55</i>	<i>57.8</i>
Personalaufwand				
Lohnaufwand	292'521.80		292'162.95	
Sozialversicherungsaufwand	41'448.75		36'520.90	
Übriger Personalaufwand	7'440.00		7'680.00	
<i>Total Personalaufwand</i>	<i>341'410.55</i>	<i>4.9</i>	<i>336'363.85</i>	<i>4.8</i>
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	3'581'438.12	51.0	3'719'284.70	53.0

	2020		2019	
	CHF	%	CHF	%
Übriger betrieblicher Aufwand				
Raumaufwand Geschäftsstelle	20'505.35		16'972.00	
Unterhalt mobile Sachanlagen	9'772.35		12'187.85	
Büromaterial	5'742.80		9'069.75	
Telefon, Porti, Fax, Internet	3'766.30		3'751.40	
Übriger Verwaltungsaufwand	35'235.35		36'986.40	
Verwaltungsaufwand	44'744.45		49'807.55	
Werbung	780.00		780.00	
Anlässe (Generalversammlung)	19'865.00		30'099.30	
Werbeaufwand	20'645.00		30'879.30	
<i>Total übriger betrieblicher Aufwand</i>	<i>95'667.15</i>	<i>1.4</i>	<i>109'846.70</i>	<i>1.6</i>
<i>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Wertberichtigungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)</i>	<i>3'485'770.97</i>	<i>49.7</i>	<i>3'609'438.00</i>	<i>51.4</i>
Abschreibungen und Wertberichtigungen				
Abschreibungen Fahrzeuge	-		-	
Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen	-		-	
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	1'421'700.00		1'379'265.55	
<i>Total Abschreibungen und Wertberichtigungen</i>	<i>1'421'700.00</i>	<i>20.3</i>	<i>1'379'265.55</i>	<i>19.6</i>
<i>Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)</i>	<i>2'064'070.97</i>	<i>29.4</i>	<i>2'230'172.45</i>	<i>31.8</i>
Gebühren Bank und Postfinance	2'510.40		2'514.47	
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	790'141.89		970'973.95	
Zinsaufwand Obligationen	98'397.50		135'760.00	
Finanzaufwand	891'049.79	12.7	1'109'248.42	15.8
Finanzertrag	1'002.77	0.0	932.62	0.0
<i>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</i>	<i>1'174'023.95</i>	<i>16.7</i>	<i>1'121'856.65</i>	<i>16.0</i>
<i>Jahresgewinn vor Steuern</i>	<i>1'174'023.95</i>	<i>16.7</i>	<i>1'121'856.65</i>	<i>16.0</i>
Direkte Steuern	195'885.85	2.8	176'112.55	2.5
Jahresgewinn	978'138.10	13.9	945'744.10	13.5

ANHANG

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 2020

<10 2019

WESENTLICHE DIREKTE UND INDIREKTE BETEILIGUNGEN

keine

RESTBETRAG DER VERBIND- LICHKEITEN AUS LEASINGVER- BINDLICHKEITEN

keine

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGE-EINRICHTUNGEN

2020 (CHF)

AHV	-
BVG	-

2019 (CHF)

AHV	-
BVG	-

GESAMTBETRAG DER FÜR VERBINDLICHKEITEN DRITTER BESTELLTER SICHERHEITEN

keine

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

2020 (CHF)

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

2019 (CHF)

Pfandbelastung	84'596'000.00
Bilanzwert Liegenschaften	90'597'100.00
Beansprucht	57'453'500.00

BETEILIGUNGSRECHTE- UND OPTIONEN FÜR LEITUNGS- UND VERWALTUNGSORGANE UND MITARBEITENDE

keine

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

keine

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

PER 17. FEBRUAR 2021	2020		2019	
	CHF	%	CHF	%
Jahresgewinn	978'138.10		945'744.10	
Bilanzgewinn	978'138.10		945'744.10	
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-48'954.25		-46'611.00	
Verzinsung Anteilscheinkapital (3.50%/3.50%)	-929'183.85		-899'133.10	
Vortrag auf neue Rechnung	-		-	

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2020

Krise und Hoffnung, Absturz und Erholung, eine Abwahl und ganz viele Büros zu Hause. Das vergangene Jahr 2020 wird wohl in den Geschichtsbüchern einen grösseren Platz einnehmen. Gestartet mit viel Elan und wirtschaftlicher Euphorie, geendet mit massiven Einschränkungen und grosser Unsicherheit. Welche Auswirkungen die wirtschaftlichen Massnahmen haben werden, kann heute noch niemand beziffern. Dank einer der niedrigsten Staatsverschuldungen steht die Schweiz im internationalen Vergleich aber gut da und sollte sich die Corona-bedingten Hilfspakete leisten können. Wohin uns dieser lange Weg noch führen wird, werden wir bestimmt in den kommenden Monaten erfahren.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das Geschäftsergebnis der Baugenossenschaft Reussbühl sind nicht spürbar. Mit unserer risikobewussten und konstanten Finanzstrategie und unserem gesunden Immobilien-Portfolio können wir auch in schwierigen Zeiten bestehen und uns stetig und moderat weiterentwickeln.

JAHRESRECHNUNG

Nachfolgend einige Erläuterungen zu den Positionen der Bilanz- und Erfolgsrechnung:

Die **liquiden Mittel** bei der Postfinance und bei den Banken wurden um CHF 3'534'499.89 reduziert. Einerseits mussten zwei Hypotheken-Darlehen bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohn-

bauträger (EGW) zurückbezahlt werden, andererseits ist dieser starke Rückgang der Kaufpreiszahlung für die Liegenschaft Staffeln (Schwesternhaus) geschuldet. Dank des Abbaus der liquiden Mittel konnte eine Negativgebühr bei den Finanzhäusern weiterhin verhindert werden.

Der Buchwert der **Liegenschaften** liegt nach den ordentlichen Abschreibungen (1.5% des Buchwertes) bei CHF 93'185'400.-. Die wertvermehrenden Investitionen (u.a. Obermättlistrasse 18) sowie der Kauf und die entsprechende Aktivierung der Liegenschaft Staffeln haben zu diesem gesteigerten Wert geführt.

Wie bereits im 2019 konnten auch im vergangenen Jahr einige **Hypotheken-Positionen** zu sehr attraktiven Konditionen verlängert werden. Bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger konnte beispielsweise eine Verlängerung für 18 Jahre für unter 0.20% abgeschlossen werden. Die grundpfandgesicherten Ausleihungen betragen per Ende Jahr CHF 55'676'050.- also weiterhin deutlich unter 66% des Buchwertes unserer Liegenschaften.

Der Bestand an **Obligationen** reduzierte sich im Jahr 2020 um CHF 413'000.-. Wie bereits in den vergangenen Jahren feststellbar, ist diese Fremdfinanzierung ein Auslaufmodell. Zudem ist die Abwicklung mit einem hohen Aufwand verbunden. Aufgrund dieser Entwicklung wird die Laufzeit 5 Jahre nicht mehr angeboten.

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2020

Für zukünftige Renovationen wurden auch im Jahr 2020 wieder CHF 492'000.- in die **Rückstellungen für Grossreparaturen gebucht.**

Der imaginäre Börsenkurs der Baugenossenschaft Reussbühl wäre vermutlich in den letzten Jahren stark angestiegen. Mit der soliden Finanzstruktur, einer risikobewussten Strategie und der attraktiven Verzinsung wäre die «BGR-Aktie» wohl ein gesuchtes Wertpapier an der Börse. Das Vertrauen unserer Genossenschafter/innen widerspiegelt sich in einem **Anteilscheinkapital**-Wachstum von CHF 897'000.- auf total CHF 26'914'000.-. Die Möglichkeit zur Zeichnung von neuem Eigenkapital bleibt weiterhin eingeschränkt.

Der **Nettoerlös** von CHF 7'019'338.50 ist praktisch identisch mit der Vorjahresperiode. Weiterhin profitieren wir von einer durchwegs positiven Vermietung unserer Objekte, aber auch von einem sehr tiefen Mietzinsausfall. Derzeit gehen wir nicht davon aus, dass die Pandemie stärkere Auswirkungen auf unsere Ertragsbasis haben wird.

Der Mieterfranken wurde grossmehrheitlich wieder in unsere Liegenschaften investiert

(**Unterhalt und Reparaturen** rund 35%). Zudem konnten die Kosten für die Verwaltung ebenso auf einem stabilen Niveau gehalten werden (**Verwaltungsaufwand** 6.2%). Die Baugenossenschaft Reussbühl wird die Digitalisierung vorantreiben und dies wird kurzfristig etwas höhere Kosten im Bereich der Verwaltung generieren.

Der **Finanzaufwand** konnte für das Jahr 2020 wiederum deutlich gesenkt werden. Mit CHF 891'049.79 liegt der Aufwand für das Fremdkapital rund CHF 218'000.- oder 19.7% tiefer als in der Vorjahresperiode. Ein etwas tieferer Bestand an Hypotheken aber vor allem sehr attraktive Zinskonditionen haben zu dieser starken Reduktion beigetragen. Die durchschnittliche Verzinsung unserer Hypothekar-Darlehen liegt per 31.12.2020 bei rund 1.18%, dies bei einer Fälligkeiten-Struktur bis ins Jahr 2039.

Der Jahresgewinn liegt bei CHF 978'138.10. Wir freuen uns, Ihnen mit der vorgeschlagenen Verzinsung von 3.50% eine konstante und attraktive Rendite für Ihr geschenktes 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 2020

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Reussbühl für das am 31.12.2020 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 2021 rw/cw 4.2.1

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 2020)

Liegenschaft	Baujahr	m ²	Kataster- schätzung	Gebäude- versicherung
Hauptstrasse 36	1920	774	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
Staffelweg 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 2020)

WOHNUNGEN

Wohnungsgrösse	mit Subvention	Total
1-Zimmerwohnungen		1
1½-Zimmerwohnungen		14
2-Zimmerwohnungen		35
2½-Zimmerwohnungen	9	46
3-Zimmerwohnungen		77
3½-Zimmerwohnungen	7	106
4-Zimmerwohnungen		80
4½-Zimmerwohnungen	17	128
5-Zimmerwohnungen		10
5½-Zimmerwohnungen	4	12
6½-Zimmerwohnungen		3
Total Wohnungen	37	512

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	116
Moto-Abstellplätze gedeckt	66
Total übrige Mietobjekte	614
Total Mietobjekte	1126

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

Jeanette Panico

Kassierin

Andreas Stirnimann

Leiter Baukommission

Markus Zemp

Aktuar

GESCHÄFTSSTELLE

Roland Peter

Geschäftsführer

REVISIONSSTELLE

Segmüller Treuhand AG

Rothenring 22

6015 Luzern

