



Geschäftsbericht 2019

Reussbühl

BGR

Baugenossenschaft

GENERALVERSAMMLUNG

des **90. Geschäftsjahres**

Freitag, 17. April 2020

Traktanden:

1. Begrüssung und Konstituierung
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2019
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2019
 - a) Rechnungsablage
 - b) Bericht der Revisionsstelle
 - c) Entlastung des Vorstandes
 - d) Verwendung des Reingewinnes
5. Verschiedenes

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Vorstand geht davon aus, dass Sie sich in den letzten Tagen über die aktuelle Situation rund um den Corona-Virus (COVID-19) informiert haben. Der Bundesrat hat am 16. März 2020 drastische Massnahmen zur Bekämpfung der ansteckenden Krankheit angeordnet. Unter anderem sind öffentliche und private Veranstaltungen ab sofort verboten.

Aufgrund dieser Situation hat sich der Vorstand entschlossen, **die Generalversammlung in schriftlicher Form durchzuführen**. Es ist uns ein grosses Anliegen, die GV durchzuführen. Dadurch können wir das Geschäftsjahr ordentlich abschliessen, das Tagesgeschäft weiterführen und Ihre Zinszahlungen bei Genehmigung zur Verwendung des Reingewinnes zeitnah auslösen.

Wir bitten Sie, Ihre Stimme mit dem beiliegenden farbigen Abstimmungszettel mit Rückantwortcouvert bis **spätestens 7. April 2020** an die Geschäftsstelle zurückzusenden. Die Agenda der diesjährigen GV beinhaltet weder Wahlen noch aussergewöhnliche Geschäfte.

Für Ihr Verständnis für dieses ausserordentliche Vorgehen bedanken wir uns sehr und freuen uns bereits heute, Sie am 16. April 2021 zur Generalversammlung 2021 zu begrüßen. Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien beste Gesundheit und viel Glück.

Freundliche Grüsse

Baugenossenschaft Reussbühl
Vorstand

ALLGEMEINES

Früher war alles besser! Diesen Satz hören wir immer wieder und oft denken wir, dass dies auch so ist. Aber die Wirklichkeit ist anders. Neulich habe ich in der Luzerner Zeitung einen interessanten Artikel gelesen. «2019 war das beste Jahr von allen», so lautete der Titel. Nicht nur die superreichen Milliardäre, welche durch ihre Börsengeschäfte immer reicher werden, sondern auch die breite Bevölkerung auf unserem Globus konnte von den Entwicklungen profitieren. So hat zum Beispiel die globale Kindersterblichkeit einen historischen Tiefstwert erreicht. Auch in armen zentralafrikanischen Ländern konnten positive Entwicklungen festgestellt werden. Der Analphabetismus ist weiter auf dem Rückzug – 2019 konnten weltweit über 90 % der Erwachsenen lesen und schreiben. Und täglich hatten Hunderttausende erstmals Zugang zu Elektrizität und Trinkwasser. Es gäbe noch mehr positive Beispiele, welche ich hier anfügen könnte. Trotzdem darf das Elend, welches durch Kriege und Naturkatastrophen ausgelöst wurde, nicht kleingeredet werden. Viele sind auf der Flucht und obdachlos. Hier könnten wir global noch viel leisten, ohne unsere Komfortzone zu verlassen. Auch bei uns in der Schweiz – in Reussbühl haben Pioniere vor 90 Jahren erkannt, dass für Menschen mit kleineren Einkommen Wohnraum geschaffen werden muss. 1930 wurde die Baugenossenschaft Reussbühl gegründet und die ersten Liegenschaften erworben und gebaut. Sozial Schwächere zu unterstützen war der Grundgedanke. Seit dieser

Zeit haben hunderte Familien bei uns in der Baugenossenschaft ein bezahlbares Zuhause gefunden. Noch heute, oder erst recht heute, hat dies immer noch Aktualität. Die Diskussionen um bezahlbaren Wohnraum werden immer häufiger und der Ruf nach staatlicher Einmischung wird lauter. Wären alle Liegenschaftsbesitzer so eingestellt wie die Baugenossenschaften, wäre dieses Thema vom Tisch. Versuchen wir also alles daran zu setzen, dass sich unsere Baugenossenschaft weiterentwickeln kann und wir ein gesundes Wachstum zum Wohle der Mieter anstreben können.

WOHNUNGSMARKT

Der Wohnungsmarkt in der Schweiz ist sehr heterogen. Je nach Region weisen die einzelnen Gebiete sehr unterschiedliche Leerwohnungsraten auf. Immer noch herrscht ein Stadt-/Land-Graben. Häufig sind in den städtischen Agglomerationen sehr geringe Leerwohnungsbestände zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu kämpfen die Liegenschaftsbesitzer in ländlicheren Regionen oft mit leerstehenden Objekten. Wildes Bauen, durch Rendite getriebene Investoren, führen zu dieser Situation. Halb leerstehende Liegenschaften sind offensichtlich immer noch rentabler, als das Geld mit Negativzinsen bei einem Geldinstitut zu platzieren. Dies verzerrt den Markt und bringt Risiken einer Immobilienblase mit sich. Der Kanton Luzern liegt leicht unter dem schweizerischen Durchschnitt. Die Agglomeration stellt innerhalb des Kantons mit einer über-

durchschnittlich tiefen Leerwohnungsrate eine vertretbare Situation dar. Natürlich wurde auch in unserer Region, speziell in Luzern Süd, extrem viel gebaut. Die Anziehungskraft der Stadt und Agglomeration Luzern wird aber diese rege Bautätigkeit absorbieren können. So ist im Gebiet der Baugenossenschaft Reussbühl mittelfristig nicht mit einer dramatischen Entwicklung zu rechnen.

LIEGENSCHAFTSUNTERHALT

Nach dem gelungenen Abschluss der Sanierung der Bäder in unserer Liegenschaft Ruopigenring 105, sind wir mit den Häusern Ruopigenring 109, 111 und 113 weitergefahren. Wir konnten dazu die Erfahrungen und die Materialisierung von der ersten Etappe übernehmen und so einen gelungenen und reibungslosen Umbau gewährleisten. Nun folgt im Frühjahr 2020 noch die Liegenschaft Ruopigenring 107. Nachdem wir bereits die Fassade erneuert und die Küchen saniert haben, präsentieren sich diese Häuser nun in einem hervorragenden Zustand. Im Weiteren haben wir 2019 den Fokus vor allem auf den regulären Unterhalt und Kleinsanierungen gelegt. Bei über 500 Wohnungen fällt hier immer einiges an und bei Wohnungswechsel nutzen wir die Gelegenheit immer, die Wohnung zu beurteilen und was notwendig ist, auch zu renovieren. Für die grösseren Projekte dient uns der 5-Jahres Plan, welcher dynamisch je nach Bedarf angepasst wird. Dank unserer Baukommission, den Mitarbeitenden auf

der Geschäftsstelle und gut mitdenkenden Handwerkern, konnten wir die angefallenen Arbeiten ohne Zuzug eines Architekten oder externen Bauleiters abwickeln. Nebst den Kostenersparnissen wurden so die Arbeiten rationell, unbürokratisch und in kurzer Zeit erledigt.

Für den Unterhalt und die Reparaturen inklusive der wertvermehrenden Investitionen unserer Liegenschaften haben wir insgesamt CHF 2'519'413.20 aufgewendet. Ebenfalls haben wir auch 2019 wieder Rückstellungen für Grossprojekte in der Höhe von CHF 328'000.- vorgenommen. Somit haben wir die stolze Summe von CHF 2'847'413.20 direkt in unsere Häuser investiert. Dies ist Garant, dass die Liegenschaften ihren Wert behalten und das Geld wieder in die Objekte zurückfliesst. Auch dieses Jahr ist es uns gelungen, einen grossen Teil der Arbeiten an das regionale Gewerbe zu vergeben.

LIEGENSCHAFTEN/BAUTÄTIGKEIT

Ich getraue mich kaum mehr, etwas über unser Projekt Reusszopf zu sagen. Seit nunmehr gut und gerne sechs Jahren kämpfen wir gemeinsam mit den andern Grundstückbesitzern für eine «zeitnahe» Realisation. Die bilateralen Verträge, welche das gemeinsame Bauen und den Umgang untereinander bestimmen, wären längst zur Unterschrift bereit. Aber seitens der städtischen Behörden geht reichlich wenig. Immer wieder werden wir vertröstet und neue Hürden werden

aufgebaut. Es ist ein Trauerspiel, welches sich nur die öffentliche Hand leisten kann. Heute werde ich es nicht wagen, eine zeitliche Prognose zu stellen, wann die Bauarbeiten beginnen können und wann die ersten Mieter einziehen werden. Vielleicht dauert es ja noch so lange, bis sich der Wohnungsmarkt wieder ändert und die Vermietbarkeit besser wird.

Bezüglich eines Neuerwerbs einer Liegenschaft oder Bauparzelle wurden uns verschiedene Objekte angeboten. Leider hat sich jeweils bei genauerer Prüfung gezeigt, dass diese den Vorstellungen der BGR nicht entsprochen haben. Mit einer grossen Ausnahme! Wie Sie vielleicht bereits wissen, steht das Schwesternhaus an der Staffelhofstrasse seit Dezember leer. Seit Mitte letzten Jahres sind wir mit der Eigentümerschaft in Verhandlungen und sind zuversichtlich, dass wir die Liegenschaft und die Baulandreserven erwerben können. Da letztendlich auch hier alles eine Frage des Preises sein wird, versuchen wir uns an den bestmöglichen Marktpreis heranzutasten. Für uns wäre dies eine super Gelegenheit, mitten in unserem strategischen Gebiet ein weiteres Projekt zu realisieren. Hoffen wir das Beste.

ENTWICKLUNG UNSERER GENOSSENSCHAFT

Mit 1061 Mitgliedern ist die Baugenossenschaft sehr breit und gut aufgestellt. So sind wir nicht von einzelnen «Gross-Genossen-

schaftern» abhängig, welche die BGR beeinflussen können. Es freut uns, dass wir auch im Jahr 2019 wieder 47 Neumitglieder bei uns begrüßen durften. Demgegenüber stehen Austritte von insgesamt 36 Personen, was einem Nettozuwachs von 11 Mitgliedern entspricht. Durch Werbung bei unseren Neumieter versuchen wir neue interessierte Personenkreise zu gewinnen und so einer drohenden Überalterung entgegen zu wirken. Wir sind auch Ihnen dankbar, wenn Sie potentielle Neumitglieder ansprechen und auf uns hinweisen. Gerne prüfen wir dann eine Mitgliedschaft bei der BGR. Leider mussten wir uns im vergangenen Jahr von insgesamt 17 treuen Mitgliedern für immer trennen. Stellvertretend möchte ich an dieser Stelle an unseren langjährigen Präsidenten und Vorstandskollegen Albert Kuster erinnern. Er hat während vieler Jahre unsere Baugenossenschaft mit Weitblick und Güte geführt. Am 15.04.2019 hat sich nach schwerer Krankheit sein Lebenskreis geschlossen. Wir danken dir, lieber Albert, für alles, was du für die Baugenossenschaft Reussbühl gemacht hast. An der Messe vom Sonntag, 26.04.2020 werden wir der Verstorbenen gedenken.

Die äusserst attraktive Verzinsung des Anteilschein-Kapitals führt dazu, dass viele bestehende Genossenschafter ihr Kapital bei uns erhöhen möchten. Gerne haben wir auch dieses Jahr viele Einzahlungen entgegen genommen. Wir danken für Ihr Verständnis, dass wir weiterhin bei einer Erhöhung maximal CHF 10'000.- pro Jahr und bei Neumitgliedschaft CHF 5'000.- ak-

zeptieren können. Trotz dieser Zurückhaltung hat sich unser Anteilschein-Kapital um CHF 636'000.– auf total CHF 26'017'000.– erhöht. Diese hervorragende Eigenkapitalbasis hilft uns, grosse neue Projekte angehen zu können und bei den Geldinstituten vorteilhafte Konditionen zu realisieren.

Durch den Kauf der Obermättlistrasse 5 hat sich unser Bestand an Wohnungen auf 512 erhöht. Ebenfalls konnten wir bei den weiteren Mietobjekten wie Garagen, Einstellhallenplätzen usw. ein kleines Plus auf 612 verzeichnen. Somit sind es aktuell 1'124 Objekte, welche wir vermieten können. Dass wir bei dieser grossen Anzahl und bei der derzeitigen Mietwohnungssituation keine einzige Wohnung als Leerstand verbuchen müssen, zeigt ein weiteres Mal, wie gesucht Wohnraum zu fairen Bedingungen ist. Daran werden wir weiterhin festhalten und alles daran setzen, ein fairer und berechenbarer Vermieter zu bleiben.

FINANZEN

Unser Leiter Finanzen hat wie gewohnt einen ausführlichen, separaten Bericht und Kommentar zur Jahresrechnung erstellt. Dieser gibt detailliert Auskunft über die finanzielle Situation unserer Genossenschaft.

VERWALTUNG UND VORSTAND

Stabilität und Kontinuität sind die Stichwörter bei unserer Verwaltung und dem Vor-

stand. So hat auch dieses Jahr kein Wechsel in unseren Gremien für Unruhe gesorgt. Das bewährte Team garantiert ein hervorragendes Ineinandergreifen der jeweiligen Funktionen. Wir können einander vertrauen und sind berechenbar. Dies hilft, unnötige Reibereien zu vermeiden und fördert die Zufriedenheit bei allen Beteiligten. Aber selbstverständlich gibt es auch bei uns ab und zu verschiedene Meinungen und Einstellungen zu Themen, welche wir diskutieren und zu lösen haben. Mit viel Feingefühl füreinander und dem nötigen Respekt gelingen uns aber immer wieder gute Lösungen oder zufriedenstellende Kompromisse. Das gesamte Wirken aller Beteiligten ist sehr loyal und im Fokus stehen immer die Mieterschaft und die Baugenossenschaft. Ich bedanke mich ganz herzlich bei allen Mitarbeitenden und Vorstandsmitgliedern für den vorbildlichen Einsatz und das freundschaftliche und ehrliche Einvernehmen. Gerne hoffe ich, dass wir noch sehr lange in dieser Konstellation weiterarbeiten können.

SCHLUSSGEDANKEN

90 Jahre Baugenossenschaft Reussbühl. Wirklich ein Grund zum Feiern und Freuen. Gemeinsam haben wir es geschafft, die Faszination des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufrecht zu halten. Uns ist es gelungen, die Gedanken der Gründer von 1930 weiter zu entwickeln und uns den Herausforderungen der Gegenwart und hoffentlich auch der Zukunft zu stellen. Ein starkes Team hat über Jahrzehnte zu diesem

JAHRESBERICHT 2019

Ergebnis geführt und wir dürfen aktuell an der Geschichte weiterarbeiten. Wir, ein Vorstand, der mit Weitsicht und Zeitgeist arbeitet, bereit ist, Verantwortung zu tragen und die nötigen Entscheidungen zu treffen. Wir, die Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle, welche sich tagtäglich mit den Mieterangelegenheiten beschäftigen und deren Ziel es ist, zufriedene und glückliche Mieter zu haben. Wir, über tausend Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche an die Sache des gemeinnützigen Wohnungs-

baus glauben und bereit sind, Ihr Kapital für diese gute Sache zur Verfügung zu stellen und wir, über 500 Mieterinnen und Mieter, welche unseren Liegenschaften Geschichte geben, die Generationen überdauern.

Ein ganz herzliches Dankeschön euch allen und herzliche Gratulation zum runden Geburtstag. Machen wir weiter so!

Marcel Zosso, Präsident

Zinssätze für Kassenobligationen

Stand Anfang März 2020

3 Jahre Laufzeit 0.25 %

5 Jahre Laufzeit 0.75 %

Gedenkmesse

für die lebenden und verstorbenen Mitglieder
der Baugenossenschaft Reussbühl

Sonntag, 26. April 2020, 10.00 Uhr in der Pfarrkirche Reussbühl

Nächste Generalversammlung

Freitag, 16. April 2021, 19.00 Uhr
im Zentrum St. Michael, 6014 Luzern

BILANZ

AKTIVEN	31.12.19		31.12.18	
	CHF	%	CHF	%
<i>Umlaufvermögen</i>				
Postfinance	5'773'554.93		4'077'266.26	
Bankguthaben	340'640.61		2'999'322.13	
Flüssige Mittel	6'114'195.54		7'076'588.39	
Heiz- und Nebenkosten	646'633.90		699'449.40	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	646'633.90		699'449.40	
Verrechnungssteuern	633.07		511.42	
Übrige kurzfristige Forderungen	633.07		511.42	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	8'223.55		8'735.00	
<i>Total Umlaufvermögen</i>	6'769'686.06	6.9	7'785'284.21	7.9
<i>Anlagevermögen</i>				
Finanzanlagen	272'691.00		19'691.00	
Mobilien	1.00		1.00	
Fahrzeuge	1.00		1.00	
Mobile Sachanlagen	2.00		2.00	
Anzahlungen an Liegenschaften	–		500'000.00	
Liegenschaften	90'597'100.00		89'667'000.00	
Immobilie Sachanlagen	90'597'100.00		90'167'000.00	
<i>Total Anlagevermögen</i>	90'869'793.00	93.1	90'186'693.00	92.1
Total Aktiven	97'639'479.06	100	97'971'977.21	100

PASSIVEN	31.12.19		31.12.18	
	CHF	%	CHF	%
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	339'445.70		236'476.60	
Hypotheken gegenüber Dritten	828'500.00		850'500.00	
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	828'500.00		850'500.00	
Erhaltene Anzahlungen Heiz- und Nebenkosten	692'605.00		683'492.00	
Vorausbezahlte Mieten	563'940.65		557'760.75	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'256'545.65		1'241'252.75	
Passive Rechnungsabgrenzungen	318'060.70		334'383.15	
<i>Total kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>2'742'552.05</i>	<i>2.8</i>	<i>2'662'612.50</i>	<i>2.7</i>
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>				
Hypotheken bei Banken und Versicherungen	44'035'500.00		43'417'500.00	
Hypotheken Fonds de roulement	789'500.00		894'950.00	
Hypotheken EGW	11'800'000.00		12'800'000.00	
Obligationen	6'496'000.00		7'451'000.00	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	63'121'000.00		64'563'450.00	
Rückstellungen Grossreparaturen	3'982'000.00		3'654'000.00	
Rückstellungen Anschaffungen	45'617.22		45'617.22	
Rückstellungen Steuern	75'000.00		78'000.00	
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	4'102'617.22		3'777'617.22	
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<i>67'223'617.22</i>	<i>68.8</i>	<i>68'341'067.22</i>	<i>69.8</i>
<i>Total Fremdkapital</i>	<i>69'966'169.27</i>	<i>71.7</i>	<i>71'003'679.72</i>	<i>72.5</i>
<i>Eigenkapital</i>				
Anteilscheinkapital	26'017'000.00		25'381'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	710'565.69		663'835.26	
Jahresgewinn	945'744.10		923'462.23	
<i>Total Eigenkapital</i>	<i>27'673'309.79</i>	<i>28.3</i>	<i>26'968'297.49</i>	<i>27.5</i>
Total Passiven	97'639'479.06	100	97'971'977.21	100

ERFOLGSRECHNUNG

	2019		2018	
	CHF	%	CHF	%
Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen				
Bruttomietzinsertrag	7'015'262.65	99.9	6'791'876.75	99.3
Zinsbeihilfen WEG	24'036.00	0.3	52'021.00	0.8
Mietzinsausfall	-19'853.70	-0.3	-5'236.00	-0.1
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	7'019'444.95	100	6'838'661.75	100
<i>Total betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>7'019'444.95</i>	<i>100</i>	<i>6'838'661.75</i>	<i>100</i>
Betrieblicher Aufwand für Lieferungen und Leistungen				
Unterhalt und Reparaturen	2'519'413.20		2'168'394.15	
Gebäudeversicherung	101'581.05		116'634.35	
Übriger Liegenschaftsaufwand	14'802.15		2'907.50	
Rückstellungen für Grossreparaturen	328'000.00		507'000.00	
<i>Total betrieblicher Aufwand für Lieferungen und Leistungen</i>	<i>2'963'796.40</i>	<i>42.2</i>	<i>2'794'936.00</i>	<i>40.9</i>
<i>Bruttoergebnis nach Aufwand für Lieferungen und Leistungen</i>	<i>4'055'648.55</i>	<i>57.8</i>	<i>4'043'725.75</i>	<i>59.1</i>
Personalaufwand				
Lohnaufwand	292'162.95		300'295.40	
Sozialversicherungsaufwand	36'520.90		39'805.40	
Übriger Personalaufwand	7'680.00		7'680.00	
<i>Total Personalaufwand</i>	<i>336'363.85</i>	<i>4.8</i>	<i>347'780.80</i>	<i>5.1</i>
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	3'719'284.70	53.0	3'695'944.95	54.0

	2019		2018	
	CHF	%	CHF	%
Übriger betrieblicher Aufwand				
Raumaufwand Geschäftsstelle	16'972.00		25'013.80	
Unterhalt mobile Sachanlagen	12'187.85		9'250.10	
Büromaterial	9'069.75		6'393.20	
Telefon, Porti, Fax, Internet	3'751.40		3'446.75	
Übriger Verwaltungsaufwand	36'986.40		37'359.85	
Verwaltungsaufwand	49'807.55		47'199.80	
Werbung	780.00		1'500.80	
Anlässe (Generalversammlung)	30'099.30		29'963.75	
Werbeaufwand	30'879.30		31'464.55	
<i>Total übriger betrieblicher Aufwand</i>	<i>109'846.70</i>	<i>1.6</i>	<i>112'928.25</i>	<i>1.7</i>
<i>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Wertberichtigungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)</i>	<i>3'609'438.00</i>	<i>51.4</i>	<i>3'583'016.70</i>	<i>52.4</i>
Abschreibungen und Wertberichtigungen				
Abschreibungen Fahrzeuge	-		-	
Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen	-		-	
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	1'379'265.55		1'364'178.45	
<i>Total Abschreibungen und Wertberichtigungen</i>	<i>1'379'265.55</i>	<i>19.6</i>	<i>1'364'178.45</i>	<i>19.9</i>
<i>Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)</i>	<i>2'230'172.45</i>	<i>31.8</i>	<i>2'218'838.25</i>	<i>32.4</i>
Gebühren Bank und Postfinance	2'514.47		2'889.31	
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	970'973.95		996'026.80	
Zinsaufwand Obligationen	135'760.00		128'777.40	
Finanzaufwand	1'109'248.42	15.8	1'127'693.51	16.5
Finanzertrag	932.62	0.0	1'197.14	0.0
<i>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</i>	<i>1'121'856.65</i>	<i>16.0</i>	<i>1'092'341.88</i>	<i>16.0</i>
<i>Jahresgewinn vor Steuern</i>	<i>1'121'856.65</i>	<i>16.0</i>	<i>1'092'341.88</i>	<i>15.4</i>
Direkte Steuern	176'112.55	2.5	168'879.65	2.5
Jahresgewinn	945'744.10	13.5	923'462.23	13.5

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 2019

<10 2018

WESENTLICHE DIREKTE UND INDIREKTE BETEILIGUNGEN

keine

RESTBETRAG DER VERBIND- LICHKEITEN AUS LEASINGVER- BINDLICHKEITEN

keine

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN

2019 (CHF)

AHV	–
BVG	–

2018 (CHF)

AHV	2'656.25
BVG	191.85

GESAMTBETRAG DER FÜR VERBINDLICHKEITEN DRITTER BESTELLTER SICHERHEITEN

keine

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

2019 (CHF)

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

2018 (CHF)

Pfandbelastung	84'596'000.00
Bilanzwert Liegenschaften	89'667'000.00
Beansprucht	57'962'950.00

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 2020	2019		2018	
	CHF	%	CHF	%
Jahresgewinn	945'744.10		923'462.23	
Bilanzgewinn	945'744.10		923'462.23	
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-46'611.00		-46'730.43	
Verzinsung Anteilscheinkapital (3.50% / 3.50%)	-899'133.10		-876'731.80	
Vortrag auf neue Rechnung	-		-	

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2019

Das vergangene Jahr wurde weiterhin geprägt durch eine expansive Geldpolitik sämtlicher grosser Zentralbanken. Getrieben durch die geopolitischen Probleme wie Brexit und Handelsstreit USA-China wurden die Staaten weiterhin mit billigem Geld gefüttert. In der Schweiz leben wir seit rund fünf Jahren mit Negativzinsen, deren Langzeitwirkung sehr umstritten ist. Die Pensionskassen leiden darunter und investieren notgedrungen in Immobilien, um irgendwie noch eine Rendite zu erzielen. Erfreulicherweise entspannte sich diese Lage im Jahr 2019 etwas, da die Börse ein grandioses Feuerwerk hinlegte. Der SMI konnte innert Jahresfrist rund 26% zulegen und bescherte vielen Kassen einen angenehmen Jahresabschluss.

Bei der Baugenossenschaft Reussbühl verfolgen wir eine risikoarme und konstante Finanzstrategie. Dies widerspiegelt sich einmal mehr in den Zahlen unserer Jahresrechnung 2019.

JAHRESRECHNUNG

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

Die liquiden Mittel bei Banken und Postfinance wurden um 13.5% abgebaut. Weiterhin ist jedoch ein Bestand von rund CHF 6.1 Mio. ein sehr hoher Wert und die Gefahr von Negativzinsen steigt.

Der Buchwert der **Liegenschaften** liegt nach den ordentlichen Abschrei-

bungen (1.5% des Buchwertes) bei CHF 90'597'100.-. Die Liegenschaft Obermättlistrasse 5 sowie Landumlegungen im Zusammenhang mit dem Projekt «Reusszopf» haben unserem Immobilien-Portfolio einen Wertzuwachs beschert.

Im Jahr 2019 konnten einige **Hypotheken**-Positionen zu sehr attraktiven Konditionen verlängert werden. Bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) musste eine fällige Tranche von CHF 1 Mio. abgelöst werden, damit diese Bundesgelder bei neuen und kleineren Genossenschaften eingesetzt werden kann. Die grundpfandgesicherten Ausleihungen betragen per Ende Jahr CHF 57'453'500.-, also weiterhin deutlich unter 66% des Buchwertes unserer Liegenschaften.

Der Bestand an **Obligationen** reduzierte sich im Jahr 2019 um CHF 955'000.-. Aufgrund der weiterhin hohen Liquidität bleibt die restriktive Haltung gegenüber Neuzeichnungen bestehen. Zudem scheint diese Art der Finanzanlage ein Auslaufmodell zu sein.

Für zukünftige Renovationen wurden auch im Jahr 2019 wieder CHF 328'000.- in die **Rückstellungen für Grossreparaturen** gebucht.

Das Vertrauen in die Baugenossenschaft Reussbühl zeigt sich im Anstieg unseres **Anteilscheinkapitals**. Unser Eigenkapital erhöhte sich im letzten Jahr um CHF 636'000.- auf total CHF 26'017'000.-.

KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2019

Neuzeichnungen und Aufstockungen werden weiterhin eingeschränkt, analog der letztjährigen Praxis, möglich sein. Über neue Genossenschafter freuen wir uns und heissen sie herzlich willkommen.

Der **Bruttomietzinsertrag** von CHF 7'015'262.65 ist etwas höher als in der Vorjahresperiode. Sehr erfreulich ist weiterhin der tiefe Mietzinsausfall von knapp 0.30% der Mietzinseinnahmen. Eine anhaltende Vollvermietung unserer Wohnungen trägt zu diesem erfreulichen Resultat bei.

Der Aufwand für den **Unterhalt und die Reparaturen** unserer Liegenschaften liegt bei CHF 2'519'413.20. Die grössten Investitionen wurden für die Bad-Sanierung im Ruopigenring aufgewendet. Daneben sind natürlich etliche kleinere Renovationen und Instandhaltungen im Laufe des Jahres getätigt worden.

Der **Verwaltungsaufwand** (Personal- und betrieblicher Aufwand) beträgt rund 6.4% (2018: 6.7%) der gesamten Einnahmen. Dieser Posten ist sehr stabil und zeigt, dass die Kosten in der Verwaltung konstant gehalten werden können.

Der **Finanzaufwand** konnte für das Jahr 2019 um CHF 42'580.09 reduziert werden. Dies entspricht noch einem Anteil von rund 15.45% der gesamten Einnahmen. Im Jahr 2009 lag dieser Wert noch deutlich über 30%. Tiefe Zinsen und eine kontinuierliche Fälligkeiten-Struktur unserer Hypotheken haben zu dieser erfreulichen Entwicklung beigetragen. Die durchschnittliche Verzinsung unserer Hypotheken liegt bei 1.379%, die längste Laufzeit endet im Jahr 2039.

Die konstante Finanzstrategie unserer Baugenossenschaft widerspiegelt sich auch in der steuerlichen Belastung, die seit Jahren in einem ähnlichen Rahmen liegt.

Der Jahresgewinn liegt bei CHF 945'744.10. Wir freuen uns, Ihnen mit der vorgeschlagenen Verzinsung von 3.50% eine 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 2019

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Reussbühl für das am 31.12.2019 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 2020 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 2019)

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
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
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	4'498'500	7'525'000
Ruopigenring 43/45	1973	1'071	5'019'300	7'875'000
Ruopigenring 49	1973	607	1'980'200	3'137'000
Ruopigenring 51	1973	673	1'557'800	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
		52'584	115'032'300	126'735'000

MIETOBJEKTE

(Stand per 31. Dezember 2019)

WOHNUNGEN

Wohnungsgrösse	mit Subvention	Total
1-Zimmerwohnungen		1
1 ¹ / ₂ -Zimmerwohnungen		14
2-Zimmerwohnungen		35
2 ¹ / ₂ -Zimmerwohnungen	9	46
3-Zimmerwohnungen		77
3 ¹ / ₂ -Zimmerwohnungen	7	106
4-Zimmerwohnungen		80
4 ¹ / ₂ -Zimmerwohnungen	17	128
5-Zimmerwohnungen		10
5 ¹ / ₂ -Zimmerwohnungen	4	12
6 ¹ / ₂ -Zimmerwohnungen		3
Total Wohnungen	37	512

ÜBRIGE MIETOBJEKTE

Gewerberäume/Läden/Lager	6
Büros/Arztpraxen/Kindergärten	5
Dispo-Räume/Mansarden/Dachgärten	48
Garagen	77
Einstellplätze in Tiefgaragen	284
Abstellplätze gedeckt	10
Abstellplätze im Freien	116
Moto-Abstellplätze gedeckt	66
Total übrige Mietobjekte	612

Total Mietobjekte 1124

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

