

Geschäfts- bericht

2022

Hier leben wir

Erlebnisreich
Reussbühl

Chum me hürotet.

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

Chunsch auno in Skatepark?

Ech wot au eis!

Hoffentlech isch de Mar deheim.

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

Hed ächt de Nordpol offe?

Wartet uf mich!

#!?

Ech bi z'spot.

Isch d'Aktion ächt immer no?

Wohi gönder i'd Ferie?

Mini Chind send no im Rägeboge.



Staldenhöhe

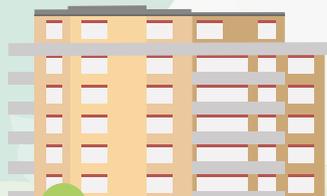
Ruopigen Zentrum



Ruopigenplatz



Ruopigenhöhe





Generalversammlung des 93. Geschäftsjahres Freitag, 14. April 2023

1 Begrüssung und Konstituierung

2 Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 22. April 2022

3 Jahresberichte

- a Präsident
 - b Leiter Baukommission
-

4 Jahresrechnung 2022

- 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, wie
bisher gemäss Wahlvorschlag
 - c neues Vorstandsmitglied Iris
Ammann, gemäss Wahlvorschlag
 - d Revisionsstelle Segmüller
Treuhand, wie bisher gemäss Wahl-
vorschlag
-

6 Kauf Mehrfamilienhaus Hauptstrasse 54, 6015 Luzern

7 Verschiedenes

*Üse Vorschtand
findsch uf de
Site 28.*



Im Wandel der Zeit

«Eine neue Art von Denken ist notwendig, wenn die Menschheit weiterleben will» A. Einstein

Kaum ein Jahr in den letzten Jahrzehnten war derart geprägt vom Wandel wie das Jahr 2022. Nichts scheint mehr so zu sein, wie es war. Das Unglaubliche ist geschehen und wir beklagen einen sinnlosen und brutalen Angriffskrieg in der Ukraine. Kaum jemand hätte dies in Europa für möglich gehalten. Die Auswirkungen auf unseren Alltag sind unverkennbar. Menschen in Not flüchten vor den Gräueltaten und suchen bei uns nach Sicherheit. Energie wird durch den Krieg und durch fragwürdige Entscheidungen zum knappen Gut. Dazu kommen die Auswirkungen des Klimawandels, die sich immer stärker manifestieren. Ein Umdenken ist gefordert. Wir müssen nach Alternativen suchen und unser Verhalten ändern. Aber sind wir dazu wirklich bereit?

Die Leitzinsen der Nationalbank wurden erhöht. Diese Zinswende führte dazu, dass wir uns von der Politik der Negativzinsen verabschieden konnten. Die Corona-Pandemie, die uns zwei Jahre lang fest im Griff hatte, ist einer Endemie gewichen. Sie hat ihren Schrecken fürs Erste verloren. Auch hier zeigt sich ein Wandel, zum Glück aber zum Guten.

Bei der Baugenossenschaft Reussbühl stellen wir uns den Veränderungen. So haben wir anlässlich unseres Workshops im November 2022 unter anderem beschlossen,

ein besonderes Augenmerk auf das Thema Energie in unseren Liegenschaften zu richten. Wir werden vermehrt auf umweltfreundliche Heizsysteme setzen und unsere Gebäude energetisch optimieren. Einen Wandel nehmen wir auch im Vorstand vor. Nach 20 Jahren als Präsident habe ich mich entschlossen, mein Amt weiter zu geben und neuen Kräften und Ideen Platz zu machen. Ich bin überzeugt, dass wir mit unserem Wahlvorschlag für die neue Präsidentschaft und ein neues Vorstandsmitglied einen zeitgemässen Wandel einläuten und die Baugenossenschaft so für die Zukunft bestens positionieren.

Ich bedanke mich persönlich ganz herzlich für Ihr Vertrauen, das ich in den letzten 20 Jahren als Präsident erfahren habe. Ich habe die grossen Aufgaben immer mit viel Freude und Elan angepackt, die Verantwortung gerne übernommen und dabei stets das Wohl der Baugenossenschaft im Fokus behalten. Ich wünsche der Baugenossenschaft Reussbühl und Ihnen persönlich alles Gute und viel Erfolg.

Herzlich
Marcel Zosso

Kontinuität in einer Zeit des Wandels

Zum ersten Mal liegt der Geschäftsbericht in neuer Form vor. Neben den optischen Veränderungen gibt es auch inhaltliche Anpassungen. So werden im Bericht des Präsidenten die Bautätigkeiten nicht mehr erwähnt. Dafür gibt es einen zusätzlichen Bericht des Leiters Baukommission. Unser Leiter Finanzen hat wie gewohnt einen ausführlichen Bericht mit Kommentar zur Jahresrechnung erstellt. Dieser gibt detailliert Auskunft über die finanzielle Situation unserer Genossenschaft. Ich beschränke mich auf den Wohnungsmarkt, die Entwicklung der Genossenschaft, Verwaltung und Vorstand und meine Schlussgedanken.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Schweiz und im Speziellen in Luzern ist sehr angespannt. Die Leerwohnungsziffer ist im vergangenen Jahr weiter gesunken und liegt schweizweit bei 1,31%. Im Kanton Luzern liegt der Wert mit 0,91% nun unter der Ein-Prozent Marke. In der Stadt Luzern mit 0,88% sogar noch tiefer. Wir sprechen also von einer deutlichen Wohnungsnot in grossen Teilen des Kantons Luzern. Man kann es kaum glauben angesichts der Bautätigkeiten rund um Luzern. Aber das Bevölkerungswachstum in unserer attraktiven Region ist dermassen gross, dass die Wohnungen alle vom Markt aufgenommen und absorbiert werden. So gestalten sich Wohnungssuchen äusserst schwierig. Der Preisindex für Wohneigentum, aber auch für Mietwohnungen zeigt deutlich nach oben. Einzig die aktuell steigenden Hypothekarzinsen bremsen die Euphorie am Immobilienmarkt ein wenig. Trotzdem sind geeignete Kauf- und Mietobjekte Mangelware. Besonders auf dem Einfamilienhaus-Markt herrscht ein ungesunder Wettbewerb, in dem nur noch die Meistbietenden zum Handkuss kommen. Umso mehr sind Wohnungen von Anbietern wie der Bau-genossenschaft Reussbühl gefragt. Wir halten die Mietpreise für unsere Wohnungen seit Jahren auf einem konstanten und fairen Level und bieten unseren Mieter*innen guten Wohnraum zu besten Konditionen. Kein Wunder also, dass wir seit Jahren eine Vollvermietung zu verzeichnen haben. Trotzdem darf der Aufwand bei den Vermietungen nicht unterschätzt werden. Wir legen sehr grossen Wert auf Mieter*innen, die gut zu den bestehenden Mieterschaften und unseren Liegenschaften passen.



«Das Vertrauen in die Baugenossenschaft Reussbühl macht uns stolz.»

Entwicklung unserer Genossenschaft

Unsere Baugenossenschaft besticht durch Kontinuität. So konnten wir im vergangenen Jahr den Mitgliederbestand halten, ja sogar leicht ausbauen – um 23 Mitglieder auf insgesamt 1111 Genossenschafter*innen. Wenn man beachtet, dass wir immer wieder Kündigungen sowie Austritte durch Todesfälle zu verzeichnen haben, ist diese Entwicklung sehr positiv zu bewerten. Sie zeigt, dass die Idee der Genossenschaft immer noch neue Leute zu begeistern vermag und so langfristig Stabilität gewährleistet ist. Die jährliche Werbung bei neuen Mieter*innen der Genossenschaft und die Mund zu Mund Propaganda durch bestehende Genossenschafter*innen unterstützen diese Entwicklung. Das ist umso wichtiger, da wir im vergangenen Jahr von 22 treuen Mitgliedern für immer Abschied nehmen mussten. Wir gedenken der Verstorbenen in der Messe vom 16. April 2023.

Die vielen Anfragen nach einer Kapitalerhöhung zeigen, dass die Anlagemöglichkeit bei der Baugenossenschaft Reussbühl sehr beliebt ist. Einerseits sind die Gelder bei uns in besten Händen, da die Liegenschaften als Sicherheit dienen. Andererseits können wir aufgrund der guten Geschäftslage einen hervorragenden Zins ausschütten. Deshalb mussten wir auch im vergangenen Jahr die Höhe der Nachzahlungen auf CHF 10'000 pro Genossenschafter*in beschränken. Trotzdem erhöhte sich unser Anteilschein-Kapital innerhalb eines Jahres um CHF 780'500 auf Total CHF 28'477'000.

Dieser sehr stabile Wert zeigt die breite Basis, auf welcher unsere Genossenschaft steht. Der Referenzzins des Bundes blieb trotz Zinserhöhungen am Markt noch stabil und erfuhr keine Änderung. So blieben auch die Mietzinseinnahmen weitgehend unverändert. Dank unserer hervorragenden Eigenkapitalbasis ist es uns im laufenden Jahr gelungen, einige grössere Hypothekarpitionen noch vor der Zinswende zu top Konditionen abzuschliessen. Künftig werden wir wohl mit etwas höheren Sätzen rechnen müssen.

Das Angebot an Mietobjekten blieb im Berichtsjahr praktisch unverändert. Wir konnten 514 Wohnungen und 613 weitere Mietobjekte anbieten. Trotz grösserem Vermietungsaufwand ist es uns gelungen, das ganze Jahr hindurch eine Vollvermietung zu gewährleisten. Kurze Leerstände durch Renovationen bei Mieter*innenwechsel haben wir bewusst in Kauf genommen.

Verwaltung und Vorstand

Wie die Genossenschaft als Ganzes haben sich auch Vorstand und Verwaltung sehr konstant gezeigt. Im vergangenen Jahr hatten wir keine personellen Veränderungen und konnten so in gewohnter und gut eingespielter Art und Weise arbeiten. An elf Vorstands- und zahlreichen Kommissions- und Bausitzungen wurden die Weichen für das Wirken und Handeln der Baugenossenschaft Reussbühl gestellt. Insbesondere an den Vorstandssitzungen haben wir sehr kontrovers und intensiv über aktuelle und künftige Themen diskutiert und Lösungen erarbeitet. Durch klare Vorgaben und eine hohe Professionalität konnte eine reibungslose Umsetzung der Vorgaben gewährleistet werden. Um dem Wandel des Marktumfeldes und der Zukunft gerecht zu werden, hat sich der Gesamtvorstand inklusive aller Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle an einem dreitägigen Workshop im November weitergebildet. Begleitet durch externe Spezialist*innen haben wir Bestehendes durchleuchtet und uns intensive Gedanken zum künftigen Weg der Baugenossenschaft Reussbühl gemacht. Eines vorweg: Wir stellen nichts auf den Kopf und werden das Bewährte weiterführen. Jedoch gibt es in Zukunft viele neue, spannende Handlungsfelder. So haben wir aus einer Vielzahl von Ideen drei Projekte zur konkreten Umsetzung bestimmt, die nun in den nächsten Monaten und Jahren angegangen werden. Ich danke an dieser Stelle allen Kolleginnen und Kollegen für das aktive, sehr offene Mitwirken. Es hat echt Spass gemacht und stimmt zuversichtlich für die nächsten Jahre. Ich wünsche jetzt schon viel Erfolg bei der Umsetzung.

Schlussgedanken und Dank

Viele Faktoren haben dazu geführt, dass 2022 wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr wurde. Einige davon sind durch das stabile Umfeld gegeben. So zum Beispiel die Vollvermietung, die durch die tiefe Leerwohnungsziffer begünstigt wurde. Oder das optimale Zinsumfeld, das beste Konditionen ermöglichte. Zahlreiche Faktoren können wir durch unser tägliches Handeln bewusst oder unbewusst beeinflussen. Und genau da haben wir 2022 wieder unsere Stärken ausgespielt. Durch beste Vernetzung von Vorstand, Geschäftsstelle, Mieterinnen und Mieter sowie Handwerkspartner konnten wir uns positiv weiterentwickeln. Dafür bedanke ich mich im Namen der ganzen Genossenschaft ganz herzlich. Persönlich möchte ich mich bei Ihnen allen für das uneingeschränkte Vertrauen bedanken, das ich über so viele Jahre erfahren durfte. Denn nach 35 Jahren im Vorstand, davon unglaubliche 20 Jahre als Präsident, habe ich mich entschlossen, per GV 2023 das Amt des Präsidenten weiterzugeben. Eine äusserst zufriedenstellende und bereichernde Zeit liegt hinter mir. Ich habe all die Jahre mit viel Freude und Enthusiasmus für die Baugenossenschaft Reussbühl gearbeitet, gekämpft, gelitten, gelacht und mich über Erfolge gefreut. Es war eine äusserst interessante und intensive Aufgabe und ich hoffe, dass Sie mit mir und meinem Team stets zufrieden waren. Ganz speziell möchte ich mich natürlich bei meinen langjährigen Wegbegleiter*innen im Vorstand und auf der Geschäftsstelle bedanken. Sie alle waren mir Halt und Rückgrat bei zahllosen wichtigen Entscheidungen und Weichenstellungen auf dem gemeinsamen Weg. Ich wurde während all

den Jahren durch einen hervorragenden Vorstand unterstützt und wir haben immer ein sehr kameradschaftliches und freundschaftliches Miteinander gepflegt. Ich hätte mir keinen besseren Vorstand wünschen können. Herzlichen Dank!

Auch bei den Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle unter der Leitung unseres langjährigen Geschäftsführers Roland Peter fand ich immer ein offenes Ohr für meine Anliegen. Die Aufgaben wurden immer fachkompetent und im Sinne der BGR ausgeführt. Auch dafür ein herzliches Dankeschön. Nun ist es Zeit, auf Wiedersehen zu sagen und der Baugenossenschaft Reussbühl auf ihrem Weg viel Erfolg, gutes Gedeihen und beste Entwicklung zu wünschen. Es stehen viele Aufgaben an und ich bin sicher, dass die Baugenossenschaft diese optimal meistern wird. In diesem Sinne nochmals danke Ihnen allen und alles Gute.

Marcel Zosso
- Präsident

Wir investieren in die Zukunft: für Werterhalt und Nachhaltigkeit

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir für Unterhalt und Reparaturen CHF 2'029'231.85 investiert. Dieses grosse finanzielle Engagement stellt sicher, dass unsere Liegenschaften ihren Wert erhalten. Ausserdem erreichen wir damit, dass unsere Gebäude ökologisch sinnvoll aufgewertet werden und sie so die Umwelt für künftige Generationen entlasten. Neben dem ordentlichen Unterhalt haben wir diverse Investitionen getätigt.

Liegenschaftsunterhalt

Im Mehrfamilienhaus Täschmattstrasse 7 haben wir die zwölf Küchen aus dem Jahr 1993 durch neue moderne Küchen ersetzt. Dabei haben wir natürlich energieeffizientere Küchengeräte eingebaut.

Die alte Gasheizung in der Sandeggstrasse 1 wurde durch eine neue ersetzt. Mangels Alternative mussten wir wieder auf Gas setzen, konnten aber eine moderne und wesentlich umweltschonendere Variante einsetzen.

Um in Zukunft auf Fernwärme umstellen zu können, haben wir in den beiden Mehrfamilienhäusern Fluhmühlerain 11+13 den Fernwärmeanschluss ins Haus eingezogen. So können wir bei einem Heizungsersatz (aktuell mit Gas) schnell und kostengünstig umstellen.

Elektro-Mobilität ist stark im Kommen. Deshalb haben wir in den Tiefgaragen Ruopigenring 105-113 und an der Obermättlistrasse 24-32 Flachbandkabel verlegt. Damit ist die Grundinstallation für den Anschluss einer Wall-Box für E-Autos gewährleistet. Die Folgeinstallation ist dann Sache der Mieter*innen, welche die Kosten dafür und für die Energie zu tragen haben.

Die Planungsarbeiten für den Umbau des Objekts Staldenhöhe 26 sind abgeschlossen, die Baubewilligung wurde von der Stadt Luzern erteilt. Wir werden das Gebäude durch eine neue Aussenisolation thermisch verbessern, die Fenster ersetzen sowie grössere und besser nutzbare Balkone anbauen. Ebenfalls wird ein neues, ökologisches Heizsystem eingebaut. Dabei setzen wir auf Fernwärme. Im April 2023 werden wir mit den Arbeiten beginnen.



Im Jahr 2017 wurde im Ruopigenring 39-51 eine Komplettsanierung durchgeführt. Wir haben die Fassade isoliert, neue Fenster eingesetzt und neu vorgebaute Balkone erstellt. Trotz grösserem Wohnraum von bis zu 14 m² pro Einheit, konnten wir den Energieverbrauch durch diese Sanierung markant senken. Die Auswertung des Verbrauchs zeigt eine Senkung von ca. 39%. Damit ist die Siedlung umwelttechnisch optimiert. Das beweist, dass sich ein solches Engagement für die Zukunft absolut lohnt, auch wenn der Aufwand finanziell und bautechnisch sehr gross war.

In unserem Workshop vom November 2022 wurde beschlossen, dass wir so weit wie möglich CO₂ neutral werden möchten. Wie Sie an den erwähnten Investitionen erkennen können, fliesst dieses Thema bei unseren Sanierungen wo immer möglich ein. Schritt für Schritt versuchen wir dem Ziel einer hundertprozentigen CO₂-Neutralität näher zu kommen. Bis 2030 sollten wir bei ca. 90% liegen. Wir möchten dieses Ziel nicht durch den Zukauf von CO₂-Zertifikaten erreichen, sondern durch stetigen Ersatz von älteren Systemen.



*Täschmattstrasse 7
Sandeggstrasse 1*

*Ech freue mech
of die neue
Liegeschafte.*





Fluhmühlerain 11/13

Liegenschaften / Bautätigkeit

Der schweizerische Immobilienmarkt entwickelt sich trotz steigender Zinsen vorerst robust. Die Wohneigentumspreise steigen zwar nicht mehr so rasant wie während der Corona-Pandemie, doch wurden per Ende des 3. Quartals 2022 nochmals deutlich höhere Preise registriert.

Sanierungs- und Renovierungsmassnahmen sind immer häufiger nötig, um bestehende Immobilien den gestiegenen Ansprüchen der Bewohner*innen anzupassen und um die gesetzten Klimaziele der Stadt Luzern zu erreichen.

Leider konnten wir auch im Jahr 2022 auf keine Kaufangebote von Liegenschaften eingehen. Denn die am Markt verlangten Preise waren meistens horrend überteuert. Diese Tendenz wird durch das Bieterverfahren, das immer häufiger zur Anwendung kommt, noch unterstützt. Als gemeinnützige Baugenossenschaft können und dürfen wir auf solche Angebote nicht eingehen. Geschätzte Genosschafterinnen und Genosschafter, wenn Sie ein Objekt ab ca. sechs Wohneinheiten in Reussbühl besitzen und einen Verkauf ins Auge fassen, denken Sie doch an die Baugenossenschaft Reussbühl. Wir sind bestrebt, langfristig Wohnraum zu fairen und tragbaren Konditionen auch für Familien und ältere Mitmenschen anzubieten.

Ein wirtschaftlich turbulentes Jahr liegt hinter uns, doch warten im 2023 sicher auch viele Herausforderungen auf uns. Aufgrund von steigenden Hypothekarzinsen muss mit höheren Mieten gerechnet werden. Immerhin können wir auf eine Abschwächung der Inflation hoffen, sodass bei Um- und Neubauten nicht zusätzlich erhebliche Mehrkosten auf uns zukommen werden.

Trotz des schwierigen Umfelds und der Turbulenzen darf ich Ihnen mit Freude

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



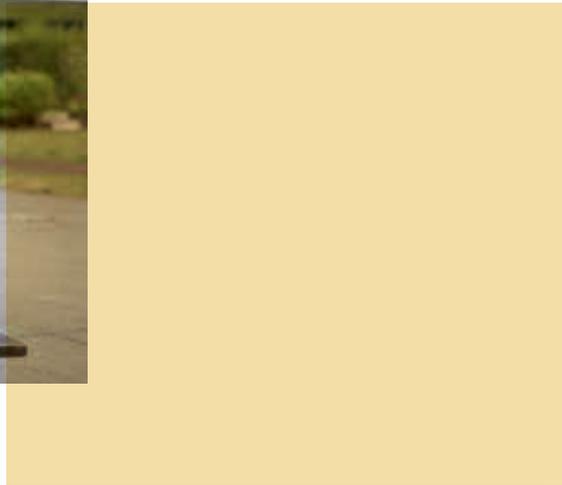
bekanntgeben, dass unser Projekt Reusszopf, das Eingangstor zur Stadt Luzern, nach einer langen Planungsphase und vielen Verhandlungen endlich zur Bewilligung öffentlich aufliegt. Wir sind zuversichtlich, dass keine wesentlichen Einsprachen erhoben werden und wir hoffen, dass der Bewilligungsprozess möglichst rasch abgewickelt werden kann. Allerdings sind wir für die Baubewilligung darauf angewiesen, dass der Bebauungsplan Reussbühl Ost rechtskräftig wird. Da warten wir noch immer auf die Erledigung der letzten Einsprache. Ziel ist es, mit den Bauarbeiten 2024 zu beginnen. Leider können wir diese langwierigen Prozesse nicht wesentlich beschleunigen.

Auch die Planungen für den Umbau des Schwesternhauses an der Staffelhofstrasse 7 und der Neubauten auf der angrenzenden Parzelle sind durch das Architekturbüro gzp weit fortgeschritten. Momentan sind wir dabei, die Kosten zu redimensionieren und nach möglichen Einsparungen im Projekt zu suchen. Grundsätzlich sind wir auf sehr gutem Weg und wir rechnen mit einer Baubewilligung im Verlauf des Jahres 2024. Selbstverständlich wird das Projekt zur Genehmigung durch unsere Genossenschafter*innen rechtzeitig vorgestellt.

Ob wir beide Projekte gleichzeitig in Angriff nehmen können, oder ob wir die Arbeiten gestaffelt anpacken, wissen wir noch nicht definitiv. Wir müssen darauf achten, die dazu nötigen finanziellen und personellen Ressourcen zur Verfügung zu haben. Der Vorstand wird zu gegebener Zeit eine Entscheidung treffen.

Wie Sie sehen, haben wir viel geleistet und es liegen noch grosse Aufgaben vor uns. Ich bedanke mich im Namen der Baugenossenschaft Reussbühl bei den Mitgliedern der Baukommission und den Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle. Ohne ein gutes Teamwork wäre die Bewältigung solch grosser Aufgaben unmöglich. Persönlich freue ich mich auf die kommende spannende Zeit der Umsetzung. Ich werde alles geben, damit die Projekte gut gelingen werden.

Andreas Stirnimann
- Leiter Baukommission





Iris Ammann

Iris Ammann ist 33 Jahre alt. Sie ist in Reussbühl aufgewachsen und engagiert sich in verschiedenen Vereinen in und um Reussbühl (OK Kilbi Reussbühl, Pfadiheim Reussbühl, Altpfaderverein Musegg, Rotte Paranas). Zurzeit lebt sie zusammen mit ihrem Partner im Bruchquartier in Luzern. Sie arbeitet als projektleitende Architektin im Büro 8 in Emmenbrücke. Iris liebt es, kreativ zu sein, beim Reisen andere Kulturen kennenzulernen und mit Freunden ein feines Abendessen zu geniessen.

Was ist dein Lieblingsort in Reussbühl?

Einer meiner Lieblingsorte ist inzwischen der «Nordpol». Ob beim Reuss-Schwimmen, beim Apéro mit Freunden oder auf dem Spielplatz mit meinem Göttibub, hier verbringe ich immer wieder gerne Zeit.

Warum möchtest du dich in der Baugenossenschaft Reussbühl engagieren?

Einerseits liegt mir als Herzblut-Reussbühlerin Reussbühl und dessen positive Entwicklung sehr am Herzen. Andererseits ist es mir



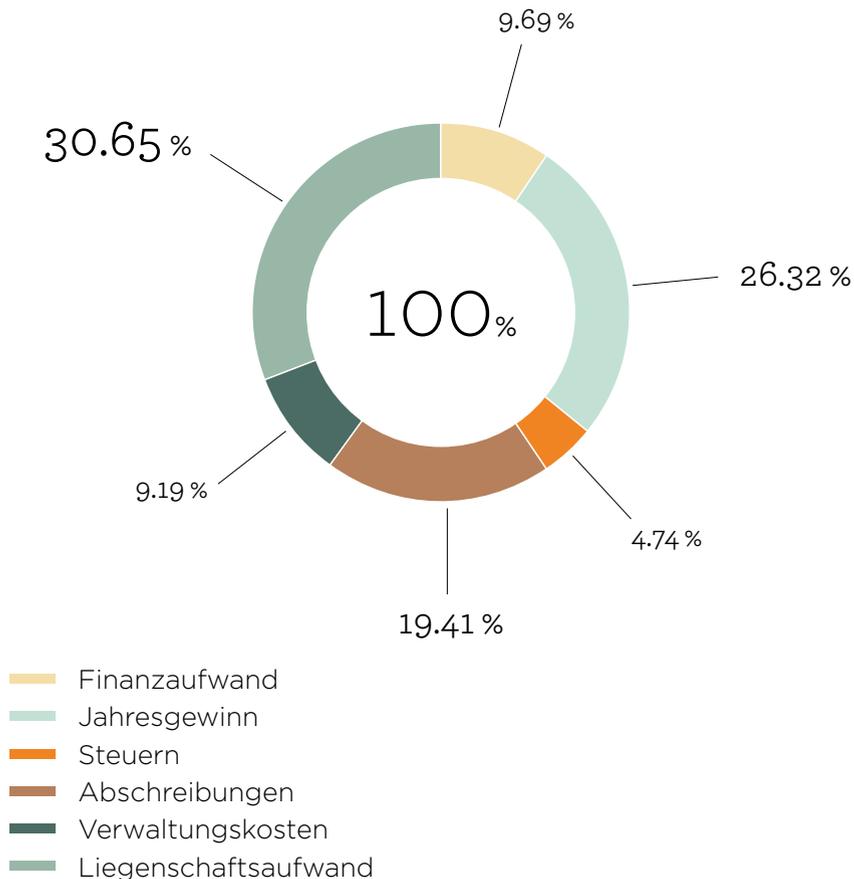
als Architektin ein besonderes Anliegen, Wohn- und Lebensräume zu schaffen, in denen sich Menschen zuhause fühlen. Durch mein Mitwirken in der Baugenossenschaft Reussbühl erhoffe ich mir, dazu einen konstruktiven und nachhaltigen Beitrag leisten zu können.

Was wünschst du dir für die Zukunft der Baugenossenschaft Reussbühl?

Um auch in Zukunft attraktive Wohn- und Lebensräume zu schaffen und zu unterhalten, ist es meiner Meinung nach wichtig, unterschiedliche Aspekte zu berücksichtigen und zu thematisieren, zum Beispiel die Schaffung von Begegnungs- und Rückzugsorten. Die Baugenossenschaft Reussbühl verfügt über die idealen Rahmenbedingungen, um solche Dialoge zu führen und das Potenzial voll auszuschöpfen.

Zahlen auf einen Blick

Verteilung Mieterfranken



**Referenzzinssatz per
01.02.2023**



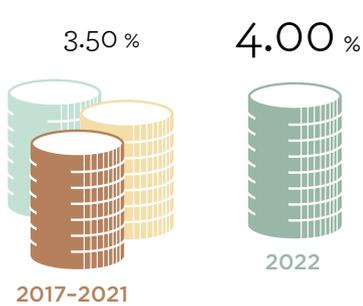
1.25%

**Mietzinseinnahmen per 2022
in CHF**

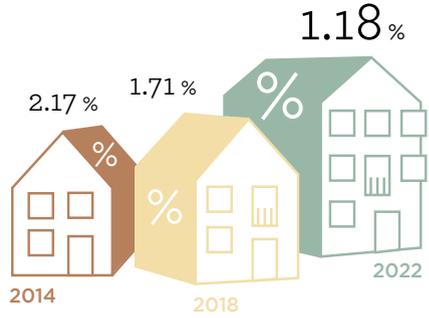


7.096 Mio.

Verzinsung Anteilscheinkapital



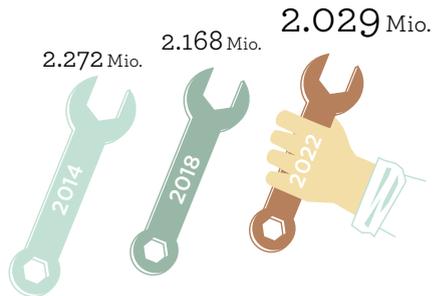
Durchschnittliche Verzinsung der Hypotheken



Verwaltungskosten in CHF



Unterhalt und Reparaturen in CHF



Anteilscheinkapital in CHF



Buchwert vs. Gebäude- versicherungswert in CHF





Fabrizio Laneve

Fabrizio Laneve ist 40 Jahre alt und seit 2021 Mitglied im Vorstand der Baugenossenschaft Reussbühl. Dort ist er verantwortlich für Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit. Beruflich ist er bei der Mobiliar tätig, wo er sich für Innovation und nachhaltige Projekte in der Schweiz engagiert. Er leitet das Mobiliar Forum Thun, die Innovationswerkstatt der Mobiliar für Schweizer Unternehmen und Organisationen. Bis zur Mitgliederversammlung 2023 war er Präsident des Quartiervereins Reussbühl. Mit seiner Familie (Ehefrau Cornelia Laneve-Limacher, Sohn Federico und Hund Cimbolo) ist Fabrizio an der Ruopigenstrasse 5 zu Hause. In seiner Freizeit bekocht er am liebsten Familie und Freunde und entdeckt neue Orte.

Warum engagierst du dich in der Baugenossenschaft Reussbühl?

Ich habe Reussbühl in den letzten 27 Jahren in mein Herz geschlossen. Wohnen bedeutet, sich zu Hause zu fühlen. Die BGR ermöglicht dies vielen Menschen durch faire Mieten und schöne Wohnungen. Das Team



im Vorstand und auf der Geschäftsstelle arbeitet täglich motiviert und leidenschaftlich für die Baugenossenschaft. Es ist mir eine Ehre, Teil dieses Teams zu sein.

Dein Lieblingsort in Reussbühl?

Reussbühl hat viele wunderschöne Ecken. Ich schätze die kurzen Wege bei uns im Quartier. Wenn ich schnell etwas im Ruopigen-Zentrum einkaufe, mit unserem Hund spazieren gehe oder im Sommer die Reuss herab schwimme, fühle ich mich zu Hause. Ich habe keinen spezifischen Lieblingsort. Ich liebe es, in Reussbühl zu Hause zu sein und meine Liebsten in der Nähe zu haben.

Was wünschst du dir für die Zukunft der BGR?

Ich bin davon überzeugt, dass wir unsere Wurzeln bewahren und gleichzeitig offen für Neues bleiben können. Ich glaube, dass wir als Team, zusammen mit unseren Genossenschaftler*innen und Mieter*innen, unseren Leitgedanken «Wohnen. Leben Mitgestalten» hochhalten und unsere Baugenossenschaft weiter aktiv entwickeln werden.



Kommentar zur Jahresrechnung 2022

Das Jahr 2022 bleibt uns mit vielen negativen Schlagzeilen in Erinnerung. Die Verschnaufpause zwischen der Aufhebung der Corona-Massnahmen und dem Beginn des Angriffskriegs in der Ukraine dauerte gerade mal eine Woche. Es gibt aber auch Positives zu berichten.

Ja, auch das ist 2022: Die Arbeitslosenquote in der Schweiz sinkt auf 2,1%. Wir haben also beinahe Vollbeschäftigung. Die Energiekrise ist eine Chance für die ökologische Transformation. Die NASA lenkt erfolgreich einen Asteroiden ab. KI (künstliche Intelligenz) eröffnet insbesondere in der Medizin immer neue Möglichkeiten. In Äthiopien wird ein Friedensvertrag unterzeichnet und Brasilien wählt einen neuen Präsidenten.

*Zahle uf ei Blick
findsch i de Mitti.*



«Good News» von der BGR

2022 war wieder ein Jahr der Kontinuität und Stabilität. Unsere «Kasse» ist gut gefüllt, der Saldo beträgt CHF 6.141 Mio. – eine solide Basis für neue Investitionen. Aufgrund einer Inflation von 3% hat die Schweizerische Nationalbank die Leitzinsen erhöht und den Negativzinsen ein Ende gesetzt. Unsere Baugenossenschaft hat jedoch nie Gebühren bezahlen müssen für ihre Liquidität.

Neue Liegenschaften sind im Jahr 2022 keine dazugekommen. Der Buchwert unserer Liegenschaften (nach Abzug von 1.5% Abschreibungen) liegt bei CHF 90'410'000. Die grundpfandgesicherten Kredite (Hypotheken) sanken im vergangenen Jahr um CHF 727'450 auf total CHF 54'481'150. Das entspricht einer Belastung von rund 60% des Buchwertes. Aufgrund der steigenden Zinsen wird unser durchschnittlicher Zinssatz mit 1.19% künftig etwas höher ausfallen.

Die fälligen Kassenobligationen werden nicht mehr verlängert. Das hat bei diesem Fremdkapital-Posten zu einer Reduktion von CHF 803'000 geführt. Fällige Kassenobligationen können auf unserer Geschäftsstelle eingelöst, der Betrag auf ein privates Bankkonto überwiesen werden. Das Eigenkapital der Baugenossenschaft Reussbühl wächst. Insbesondere der Saldo des Anteilscheinkapitals ist im vergangenen Jahr um CHF 780'500 gestiegen. Ein Anteilscheinkapital von total CHF 28'477'000 zeugt von Ihrem Vertrauen. Das freut uns.



«Das Vertrauen in die Baugenossenschaft Reussbühl macht uns stolz.»

Die Mietzinserträge sind ebenfalls stabil. Die CHF 7'096 Mio. investieren wir mit rund 28% wieder in unsere Liegenschaften. So gewährleisten wir die gute Qualität unserer Liegenschaften. Und wir können seit Jahren mit einer Vollvermietung kalkulieren.

Ein neuer Auftritt für die Zukunft

Zeit und Geld investiert haben wir auch in unser Erscheinungsbild. Dies zeigt sich digital – etwa in der neuen Website – und analog. Den neuen Geschäftsbericht halten Sie in den Händen. Der Veränderungsprozess ist noch im Gang. In einem nächsten Schritt geht es um die physische Verarbeitung der Anteilscheine. Die Betriebskosten haben sich 2022 deshalb um rund CHF 105'000 erhöht.

Der Finanzaufwand beläuft sich auf CHF 688'894.59 und ist damit leicht höher als in der Vorjahresperiode. Er belastet unsere Erträge mit einem Anteil von rund 9.7%. Unsere Finanzstrategie baut seit Jahren auf Stabilität und Sicherheit. Die Kredite sind grösstenteils fest verzinst und damit langfristig abgesichert. SARON-Hypotheken, bei denen wegen der Leitzinserhöhung mit starken Aufschlägen zu rechnen ist, haben wir keine abgeschlossen. Die Welt der Zinsen ist zur Normalität zurückgekehrt. Liquidität lohnt sich bereits wieder.

Der Jahresgewinn 2022 der Baugenossenschaft Reussbühl beträgt CHF 1'868'087.56. Wir freuen uns, Ihnen mit der vorgeschlagenen Verzinsung von 4.0% eine attraktive, kontinuierliche Rendite zu bieten. Ihr Vertrauen in die Baugenossenschaft Reussbühl macht uns stolz.

Reto Stadelmann
– Leiter Finanzen

Bilanz

Aktiven

	31.12.2022 / CHF	31.12.2021 / CHF
Flüssige Mittel	6'141'314.55	4'528'906.60
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	663'821.40	653'333.15
Übrige kurzfristige Forderungen	277.45	277.45
Aktive Rechnungsabgrenzungen	90'100.45	10'084.35
Total Umlaufvermögen	6'895'513.85	5'192'601.55
Finanzanlagen	272'691.00	272'691.00
Mobile Sachanlagen	2.00	2.00
Immobilie Sachanlagen, Liegenschaften	90'410'000.00	91'787'200.00
Total Anlagevermögen	90'682'693.00	92'059'893.00
Total Aktiven	97'578'206.85	97'252'494.55

Passiven

	31.12.2022 / CHF	31.12.2021 / CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94'048.50	43'881.30
Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	568'500.00	828'500.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'335'629.70	1'315'586.95
Passive Rechnungsabgrenzungen	249'580.69	290'085.20
Total kurzfristiges Fremdkapital	2'247'758.89	2'478'053.45
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	58'388'650.00	59'659'100.00
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	5'044'821.27	4'912'121.92
Total langfristiges Fremdkapital	63'433'471.27	64'571'221.92
Total Fremdkapital	65'681'230.16	67'049'275.37
Anteilscheinkapital	28'477'000.00	27'696'500.00
Gesetzliche Gewinnreserve	891'030.94	806'130.94
Gewinnvortrag	660'858.19	-
Jahresgewinn	1'868'087.56	1'700'588.24
Total Eigenkapital	31'896'976.69	30'203'219.18
Total Passiven	97'578'206.85	97'252'494.55

Erfolgsrechnung

	2022 / CHF	%	2021 / CHF	%
Mietzinsertrag netto	7'096'690.60	100	7'040'276.80	100
Total betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	7'096'690.60	100	7'040'276.80	100
Unterhalt und Reparaturen	2'029'231.85		2'109'813.35	
Gebäudeversicherung	123'457.45		122'526.55	
Übriger Liegenschaftsaufwand	22'342.00		31'048.44	
Rückstellungen für Grossreparaturen	-		185'000.00	
Total betrieblicher Aufwand für Lieferungen und Leistungen	-2'175'031.30	-30.6	-2'448'388.34	-34.7
Lohnaufwand	335'766.00		300'124.80	
Sozialversicherungsaufwand	41'781.10		34'783.95	
Übriger Personalaufwand	8'400.00		8'100.00	
Total Personalaufwand	-385'947.10	-5.4	-343'008.75	-4.9
Verwaltungsaufwand	98'612.40		106'291.70	
Marketing und Kommunikation / GV	167'518.20		54'772.45	
Total übriger betrieblicher Aufwand	-266'130.60	-3.8	-161'064.15	-2.3
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	1'377'200.00		1'398'200.00	
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen	-1'377'200.00	-19.4	-1'398'200.00	-19.9
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	2'892'381.60	40.8	2'689'615.56	38.2
Gebühren Bank und Postfinance	1'032.31		2'940.43	
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	630'139.78		661'198.24	
Zinsaufwand Obligationen	57'722.50		22'692.50	
Finanzaufwand	-688'894.59	-9.7	-686'831.17	-9.7
Finanzertrag	1'224.00	0.0	1'235.55	0.0
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)	2'204'711.01	31.1	2'004'019.94	28.5
Direkte Steuern	-336'623.45	-4.8	-303'431.70	-4.3
Jahresgewinn	1'868'087.56	26.3	1'700'588.24	24.2

Anhang zur Jahresrechnung 2022

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

	2022 / CHF	2021 / CHF
Hypotheken bei Banken und Versicherungen	42'939'500.00	43'301'500.00
Hypotheken Fonds de roulement	473'150.00	578'600.00
Hypotheken EGW	10'500'000.00	10'500'000.00
Obligationen	4'476'000.00	5'279'000.00
Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen	<10	<10

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

AHV	3'531.00	-
BVG	-	-

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

Pfandbelastung	84'596'000.00	84'596'000.00
Bilanzwert Liegenschaften	90'410'000.00	91'787'200.00
Beansprucht	54'481'150.00	55'208'600.00

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

	2022 / CHF	2021 / CHF
Jahresgewinn	1'868'087.56	1'700'588.24
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	660'858.19	-
Bilanzgewinn	2'528'945.75	1'700'588.24
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-93'400.00	-84'900.00
Verzinsung Anteilscheinkapital (4.00% / 3.50%)	-1'119'325.70	-954'830.05
Vortrag auf neue Rechnung	1'316'220.05	660'858.19

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 Genossenschafterversammlung der
Baugenossenschaft Reussbühl
6015 Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2022

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Reussbühl für das am 31.12.2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

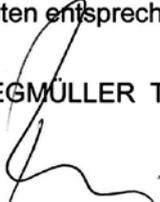
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

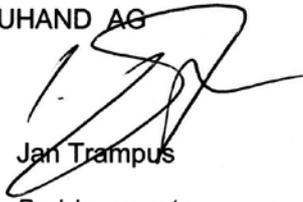
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen 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, 16. Februar 2023 *rw/jt*

SEGMÜLLER TREUHAND AG

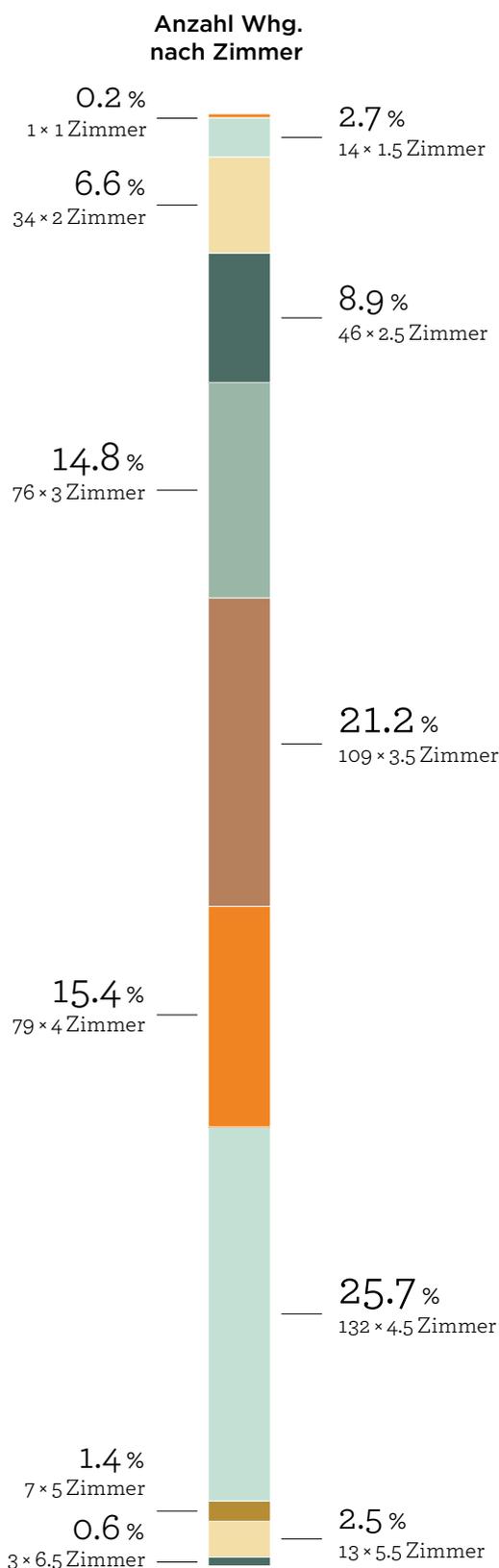

Roland Wiss
leitender Revisor
Revisionsexperte


Jan Trampus
Revisionsexperte

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

Liegenschaftenbestand

Strasse	Bau-jahr	Gebäude-versicherung	Anzahl Whg.
Eichenstrasse 21	1964	1'628'666	8
Fluhmühlerain 11/13	1970	7'294'385	29
Hauptstrasse 36	1920	2'136'127	7
Hauptstrasse 38	1923	888'099	3
HS Parzelle Nr. 149 (H 62/64)			
HS Parzelle Nr. 675 (H 60)			
HS Parzelle Nr. 2352 / 2400			
Obermättlistrasse 5	1960	1'280'470	6
Obermättlistrasse 16	1950	1'522'558	7
Obermättlistrasse 18	1958	2'995'035	8
Obermättlistrasse 23	1954	1'398'831	6
Obermättlistrasse 24-32	2007	14'882'574	42
Obermättlistrasse 25	1944	1'069'140	4
Obermättlistrasse 27	1931	1'354'900	8
Obermättliweg 1	1935	871'000	4
Obermättliweg 3	1931	893'880	3
Obermättliweg 4	1960	2'707'590	11
Obermättliweg 5	1931	782'600	3
Rothenhalde 1/3	1954	3'618'220	22
Ruopigenhöhe 14	1996	5'269'960	19
Ruopigenhöhe 15	1996	2'910'400	10
Ruopigenplatz 28	1993	4'764'275	27
Ruopigenring 37	1978	8'024'250	43
Ruopigenring 39/41	1972	7'525'060	24
Ruopigenring 43/45	1973	7'875'760	26
Ruopigenring 49	1973	3'136'720	10
Ruopigenring 51	1973	2'601'520	8
Ruopigenring 105-113	1984	13'565'870	51
Sandeggstrasse 1	1935	991'200	4
Staffelnhofstrasse 1	1971	3'788'148	20
Staffelnhofstrasse 7	1974	3'875'980	
Staffelweg 3	1951	1'696'380	5
Staldenhöhe 17	1956	1'179'076	6
Staldenhöhe 19	1956	1'212'064	6
Staldenhöhe 21	1956	1'179'076	6
Staldenhöhe 26	1962	4'265'940	18
Staldenhöhe 28	1957	2'618'040	12
Staldenhöhe 30	1957	2'622'730	12
Staldenhöhe 32	1955	2'279'610	12
Staldenhöhe 34	1954	2'461'640	12
Täschmattstrasse 7	1957	2'576'750	12
Total		131'744'524	514



Wechsel im Vorstand der Baugenossenschaft Reussbühl

Bestehender Vorstand



«Wir alle wissen, wofür wir uns einsetzen. Und zusammen sind wir richtig stark.»

Marcel Zosso
— Präsident



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

Jeannette Panico
— Kassierin



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

Andreas Stirnimann
— Leiter Baukommission



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

Markus Zemp
— Aktuar



«Gemeinsam statt einsam – so sehe ich unser Engagement für unsere Baugenossenschaft.»

Fabrizio Laneve
— Marketing / PR



«Sicherheit und Kontinuität sind die Eckpfeiler der BGR-Finanzstrategie.»

Reto Stadelmann
— Vizepräsident

Neuwahlen



Iris Ammann

Fabrizio Laneve
— Neu: Präsident Vorstand

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



«Für mich als Ur-Reussbühler ist die Baugenossenschaft eine Herzensangelegenheit.»

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

Revisionsstelle

Segmüller Treuhand AG
Rothenring 22
6015 Luzern

Agenda

Nächste GV
Freitag, 12. April 2024

19.00 Uhr im Zentrum
St. Michael, 6014 Luzern

*Hoffentli
hani de no
nüt los...*



*Chunsch
au a di
nöchscht
GV?*





Wohnen
• leben
mit- gestalten.

Und was erlebst du in deinem Quartier?

Sende uns deine Erlebnisse per E-Mail:

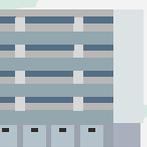
info@bg-reussbuehl.ch

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?*





*Es git acht
Schpelplätz in
Rüsbühl –
hesch gwüsst?*

