



# Geschäftsbericht 2017

Reussbühl

**BGR**

Baugenossenschaft



# GENERALVERSAMMLUNG

des **88. Geschäftsjahres**

**Freitag, 13. April 2018, 19.00 Uhr im Zentrum St. Michael, 6014 Luzern**

## **Traktanden:**

1. Begrüssung und Konstituierung
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 21. April 2017
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2017
  - a) Rechnungsablage
  - b) Bericht der Revisionsstelle
  - c) Entlastung des Vorstandes
  - d) Verwendung des Reingewinnes
5. Bauabrechnung Umbau Ruopigenring 39 – 51
6. Projekt Reusszopf
  - a) Vorstellung Projekt durch Architekturbüro Lütolf und Scheuner
  - b) Genehmigung Rahmenkredit für Realisierung
7. Verschiedenes

Das Nachtessen wird pünktlich um 19.00 Uhr serviert. Anschliessend wird der geschäftliche Teil der Generalversammlung behandelt.

**Sehr geehrte Genossenschafterinnen**

**Sehr geehrte Genossenschaffer**

Zu unserer Generalversammlung vom 13. April 2018 heissen wir Sie herzlich willkommen.

Freundliche Grüsse

**Baugenossenschaft Reussbühl**  
**Vorstand**

## **GEDENKMESSE**

für die lebenden und verstorbenen Mitglieder  
der Baugenossenschaft Reussbühl

Sonntag, 15. April 2018, 10.00 Uhr in der Pfarrkirche Reussbühl

## **ALLGEMEINE WIRTSCHAFTSLAGE**

Die Situation für die Wirtschaft in der Schweiz war 2017 durchwegs sehr komfortabel. Wir mussten uns nicht mit einem Währungsschock oder mit sich rasant ändernden Wirtschaftsprognosen beschäftigen. Weitestgehende Vollbeschäftigung und volle Auftragsbücher lassen uns ruhig schlafen und getrost in die nahe Zukunft schauen. Alles bestens? Man könnte es meinen! Aber verschliessen wir nicht die Augen vor den Vorzeichen einer sich stark wandelnden Wirtschaft und Gesellschaft. Tausende von hochwertigen Jobs wurden durch die Industrie in günstigere EU-Länder verlegt. Der Detailhandel verlagert sich immer mehr zum Online-Business und die Digitalisierung wird durch die «Industrie 4.0» den Arbeitsmarkt aufmischen. Die Industrie setzt neue Massstäbe und benötigt dringend gut ausgebildete Fachkräfte. Aber genau da laufen wir Gefahr, mit unseren Nachbarn nicht Schritt halten zu können. Durch Sparmassnahmen im Bildungsbereich könnten wir den Anschluss an die EU verlieren und unsere Spitzenposition gefährden. Deshalb glaube ich, dass wir als kleines Land mitten in Europa, gut beraten sind, die Aus- und Weiterbildung von jungen Leuten zu fördern und für sie gute Rahmenbedingungen zu schaffen. So wird es uns gelingen, die Innovationskraft und den Pioniergeist zu erhalten und weiter an der Spitze mitzuwirken.

Das Weltgeschehen 2017 lässt nichts Gutes vermuten. So bekämpfen sich Donald Trump und Kim Jong-un mit einer verbalen Schlacht, die äusserst gefährlich ist und

durchaus in einen atomaren Konflikt ausarten könnte. Offensichtlich ist weltweit niemand in der Lage, diese beiden infantilen Streithähne zu zähmen. In Deutschland bringt es Frau Merkel nicht zu Stande, eine Regierung zu bilden und in Spanien will sich Katalonien vom Rest des Landes abspalten. Der nahe Osten kommt nicht zur Ruhe und die weltweiten Klimaziele werden wir wohl auch noch lange nicht erreichen. Und zu all dem setzt die EU die Schweiz weiter unter Druck und schikaniert den für uns wichtigen Bankenplatz Schweiz. Was für eine Welt in der wir leben! Aber letztendlich bleibt es weitgehend an uns selbst, wie wir unser direktes Umfeld gestalten und was wir täglich aus unserem Leben machen. Deshalb sind wir aufgefordert, unser Wirken im Dienste der Gesellschaft einzubringen, um so ein Umfeld zu schaffen, welches eine tragfähige Zukunft mit einer prosperierenden Wirtschaft hervorbringt. So werden wir auch in Zukunft wirtschaftlich einen absoluten Spitzenplatz einnehmen.

## **WOHNUNGSMARKT**

Die Leerwohnungsrate in der Schweiz stieg im vergangenen Jahr von 1,3% auf 1,47%. Auch im Kanton Luzern war ein Anstieg zu verzeichnen. So stieg hier die Leerwohnungsziffer von 1,05% im Jahr 2016 auf aktuell 1,13%. In der Stadt und Agglomeration sind die Werte etwas tiefer bei ca. 1,04%. Soweit ist also alles noch im grünen Bereich. Beachtet man aber die rege Bautätigkeit, so kann einem das schon erste Sorgenfalten

auf die Stirn zeichnen. Objekte an weniger begehrter Lage oder nicht zentrumsnah sind vermehrt schwierig zu vermieten. Aber auch in der Agglomeration Luzern, so insbesondere in Luzern Nord und Luzern Süd, ist die Bautätigkeit dermassen hoch, dass mit Recht gefragt werden darf, wer all die Wohnungen dereinst mieten soll. So entstehen in Kriens im Gebiet Mattenhof mehrere hundert Wohnungen und Geschäftsräume. Im ehemaligen Gewerbegebiet Grossmatte in Littau entstehen ebenfalls mehrere hundert Einheiten und rund um den Seetalplatz ist auch mit einer grossen Anzahl Objekten zu rechnen. Letztendlich werden die Standortfrage und die Attraktivität der Wohnungen ausschlaggebend sein, wer seine Mietobjekte erfolgreich am Markt positionieren kann. Auch die Baugenossenschaft Reussbühl ist hier ein wichtiger Player. Unsere Liegenschaft direkt an der kleinen Emme am Seetalplatz wird an sehr verkehrsgünstiger Lage, in einer hohen Qualität, mit bester Anbindung an das ÖV-Netz und Naherholung sicher eine gute Wahl sein. Aber all die Neubauten können keine Alternative für wirklich günstigen Wohnraum darstellen. Die Erstellungskosten und eine halbwegs vertretbare Liegenschaftsrendite verunmöglichen in den meisten Fällen günstige Wohnungspreise für Familien und Mieter mit einem geringeren Budget. Genau hier liegt unsere Stärke. Durch den grossen Bestand an älteren, aber sehr gut unterhaltenen Liegenschaften können wir genau in diesem Sektor Wohnungen anbieten. Dass dies immer noch sehr gefragt ist, merken wir an der grossen Nachfrage. So haben wir auch im Jahr 2017

keine Leerstände bei unseren Wohnungen zu verzeichnen gehabt. Lediglich für die Instandstellung bei Neuvermietungen gab es ab und zu kurze Unterbrüche. Trotzdem stellen wir immer stärker fest, dass es schwieriger wird, geeignete Mieter zu finden. Der Aufwand für eine Neuvermietung steigt und wir müssen Strategien festlegen, wie wir passende Mieter gewinnen können. Unsere Mieterkommission ist immer sehr bestrebt, den geeigneten Mieter für ein Objekt zu finden, um die guten Verhältnisse innerhalb der Liegenschaften zu gewährleisten. Wir vergeben ganz bewusst nicht einfach an den «Erstbesten», nur damit die Wohnung vermietet ist. Eine sorgfältige Prüfung der Bewerber ist wichtig. Trotzdem haben wir natürlich die Pflicht und Aufgabe, dass unsere Liegenschaften immer voll vermietet sind.

## **LIEGENSCHAFTSUNTERHALT**

Wie bereits im letzten Geschäftsbericht erwähnt, war 2017 der Fokus unseres Liegenschaftsunterhaltes bei der Grosssanierung Ruopigenring 39–51. Dieses Projekt hat uns und unsere Mieter sehr stark strapaziert. Leider sind auf Grund verschiedener Umstände die Bauarbeiten teilweise sehr schleppend voran gegangen. Einerseits haben wir bei der Planung und Klärung der Grundlagen für die Ausführungen schon beim Start viel Zeit verloren, die kaum mehr aufzuholen war. Andererseits sind wir dann am Bau mit diversen Unwägbarkeiten konfrontiert worden, die immer wieder zu Verzögerungen geführt haben und letztendlich

wurden wir da und dort auch von einigen Handwerkern durch schlechte Performance im Stich gelassen. All diese Umstände haben schliesslich zu unnötigen Verzögerungen geführt, welche unsere Mieter verständlicherweise in Rage gebracht haben und uns als Baugenossenschaft leider nicht die besten Noten bescherten. Mit grosser Verzögerung ist es dann aber doch mit riesigen Anstrengungen gelungen, dass bei allen Mietern die Baustelle in den Wohnungen und teilweise auf den Balkonen kurz vor Weihnachten fertiggestellt werden konnte. So mussten unsere geplagten Mieter nicht noch in einer Baustelle feiern. Durch die Verzögerungen konnte letztendlich die Aussenfassade wegen der kalten Witterung nicht fertiggestellt werden. Diese Arbeiten beenden wir nun im Frühjahr 2018. Neben all dem Ärger und Missmut können wir aber festhalten, dass das Ergebnis dieses Umbaus sehr gut geworden ist und wir bereits viele äusserst positive Rückmeldungen bekommen haben. Ist der Unmut einmal vergessen, sind wir überzeugt, dass unsere Mieter die gewonnene Qualität sehr zu schätzen wissen und vor allem die grossen Balkone im Sommer sehr geniessen werden. An dieser Stelle möchte ich mich im Namen des Vorstandes und der Baugenossenschaft bei allen Mietern für die entstandenen Umtriebe recht herzlich entschuldigen und um Verständnis bitten. Neben dieser grossen Aufgabe haben wir natürlich zahlreiche kleinere Renovationen und Kleinsanierungen durchgeführt, welche im üblichen Rahmen, vor allem bei Mieterwechsel, angefallen sind. So haben wir für den ordentlichen Unterhalt und die Repara-

turen, sowie für wertvermehrende Investitionen CHF 5'794'623.50 aufgewendet. Das Grossprojekt Ruopigenring 39–51 ist im Rahmen des genehmigten Budgets abgeschlossen worden. Die Bauabrechnung wird an der Generalversammlung präsentiert.

## LIEGENSCHAFTEN/BAUTÄTIGKEIT

Es würde mir sehr grosse Freude bereiten, wenn ich an dieser Stelle über den Kauf einer Liegenschaft berichten könnte. Doch aus Mangel an Angeboten hat sich im Berichtsjahr leider wieder nichts ergeben. Wir haben zwar einige Objekte geprüft, aber keines der Angebote war für unsere Genossenschaft attraktiv. Entweder sind die Preisvorstellungen jenseits von Gut und Böse gewesen oder andererseits hat die Liegenschaft nicht in unser Portfolio gepasst. Selbstverständlich haben wir auch über die Verbindung zum G-Net, dem Netzwerk der Baugenossenschaften Luzern, wieder Ausschau nach geeigneten Objekten gehalten. Auch über diesen Kanal war nichts für die BGR dabei. So sind wir weiterhin in Lauerstellung und beobachten den Markt in unserem Einzugsgebiet genau.

Unser Bauvorhaben am Seetalplatz/Hauptstrasse hat weitere Hürden genommen. So ist der Projektwettbewerb beendet und wir konnten Anfang Juli 2017 das Siegerprojekt erküren. Es freut uns sehr, dass anlässlich der Generalversammlung vom 13. April das Ergebnis vorgestellt werden kann. So gehören Sie als unsere Genossenschafter zu den Ersten, welche das Projekt sehen

werden. Natürlich ist es noch nicht ganz reif für die Eingabe der Baugenehmigung und es werden sicher noch die einen oder anderen Änderungen vorgenommen werden müssen. Aber für einen ersten, weitgehend detaillierten Eindruck, nach jahrelangem Warten, eignet sich die Projektstudie auf alle Fälle. Jetzt folgt seitens der Stadt Luzern der Bebauungsplan. Wenn dieser dann durch die Gremien genehmigt wird und keine Einsprachen hängig sind, werden wir die Überbauung weiter vorantreiben können. Der Baustart könnte, wenn alles gut läuft, im Verlauf des Jahres 2020 erfolgen. Um dieses Ziel erreichen zu können, werden Sie als Genossenschafter an der Generalversammlung bereits über den Rahmenkredit zur Realisierung der Überbauung abstimmen können. Damit die BGR im Prozess handlungsfähig bleibt, ist es wichtig, dass wir durch die Generalversammlung die Legitimation für weitere Verhandlungen und erste Vereinbarungen erhalten. So werden wir mit den anderen Grundeigentümern einen Konsortiums-Vertrag über das weitere Vorgehen wie beispielsweise gemeinsame Erstellung der Tiefgarage oder des Rohbaus der Häuser aushandeln und abschliessen. Damit wir dies können und diese Verträge auch rechtsgültig sind, benötigen wir Ihre Zustimmung für das Projekt.

## **ENTWICKLUNG UNSERER GENOSSENSCHAFT**

Unsere Baugenossenschaft besticht durch Beständigkeit. So konnten wir im vergange-

nen Jahr den Mitgliederbestand halten, ja sogar leicht um sechs Mitglieder auf insgesamt 1038 Genossenschafter ausbauen. Wenn man berücksichtigt, dass wir immer wieder Kündigungen von Genossenschaftlern und Austritte in Folge von Todesfällen zu verzeichnen haben, so zeigt das, dass wir wieder einige neue Mitglieder für die Idee unserer Genossenschaft gewinnen konnten. Dies haben wir insbesondere durch Werbung bei Neumieter in unseren Liegenschaften und durch Mund zu Mund Propaganda erreicht. Die breite Abstützung der Idee einer Genossenschaft ist wichtig, um die Kontinuität zu gewährleisten. Neues Blut braucht es, da wir im vergangenen Jahr wieder von insgesamt 19 treuen Mitgliedern für immer Abschied nehmen mussten. Wir gedenken in der Messe vom 15. April 2018 der Verstorbenen.

Dass die Anlage bei der Baugenossenschaft Reussbühl eine gute ist, beweisen die vielen Anfragen für eine Kapitalerhöhung. Auf Grund der sehr tiefen Zinsen im Anlagemarkt sind wir für unsere Genossenschafter eine gute Adresse. Einerseits sind durch die Liegenschaften als Sicherheit die Gelder bei uns in besten Händen und andererseits bekommt man nur selten eine so attraktive Verzinsung. Deshalb mussten wir die Höhe der Nachzahlungen auf maximal CHF 10'000.- pro Jahr beschränken. Trotzdem erhöhte sich das Anteilschein-Kapital im Berichtsjahr um über CHF 500'000.- auf total 25 Millionen oder gut 25% der Bilanzsumme. Dieser sehr gute Wert zeigt die breite Basis, auf welche unsere Genossenschaft zählen kann und hilft uns bei

Neu- und Refinanzierungen immer wieder für beste Konditionen. Auch hier sind wir gefordert, denn der Referenzzins des Bundes ist im vergangenen Jahr um weitere 0,25% auf 1,5% gesunken. Dadurch, dass wir diese Änderungen immer auch an unsere Mieter weitergeben, sinken die Mietzinseinnahmen leicht. Deshalb ist es wichtig, dass wir auf der andern Seite beste Konditionen bei den Geldinstituten realisieren können. Dank der sehr guten Eigenkapitalbasis gelingt uns dies und so können wir die Belastung für die Genossenschaft tief halten und weiter optimieren.

Auch bei unserem Angebot an Mietobjekten sind wir stabil geblieben. Da wir keinen Zukauf einer Liegenschaft tätigen konnten und alle unsere Liegenschaften im Portfolio behalten haben, verzeichnen wir weiterhin 506 Wohnungen und 604 weitere Mietobjekte, wie Gewerberäume, Büros und Praxen, Garagen und Einstellhallenplätze sowie Abstellplätze im Freien. Da wir als sehr fairer, berechenbarer und preiswerter Vermieter bekannt sind, haben wir all diese Mietobjekte praktisch immer vollvermietet.

## **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**

Wie die ganze Genossenschaft, so zeigten sich auch die Verwaltung und der Vorstand sehr stabil und konstant. Wir hatten im vergangenen Jahr keine personellen Veränderungen und konnten in gewohnter Art und Weise unsere Arbeiten ausführen. An insgesamt 11 Vorstandssitzungen und diversen Kommissionssitzungen wurden die Weichen für das Wirken und Handeln der Baugenossenschaft Reussbühl gestellt. Auch dieses Jahr haben wir wieder sehr intensiv und kontrovers diskutiert und immer nach den optimalen Lösungen bzw. dem richtigen Weg gesucht. Die hohe Professionalität unseres Vorstandes und der Geschäftsstelle ermöglichen eine reibungslose Umsetzung der Vorgaben. Damit wir für die Zukunft bestens gerüstet sind und unseren Weg kennen, haben wir an einer Klausurtagung im November 2017 verschiedene Themen besprochen und bearbeitet. Dabei wurden wir durch einen externen Partner begleitet und unterstützt, welcher uns alternative Wege und gesellschaftliche Trends aufzeigte. Daraus resultierte ein Arbeitspapier, welches für uns als Vorgabe für das künftige Handeln dienen soll.

Unsere Mitarbeiter auf der Geschäftsstelle sowie der technische Dienst wurden neben den üblichen Anforderungen und Arbeiten zusätzlich mit der Grosssanierung Ruopigenring 39–51 belastet. So mussten oft Koordinationsaufgaben sowie Gespräche mit Mietern geführt werden. Wir waren stets sehr bemüht, den Anliegen aller Beteiligten gerecht zu werden. Dass dies bei dieser



komplexen Problemstellung nicht immer einfach war, liegt auf der Hand. Deshalb danke ich allen, dass sie diese erhebliche Mehrbelastung auf sich genommen haben und freue mich, 2018 wieder im üblichen Rahmen unsere Dienstleistungen erbringen zu können.

## **SCHLUSSGEDANKEN**

Die Baugenossenschaft Reussbühl hat dank zahlreicher Faktoren wieder ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr hinter sich gebracht. Den Wohnungsmarkt und einige weitere Gegebenheiten konnten wir nur schwer oder gar nicht beeinflussen. Diese waren uns im Jahr 2017 wieder wohlgesinnt. Es gibt aber durchaus viele Faktoren, welche wir durch unser tägliches Handeln selbst mitbestimmen können. Dies braucht aber die Bereitschaft und den Willen von allen Beteiligten. Gemeinsam haben wir dies wieder geschafft. Das ist nicht selbstverständlich und gebührt meines aufrichtigen Dankes. Als erstes danke ich meinen Vorstandskollegen, welche durch ihr Engagement, ihre Weitsicht und die Konstanz dazu beigetragen haben, dass wir gemeinsam ein positives Umfeld geschaffen und erhalten haben, welches klare Strukturen und Richtlinien für die Genossenschaft vorgibt. Diese Leitlinien sind jedoch keineswegs statisch und werden ständig überprüft und aktualisiert. Damit ist die Grundlage für unsere Geschäftsstelle jeweils gegeben. Unser Geschäftsführer Roland Peter setzt diese Anforderungen mit seinem Team um

und gewährt einen optimalen Kundenservice und eine reibungslose Administration. Dafür gebührt ebenfalls mein herzlicher Dank an alle, welche täglich am Erfolg beteiligt sind. Davon profitieren in erster Linie unsere Mieterinnen und Mieter, welche bestens unterhaltene Liegenschaften bewohnen dürfen und sich auf eine professionelle Geschäftsstelle verlassen können. Auch bei unseren Mietern, welche Leben in unsere Häuser bringen, bedanke ich mich. Sie sind die wirtschaftliche Grundlage unserer Baugenossenschaft. Denn mit sehr wenigen Ausnahmen dürfen wir monatlich die Mietzinse pünktlich einbuchen, was uns die dringend benötigte Liquidität jederzeit zur Verfügung stellt. Bedanken möchte ich mich aber auch bei Ihnen, unseren Genossenschafterinnen und Genossenschaffern. Durch Ihr Vertrauen und den Glauben an die Genossenschaft geben Sie uns den Spielraum, die BGR zu führen und zu entwickeln. Sie haben die Gelegenheit, an der Generalversammlung einen weiteren Meilenstein für unsere Entwicklung zu setzen. Mit einem Ja zur neuen Überbauung am Seetalplatz können Sie Zukunft schreiben – BGR-Zukunft. Ich danke für Ihre Treue und hoffe, dass Sie auch weiterhin viel Freude an Ihrer Baugenossenschaft haben werden.

Marcel Zosso, Präsident

# BILANZ

AKTIVEN	31.12.17		31.12.16	
	CHF	%	CHF	%
<b><i>Umlaufvermögen</i></b>				
Postcheck	2'941'880.02		8'281'385.94	
Bankguthaben	4'405'317.24		1'413'029.85	
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>7'347'197.26</b>		<b>9'694'415.79</b>	
Heiz- und Nebenkosten	729'128.00		766'122.35	
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>729'128.00</b>		<b>766'122.35</b>	
Verrechnungssteuern	393.27		278.62	
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>393.27</b>		<b>278.62</b>	
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>360.00</b>		<b>294.30</b>	
<i>Total Umlaufvermögen</i>	<i>8'077'078.53</i>	<i>8.2</i>	<i>10'461'111.06</i>	<i>10.4</i>
<b><i>Anlagevermögen</i></b>				
<b>Finanzanlagen</b>	<b>19'691.00</b>		<b>19'691.00</b>	
Mobilien	1.00		1.00	
Fahrzeuge	1.00		1.00	
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>2.00</b>		<b>2.00</b>	
laufende Projekte	-		25'652.00	
Liegenschaften	90'643'900.00		90'163'900.00	
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>90'643'900.00</b>		<b>90'189'552.00</b>	
<i>Total Anlagevermögen</i>	<i>90'663'593.00</i>	<i>91.8</i>	<i>90'209'245.00</i>	<i>89.6</i>
<b>Total Aktiven</b>	<b>98'740'671.53</b>	<b>100</b>	<b>100'670'356.06</b>	<b>100</b>

<b>PASSIVEN</b>	<b>31.12.17</b>		<b>31.12.16</b>	
	<b>CHF</b>	<b>%</b>	<b>CHF</b>	<b>%</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>370'995.20</b>		<b>426'664.25</b>	
Hypotheken gegenüber Dritten	860'500.00		867'500.00	
<b>Kurzfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>860'500.00</b>		<b>867'500.00</b>	
Erhaltene Anzahlungen Heiz- und Nebenkosten	682'781.00		680'984.65	
Vorausbezahlte Mieten	561'200.85		451'333.25	
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1'243'981.85</b>		<b>1'132'317.90</b>	
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'035'214.50</b>		<b>1'594'667.30</b>	
<i>Total Kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>3'510'691.55</i>	<i>3.6</i>	<i>4'021'149.45</i>	<i>4.0</i>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Hypotheken bei Banken und Versicherungen	43'799'500.00		44'196'500.00	
Hypotheken Fonds de roulement	1'000'400.00		1'105'850.00	
Hypotheken EGW	12'800'000.00		12'800'000.00	
Obligationen	7'781'000.00		8'096'000.00	
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>65'380'900.00</b>		<b>66'198'350.00</b>	
Rückstellungen Grossreparaturen	3'147'000.00		4'372'000.00	
Rückstellungen Anschaffungen	50'943.87		50'943.87	
Rückstellungen Steuern	93'000.00		100'000.00	
<b>Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen</b>	<b>3'290'943.87</b>		<b>4'522'943.87</b>	
<i>Total Langfristiges Fremdkapital</i>	<i>68'671'843.87</i>	<i>69.5</i>	<i>70'721'293.87</i>	<i>70.3</i>
<i>Total Fremdkapital</i>	<i>72'182'535.42</i>	<i>73.1</i>	<i>74'742'443.32</i>	<i>74.2</i>
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Anteilscheinkapital</b>	<b>25'028'500.00</b>		<b>24'528'000.00</b>	
<b>Gesetzliche Gewinnreserve</b>	<b>613'769.24</b>		<b>573'361.18</b>	
Jahresgewinn	915'866.87		826'551.56	
<i>Total Eigenkapital</i>	<i>26'558'136.11</i>	<i>26.9</i>	<i>25'927'912.74</i>	<i>25.8</i>
<b>Total Passiven</b>	<b>98'740'671.53</b>	<b>100</b>	<b>100'670'356.06</b>	<b>100</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

	2017		2016	
	CHF	%	CHF	%
<b>Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>				
<b>Bruttomietzinsertrag</b>	<b>6'915'433.80</b>	<b>99.2</b>	<b>6'911'309.85</b>	<b>99.0</b>
<b>Zinsbeihilfen WEG</b>	<b>70'073.00</b>	<b>1.0</b>	<b>75'184.00</b>	<b>1.1</b>
<b>Mietzinsausfall</b>	<b>-15'887.00</b>	<b>-0.2</b>	<b>-7'524.00</b>	<b>-0.1</b>
<b>Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>6'969'619.80</b>	<b>100</b>	<b>6'978'969.85</b>	<b>100</b>
<i>Total Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>6'969'619.80</i>	<i>100</i>	<i>6'978'969.85</i>	<i>100</i>
<b>Betrieblicher Aufwand für Lieferungen und Leistungen</b>				
Unterhalt und Reparaturen	3'934'541.40		3'117'281.05	
Gebäudeversicherung	107'540.95		85'104.00	
übriger Liegenschaftsaufwand	9'864.20		6'957.92	
Rückstellungen für Grossreparaturen	-1'225'000.00		-425'000.00	
<i>Total betrieblicher Aufwand für Lieferungen und Leistungen</i>	<i>2'826'946.55</i>	<i>40.6</i>	<i>2'784'342.97</i>	<i>39.9</i>
<i>Bruttoergebnis nach Aufwand für Lieferungen und Leistungen</i>	<i>4'142'673.25</i>	<i>59.4</i>	<i>4'194'626.88</i>	<i>60.1</i>
<b>Personalaufwand</b>				
<b>Lohnaufwand</b>	<b>292'297.10</b>		<b>315'021.15</b>	
<b>Sozialversicherungsaufwand</b>	<b>38'115.10</b>		<b>24'660.30</b>	
<b>Übriger Personalaufwand</b>	<b>7'680.00</b>		<b>7'680.00</b>	
<i>Total Personalaufwand</i>	<i>338'092.20</i>	<i>4.9</i>	<i>347'361.45</i>	<i>5.0</i>
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>	<b>3'804'581.05</b>	<b>54.6</b>	<b>3'847'265.43</b>	<b>55.1</b>

	2017		2016	
	CHF	%	CHF	%
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>				
<b>Raumaufwand Geschäftsstelle</b>	<b>20'854.55</b>		<b>20'286.30</b>	
<b>Unterhalt mobile Sachanlagen</b>	<b>14'146.75</b>		<b>12'410.55</b>	
Büromaterial	5'634.00		5'013.85	
Telefon, Porti, Fax, Internet	2'051.75		1'771.25	
Übriger Verwaltungsaufwand	34'233.30		35'286.60	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>41'919.05</b>		<b>42'071.70</b>	
Werbung	580.00		680.00	
Anlässe (Generalversammlung)	27'628.70		27'934.20	
<b>Werbeaufwand</b>	<b>28'208.70</b>		<b>28'614.20</b>	
<i>Total übriger betrieblicher Aufwand</i>	<i>105'129.05</i>	<i>1.5</i>	<i>103'382.75</i>	<i>1.5</i>
<i>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Wertberichtigungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)</i>	<i>3'699'452.00</i>	<i>53.1</i>	<i>3'743'882.68</i>	<i>53.6</i>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>				
Abschreibungen Fahrzeuge	-		-	
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen mobile Sachanlagen</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen</b>	<b>1'380'082.10</b>		<b>1'373'000.00</b>	
<i>Total Abschreibungen und Wertberichtigungen</i>	<i>1'380'082.10</i>	<i>19.8</i>	<i>1'373'000.00</i>	<i>19.7</i>
<i>Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)</i>	<i>2'319'369.90</i>	<i>33.3</i>	<i>2'370'882.68</i>	<i>34.0</i>
Postcheckgebühren	2'878.07		2'739.41	
Zinsaufwand Hypotheken und Darlehen	1'105'572.84		1'206'500.09	
Zinsaufwand Obligationen	136'634.50		188'721.50	
<b>Finanzaufwand</b>	<b>1'245'085.41</b>	<b>17.9</b>	<b>1'397'961.00</b>	<b>20.0</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>1'236.83</b>	<b>0.0</b>	<b>1'566.23</b>	<b>0.0</b>
<i>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</i>	<i>1'075'521.32</i>	<i>15.4</i>	<i>974'487.91</i>	<i>14.0</i>
<i>Jahresgewinn vor Steuern</i>	<i>1'075'521.32</i>	<i>15.4</i>	<i>974'487.91</i>	<i>14.0</i>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>159'654.45</b>	<b>2.3</b>	<b>147'936.35</b>	<b>2.1</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>915'866.87</b>	<b>13.1</b>	<b>826'551.56</b>	<b>11.8</b>

# 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 2017

<10 2016

## **WESENTLICHE DIREKTE UND INDIREKTE BETEILIGUNGEN**

keine

## **RESTBETRAG DER VERBIND- LICHKEITEN AUS LEASINGVER- BINDLICHKEITEN**

keine

## VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN

2017 AHV	1'517.35
2016 AHV	3'725.60

2017 BVG	5.10
2016 BVG	9.90

## GESAMTBETRAG DER FÜR VERBINDLICHKEITEN DRITTER BESTELLTER SICHERHEITEN

keine

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

### 2017 (CHF)

Pfandbelastung	84'596'000.00
Bilanzwert Liegenschaften	90'643'900.00
Beansprucht	58'460'400.00

### 2016 (CHF)

Pfandbelastung	84'596'000.00
Bilanzwert Liegenschaften	90'163'900.00
Beansprucht	58'969'850.00

## BETEILIGUNGSRECHTE- UND OPTIONEN FÜR LEITUNGS- UND VERWALTUNGSORGANE UND MITARBEITENDEN

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 15. FEBRUAR 2018	2017		2016	
	CHF	%	CHF	%
Jahresgewinn	915'866.87		826'551.56	
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>915'866.87</b>		<b>826'551.56</b>	
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve	-50'066.02		-40'408.06	
Verzinsung Anteilscheinkapital (3.50%/3.25%)	-865'800.85		-786'143.50	
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	



# KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2017

Für die Baugenossenschaft Reussbühl war das 2017 ein spannendes und intensives Jahr. Die Zahlen des Berichtsjahres widerspiegeln eine äusserst gesunde Ausgangslage für die Herausforderungen der kommenden Jahre.

## JAHRESRECHNUNG

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

Die **flüssigen Mittel** konnten um 24.2% reduziert werden. Die Abnahme von rund CHF 2.3 Millionen beruht grösstenteils auf den Zahlungen im Zusammenhang mit der Renovation Ruopigenring 39–51.

Weiterhin ist die Liquidität der Baugenossenschaft Reussbühl sehr hoch. Eine Liquiditätshaltegebühr konnte im Berichtsjahr durch Kontoumschichtungen verhindert werden.

Der Buchwert der **Liegenschaften** liegt nach den ordentlichen Abschreibungen (1.5% des Buchwertes) bei CHF 90'643'900.–. Im Jahr 2017 konnten keine neuen Objekte erworben werden. Weiterhin ist es sehr schwierig, in unserem Marktumfeld an geeignete Objekte zu gelangen.

Der Bestand an **Hypotheken** (Banken, EGW, Fonds de roulement) beträgt total CHF 57'599'900.–. Es wurden Amortisationen von CHF 502'450.– geleistet. Aufgrund von sehr attraktiven Verlängerungen von

fälligen Fest-Hypotheken konnte die durchschnittliche Verzinsung aller Hypotheken auf rund 1.70% (Jahr 2017=1.92%) gesenkt werden.

Der Bestand an **Obligationen** reduzierte sich im Jahr 2017 um CHF 315'000.–. Aufgrund der weiterhin hohen Liquidität bleibt die restriktive Haltung gegenüber Neuzeichnungen bestehen. Die Laufzeit von acht Jahren wird bis auf Weiteres nicht mehr angeboten.

Im Zusammenhang mit der Renovation Ruopigenring 39–51 konnte ein beachtlicher Anteil der **Rückstellungen für Grossreparaturen** aufgelöst werden. Die Reduktion um CHF 1'225'000.– wird uns für die kommenden Jahre wieder einen Planungsspielraum ermöglichen.

Das **Anteilscheinkapital** erhöhte sich im letzten Jahr um CHF 500'500.– auf total CHF 25'028'500.–. Neuzeichnungen und Aufstockungen werden weiterhin eingeschränkt, analog der letztjährigen Praxis, möglich sein.

Der **Bruttomietzinsenertrag** von rund CHF 6.915 Millionen liegt auf dem Niveau der Vorjahresperiode. Der Mietzinsausfall liegt bei tiefen 0.23% der Bruttomietzinsen. Diese Ausfallquote ist zwar erfreulich niedrig, bedeutet jedoch trotzdem in den meisten Fällen einen grösseren Mehraufwand für die Geschäftsstelle (z.B. Kosten für Räumungen bei ausgeschlagenen Erbfällen, usw.).

# KOMMENTAR ZUR JAHRESRECHNUNG 2017

Der Aufwand für den Unterhalt und die Reparaturen unserer Liegenschaften liegt bei CHF 3'934'541.40. Durch die Auflösung von Rückstellungen bei Grossreparaturen konnte dieser Passivposten auf 3.47 % des Buchwertes der Liegenschaften reduziert werden (max. 5 % möglich).

Der ganze **Finanzaufwand** liegt im Jahr 2017 bei total CHF 1'245'085.41. Das sind CHF 152'875.59 (-10.94 %) weniger als noch in der Vorjahresperiode.

Mit einem Jahresgewinn von CHF 915'866.87 nach Abschreibungen und Steuern festigt die Baugenossenschaft Reussbühl ihre kontinuierliche Entwicklung. Wir freuen uns, Ihnen mit der vorgeschlagenen Verzinsung von 3.50 % eine attraktive Rendite ihres Anteilscheinkapitals zu ermöglichen. Vielen Dank für ihr Vertrauen in die Baugenossenschaft Reussbühl.

Reto Stadelmann, Leiter Finanzen

## Zinssätze für Kassenobligationen

Stand Anfang März 2018

3 Jahre Laufzeit 0.75 %

5 Jahre Laufzeit 1.00 %

## Nächste Generalversammlung

**Freitag, 12. April 2019, 19.00 Uhr**  
**im Zentrum St. Michael, 6014 Luzern**

# BERICHT DER REVISIONSSTELLE

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



An die Genossenschafterversammlung der  
 Baugenossenschaft Reussbühl  
 6015 Luzern

## Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision 2017

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Reussbühl für das am 31.12.2017 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, 20. Februar 2018 *rw/cw 3.2*

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 2017)

<b>Liegenschaft</b>	<b>Baujahr</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Kataster- schatzung</b>	<b>Gebäude- versicherung</b>
Hauptstrasse 36	1920	774	1'161'500	2'136'000
Hauptstrasse 38	1923	881	540'800	888'000
Parzelle Nr. 2352		754	542'900	
Parzelle Nr. 675 (H 60)		390	280'800	
Parzelle Nr. 149 (H 62/64)		696	501'100	
Täschmattstrasse 7	1957	827	3'074'600	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	819'000	907'000
Obermättliweg 3	1931	702	709'200	894'000
Obermättliweg 5	1931	812	668'000	783'000
Obermättliweg 4	1960	1'231	2'034'800	2'708'000
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	758'900	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	2'144'700	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	1'026'000	1'179'000
Staldenhöhe 19	1956	868	1'047'700	1'212'000
Staldenhöhe 17	1956	908	1'051'000	1'179'000
Ruopigenring 37	1978	1'158	7'190'300	8'024'000
Ruopigenring 39/41	1972	1'076	4'498'500	5'045'000
Ruopigenring 43/45	1973	1'071	5'019'300	5'294'000
Ruopigenring 49	1973	607	1'980'200	1'753'000
Ruopigenring 51	1973	673	1'557'800	1'418'000
Ruopigenring 105 - 113	1984	5'349	13'358'500	13'568'000
Ruopigenplatz 28	1993	771	7'055'000	4'764'000
Ruopigenhöhe 14	1996	1'775	5'594'600	5'270'000
Ruopigenhöhe 15	1996	1'082	3'229'800	2'910'000
Fluhmühlerain 11/13	1970	2'090	6'186'900	7'294'000
		51'097	111'667'700	117'826'000

# MIETOBJEKTE

(Stand per 31. Dezember 2017)

## WOHNUNGEN

<b>Wohnungsgrösse</b>	<b>mit Subvention</b>	<b>Total</b>
1-Zimmerwohnungen		1
1½-Zimmerwohnungen	6	14
2-Zimmerwohnungen		35
2½-Zimmerwohnungen	29	46
3-Zimmerwohnungen		75
3½-Zimmerwohnungen	8	105
4-Zimmerwohnungen		79
4½-Zimmerwohnungen	17	128
5-Zimmerwohnungen		8
5½-Zimmerwohnungen	4	12
6½-Zimmerwohnungen		3
<b>Total Wohnungen</b>	<b>64</b>	<b>506</b>

## ÜBRIGE MIETOBJEKTE

Gewerberäume/Läden/Lager	6
Büros/Arztpraxen/Kindergärten	5
Dispo-Räume/Mansarden/Dachgärten	48
Garagen	72
Einstellplätze in Tiefgaragen	291
Abstellplätze gedeckt	10
Abstellplätze im Freien	115
Moto-Abstellplätze gedeckt	57
<b>Total übrige Mietobjekte</b>	<b>604</b>
<b>Total Mietobjekte</b>	<b>1110</b>

# BAUGENOSSENSCHAFT REUSSBÜHL

## **GESCHÄFTSSTELLE**

Telefon 041 250 32 22

## **RUOPIGENRING 105**

Telefax 041 250 58 57

## **6015 LUZERN**

[www.bg-reussbuehl.ch](http://www.bg-reussbuehl.ch)

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



