

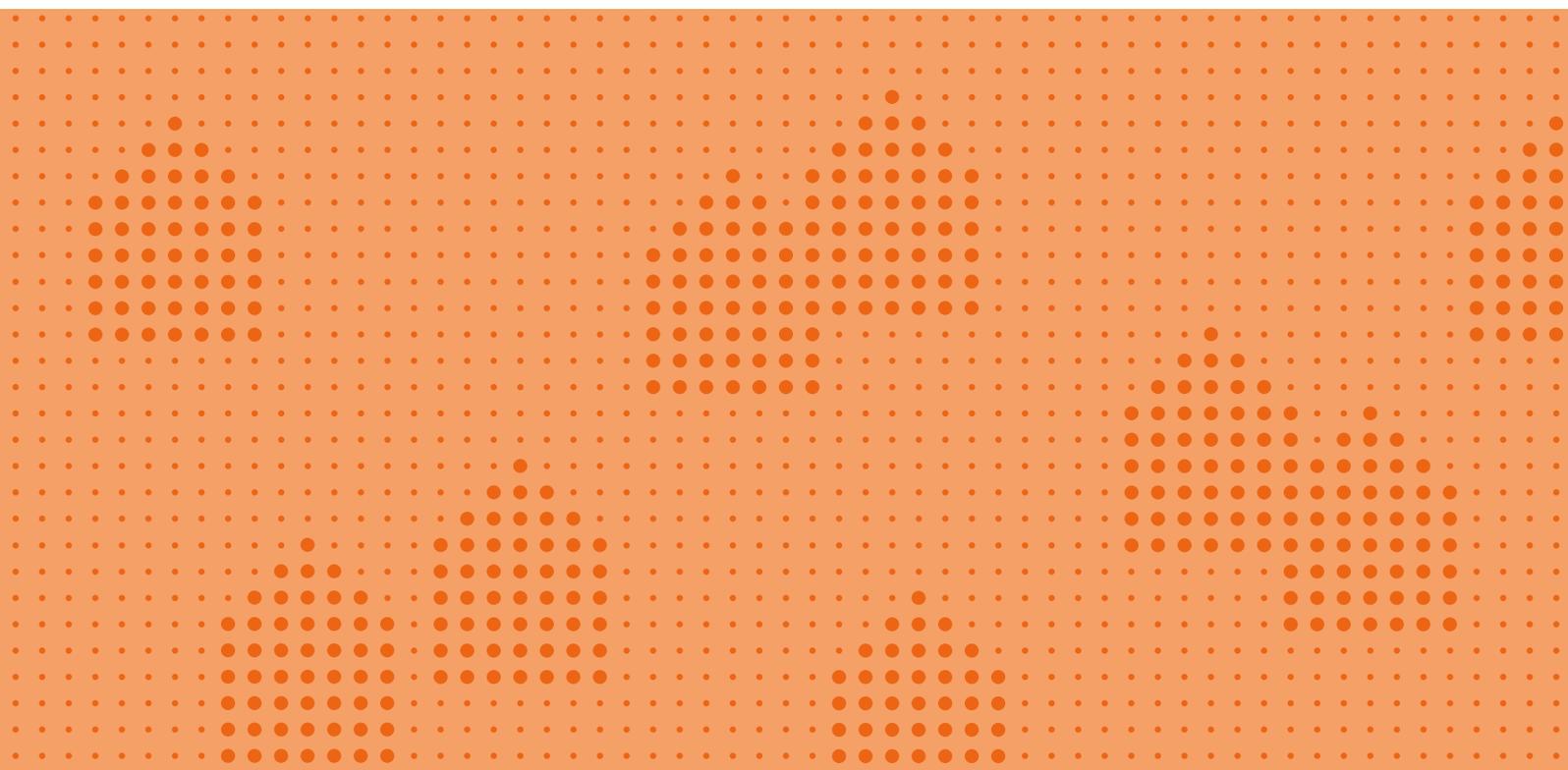


Coronajahr 2020 – prächtig gedeihende Reben setzen ein Zeichen der Hoffnung.

GESCHÄFTSBERICHT 2020



WOHNGENOSSENSCHAFT
GEISSENSTEIN
EBG





Leere Teller und Becher: Covid-19 verhinderte das kulturelle Leben im Geissenstein weitgehend.

KERNSÄTZE UND ZAHLEN

• **Wohnen:** Unsere Bewohnerinnen und Bewohner stehen im Mittelpunkt. Wir bieten ihnen ein vielfältiges Raumangebot mit Lebensqualität. • **Genossenschaftsgedanke:** Wir pflegen den genossenschaftlichen Gedanken und fördern das gemeinschaftliche Zusammenleben aller Generationen. Die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler können ihren Lebensraum aktiv mitgestalten. • **Ökologie:** Die EBG fördert eine ökologische und energieeffiziente Bau- und Lebensweise. Unsere Umgebung wird naturnah gestaltet und gepflegt. • **Finanzen:** Die EBG ist finanziell unabhängig. Sie strebt eine möglichst hohe Eigenfinanzierung an. Die Finanzierung ist breit abgestützt. • **Kommunikation:** Wir pflegen eine offene Kommunikation in gegenseitigem Respekt.

WOHNUNGEN/OBJEKTE (STICHTAG: 31. DEZEMBER 2020)

1-Zimmer-Wohnungen	3	Einzelgaragen	12	fixe Gartenanteile (inkl. EFH)	151
1½-Zimmer-Wohnungen	1	Einstellplätze (davon 2 Elektro)	232	Gartenbeete (separat zugewiesen)	212
2-Zimmer-Wohnungen	19	Aussen-Parkplatz	37		
2½-Zimmer-Wohnungen	25	Besucherparkplätze*	32	Büros/Läden/Lokale	5
3-Zimmer-Wohnungen	83	Total Auto-Abstellflächen	313	Kindergärten	2
3½-Zimmer-Wohnungen	62	Total Moto-Abstellplätze	90	Kegelbahnen	2
4-Zimmer-Wohnungen	95			Heizzentralen	2
4½-Zimmer-Wohnungen	77	*7 Parkplätze auf dem Dorfplatz			
5-Zimmer-Wohnungen	6	sind tagsüber für Kunden des		Baurechte als Baurechtgeberin	1
5½-Zimmer-Wohnungen	30	«SPAR-Ladens» reserviert.		Baurechte als Baurechtnehmerin	1
6-Zimmer-Wohnungen	2				
6½-Zimmer-Wohnungen	2	Wohnhäuser	80	Lagerräume	63
Einfamilienhäuser	8	Gebäude ohne Wohnzwecke	4	beheizte Ateliers	19
		(davon 1 Eichwald)		Mansarden	16
Total Wohnungen	413	Total Gebäude	84	Total Nebenräume	98

EBG IN ZAHLEN

Gründung	18. Mai 1910
Wohnzone	78'547 m ²
Wald	19'529 m ²
Wohnungswechsel 2020	21
Total Mitglieder 2020	2'968
Mutationen 2020	
Eintritte:	140
Austritte:	42

ANSCHRIFT

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG, Dorfstrasse 32, 6005 Luzern
 Telefon: 041 360 61 03
 E-Mail: info@geissenstein-ebg.ch
 Website: www.geissenstein-ebg.ch

111. ordentliche Generalversammlung der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

Infolge der Corona-Pandemie wird die Generalversammlung 2021 schriftlich durchgeführt.

Datum: 23. Juni 2021 (Restversammlung ohne Anwesenheit der Mitglieder)

Ort: Gemeinschaftsraum Hügelweg 7, 6005 Luzern

TRAKTANDEN

1. GENEHMIGUNG DES PROTOKOLLS DER ORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG VOM 24. NOVEMBER 2020

2. GESCHÄFTSBERICHT 2020

- 2.1. Genehmigung von Jahresbericht, Lagebericht und Jahresrechnung 2020 nach OR
- 2.2. Entlastung des Aufsichtsrates (Décharge)

3. WAHLEN (AMTSDAUER: 1. JULI 2021 BIS 30. JUNI 2023)

- 3.1. Neuwahl der Mitglieder des Aufsichtsrats
- 3.2. Neuwahl des Präsidenten des Aufsichtsrats
- 3.3. Wiederwahl Revisionsstelle BDO AG
- 3.4. Wahl der Mitglieder des Büros für Urabstimmungen
- 3.5. Wahl der Mitglieder der Wohnungsvergabekommission

4. ANTRÄGE

- 4.1. Anträge der Mitglieder

5. VERSCHIEDENES

- 5.1. Bauprojekt Eichwald (Information)
- 5.2. Lagebericht und Ausblick (Information)

Die Unterlagen sind auf www.geissenstein-ebg.ch/gv-2021 zum Download oder auf der Geschäftsstelle in Papierform verfügbar.

Die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER kann auf der Geschäftsstelle eingesehen werden.

Covid-19 erschwert den Dialog zwischen Gremien und Mitgliedern

«WIR BRAUCHEN IHR GRUNDVERTRAUEN» PERSÖNLICHE WORTE DES PRÄSIDENTEN

Werte Genossenschafterinnen
Werte Genossenschafter

Nach diesem ungewöhnlichen, eigentlich noch nie dagewesenem Jahr ist es mir ein Anliegen, zuerst einige Dankesworte anzubringen.

Da wäre Andi Willinig, der mit unermüdlichem Engagement sein letztes EBG-Jahr beendet hat. Auch Deborah Stoll und Dani Tschuppert haben mit viel persönlichem Einsatz entstandene Lücken gefüllt. Nicht zu vergessen: Unser kompetentes Damenteam der Geschäftsstelle, welches dynamisch den EBG-Laden am Laufen hielt. Ein besonderer Dank gilt auch unserem fleissigen Handwerkerteam, das ausserhalb unserer Büros unter schwierigen Arbeitsbedingungen funktionieren musste.

Ihnen – liebe Bewohnerinnen und Bewohner – danke ich ebenfalls: Die Mehrheit von Ihnen war geduldig, dankbar und hat die durch Corona verursachten Einschränkungen unserer Arbeit mitgetragen.

Informationen zum vergangenen Arbeitsjahr werde ich hier bewusst ausklammern, diese sind auf den folgenden Seiten in Text und Zahlen klar aufgeführt. Trotz eines gewissen Misstrauens gegenüber dem Aufsichtsrat kann ich Ihnen an dieser Stelle mitteilen: Die personellen Entscheide haben keinen Franken mehr gekostet als in einem «normalen» Geschäftsjahr. Ich möchte vielmehr betonen, dass gegenüber dem Vorjahr die Personalkosten um mehrere 10'000 Franken geringer ausfielen.

Die ausserordentlichen Mehrkosten, welche im Aufsichtsrat anfielen, bleiben mit grosser Sicherheit eine Ausnahme: Sie sind erklärbar durch die Umverteilung fehlender Personalpower (das fest angestellte Personal hat weniger Kosten verursacht). Der Mehraufwand des Aufsichtsrats setzt sich aus dem operativen Einsatz von Deborah Stoll und meiner zeitlich begrenzten Funktion als Geschäftsleiter ad interim zusammen.

Mit dem Abschluss des vergangenen Jahres konnten wir auf der Geschäftsstelle den anstehenden Generationenwechsel vollziehen. Ein junges, dynamisches und motiviertes Team arbeitet nun täglich daran, Ihnen das Leben im Geissenstein so lebenswert wie nur möglich zu machen. Ich bin hocherfreut über den Start des gesamten Teams: Der neue Spirit ist bereits spürbar.

Auch wenn wir mit Mund-Nasen-Schutz rumlaufen und die Hände als Begrüssung zur Faust ballen, manchmal sogar auch die Ellbogen ausfahren – was wir nicht verlieren dürfen, ist das Grundvertrauen, das uns ins Leben mitgegeben wird. Bei ungefähr 900 Bewohnern im Geissenstein und 2300 Mitgliedern extern fällt tagtäglich eine Vielzahl von Empfindungen, Bedürfnissen, Wünschen und auch Forderungen an. Um allen gerecht zu werden und damit unsere Genossenschaft funktioniert, brauchen wir Ihr Grundvertrauen. Das Verständnis für Lösungen, die JEDEM/JEDER gerecht werden, scheint meines Erachtens leider vermehrt zu leiden. Es ist uns allen bewusst, und Covid-19 macht es noch schlimmer: Im Einkaufsladen, auf der Strasse, im ÖV – es herrscht eine gereiztere Stimmung als auch schon.

In diesem Sinne bitte ich Sie: Schenken Sie der neuen Leitung, dem neuen Team und dann ab Juli 2021 dem neuen Aufsichtsrat Ihr Vertrauen. Es wird mit Leib und Seele gearbeitet – auf der Geschäftsstelle, in den Gärten, in den Wohnungen, an Sitzungen, einfach überall in der EBG.

Ich wünsche uns allen ein Jahr mit der Rückkehr zu einem wieder vertrauteren Leben.

Ihr Präsident



Philipp Ineichen

AUS DEN GREMIEN

Der Aufsichtsrat traf sich 2020 zu 11 Sitzungen. Die Corona-Krise betraf die EBG weniger heftig als andere Branchen. Vom Aufsichtsrat und der Geschäftsleitung war vorab Flexibilität gefordert. Dennoch konnten primär im Bereich Bau und Unterhalt nur die zwingend notwendigen Massnahmen umgesetzt werden. Die geplanten grösseren Projekte wie die Sanierung der Nasszellen am Waldweg 15 bis 30 mussten aus Rücksicht auf die Mietenden verschoben werden. Die eingesparten Mittel werden in Form von Rückstellungen in eine Zukunft verschoben, in der wieder normal gearbeitet werden kann. Das oberste Organ der EBG war auch in eigener Sache gefordert: Mit den schon länger bekannten Rücktritten aus dem Aufsichtsrat musste eine Nachfolgelösung gefunden werden. Dazu wurde eine Findungskommission einberufen, die dem Aufsichtsrat Vorschläge zur künftigen personellen Zusammensetzung unterbreiten wird.

2020 verlief insbesondere für den Aufsichtsratspräsidenten turbulent: Nach dem eher überraschenden Verzicht des bisherigen Geschäftsleiters auf seine Leitungsfunktion musste Philipp Ineichen kurzfristig neben der strategischen auch die operative Leitung der EBG übernehmen. Ebenfalls im Herbst 2020 verliess der Bauchef die EBG. Auch hier musste der Aufsichtsrat zwischenzeitlich personell aushelfen, rasch handeln und die systemrelevante Stelle neu besetzen.

Beide vakanten Stellen konnten per Jahresbeginn 2021 mit bestens ausgewiesenen Fachkräften bestückt werden, Pascal Ziegler und Johannes Schlattau. Gemeinsam mit der im August 2020 neu eingestellten Immobilienverwalterin Mara Colatrella und den bisherigen – Manuela Niederberger, Jessica Barmet sowie Corinne Zimmermann – bilden diese das künftige Team der EBG-Geschäftsstelle.

GENERAL-/MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2020

Diskutieren, sachlich kämpfen und Lösungen finden: Das wäre das Ziel jeder Versammlung. Wohl zum ersten Mal in der Geschichte der EBG konnte diesem Prinzip nicht nachgelebt werden. Coronabedingt konnten weder Generalversammlung, Mitgliederversammlung noch Mieterinformationen mit Präsenz angeboten werden. Die den Vorgaben des Bundes entsprechende, schriftlich durchgeführte Generalversammlung 2020 vermag bei unbestrittenen Standardthemen zu genügen. Sobald aber eine Auseinandersetzung mit den Mitgliedern angebracht wäre, versagt bei einer lebendigen Genossenschaft ein derartiges Vorgehen. Bleibt zu hoffen, dass spätestens 2022 wieder so etwas wie «Normalität» möglich ist!

EIN JUNGES TEAM MIT VIEL WEITBLICK

Die Aussicht aus dem Büro der EBG direkt auf die Dorfstrasse lässt ein gutes Jahr 2021 erahnen. Mit dem Frühling kommt auch vermehrt wieder Leben auf unseren Dorfplatz und in die Aussenräume. Auch auf der Geschäftsstelle blühen die Ideen des Teams, welches sich mit den Abgängen von Rolf Fischer, Andi Willinig und Markus Warmuth stark verjüngt hat. Wir sind ein Team für die Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG und wollen für Sie unser Möglichstes geben. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir helfen Ihnen, wo es nur geht.

Vor uns stehen interessante Umsetzungen. An der Dorfstrasse 9–27 wird bereits emsig an der Fassade gearbeitet. Bald erstrahlen die Häuser der Gartenstadt im ursprünglichem Glanz.

Im Sommer werden wir Ihnen an der Urabstimmung das Projekt Eichwald präsentieren und zur Abstimmung vorlegen. Der Neubau Eichwald wird in vielerlei Hinsicht neue Massstäbe in der Nachhaltigkeit setzen. Neue Mobilitätskonzepte, Produktion von Strom auf den Dächern und viel Raum für gemeinschaftliches Zusammenleben mitten in der Stadt.

Und zu guter Letzt folgt dann auch bald die Sanierung der Dorfstrasse 12/14; auch diese Sanierung wird nachhaltig in der Energie und der Aufenthaltsqualität. Lassen Sie sich überraschen, wie unser Geissenstein entlang der Dorfstrasse in Zukunft aussehen wird. Wir setzen uns für eine hohe städtebauliche Qualität ein.

Weiter sind wir im Unterhalt bemüht, unsere Anlagen langfristig zu pflegen und Ihnen den Aufenthalt so angenehm wie möglich zu gestalten. Profitieren Sie von unserem professionellen Team in der Immobilienbewirtschaftung, welches nicht nur den Werterhalt optimiert, sondern auch Ideen für eine moderate Wertsteigerung entwickelt.

Und zum Schluss das Wichtigste, das Zusammenleben in der EBG Luzern. Wir fördern ein aktives Miteinander, welches von Respekt und Offenheit geprägt ist.

Helfen Sie mit, unseren Lebensraum aktiv, nachhaltig und respektvoll mitzugestalten.

Wir freuen uns alle auf alles, was kommt.



Pascal Ziegler
Geschäftsleiter

Nur marginale Auswirkungen von Corona-19, aber viel Bewegung auf der Geschäftsstelle

BEMERKUNGEN ZUM LAGEBERICHT

Der Jahresbericht mit Erläuterungen zum Geschäftsjahr ist im gedruckten Bericht wie in den Vorjahren in zwei Bereiche unterteilt. Die Texte auf den Seiten 4 und 5 sind nicht Teil des obligatorischen Abschlusses: Sie umschreiben spezielle Begebenheiten aus dem Berichtsjahr. Der Lagebericht auf den Seiten 6 und 7 ist obligatorischer Bestandteil des Geschäftsberichts und gibt Antwort auf diverse im Gesetz definierte Fragen.

STANDARD «SWISS GAAP FER»

Ein vom Bundesrat in einer speziellen Verordnung genannter anerkannter Standard ist (nebst anderen internationalen Vorgaben) die Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER (Swiss GAAP: Swiss Generally Accepted Accounting Principles, oder auf Deutsch: schweizerische allgemein anerkannte Buchhaltungsgrundsätze; FER: Fachempfehlungen zur Rechnungslegung). Neben dem Geschäftsbericht, den Sie nun in Ihren Händen halten, existiert bei der EBG ein zweiter Abschluss nach Swiss GAAP FER mit genau geregelten Vorschriften bezüglich Darstellung und Gliederung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis, Anhang, Bewertung der Liegenschaften sowie Bildung und Auflösung von Rückstellungen. Der Abschluss nach diesem Standard liegt auf der Geschäftsstelle auf und wird der Generalversammlung anlässlich der Präsentation der Jahresrechnung vorgelegt, bedarf aber keiner Genehmigung.

KOMMENTAR ZUM JAHRESABSCHLUSS NACH OBLIGATIONENRECHT (OR)

Im gedruckten Geschäftsbericht 2020 sind die Details zur Bilanz und zur Erfolgsrechnung im Sinne eines Finanzberichtes mit entsprechenden Randziffern im Anhang offengelegt. Die Beschreibung des Geschäftsjahrs erfolgt vorab in Zahlen und Tabellen. Wo notwendig und sinnvoll, sind bei den Erläuterungen im Anhang zusätzliche Bemerkungen in Stichworten aufgeführt.

LAGEBERICHT: ANALYSE NACH ART. 961C (OR)

ANZAHL VOLLZEITSTELLEN IM JAHRESDURCHSCHNITT

Der Aufsichtsrat stockte den Stellenplan per 2020 angesichts des grossen Unterhaltsbedarfs und der geplanten Neubauvorhaben auf. Verschiedene personelle Veränderungen auf der Geschäftsstelle und die damit verbundenen Vakanzen führten aber stattdessen zu einem Rückgang der total geleisteten Stunden: Letztlich resultierten umgerechnet 10,03 Vollzeitstellen, dies gegenüber 10,41 im Jahr 2019. Angesichts der coronabedingten Projektverschiebungen konnten die anstehenden Arbeiten trotzdem erledigt werden, zum Teil aber mit Auswärtsvergaben und befristeten Zusatzmandaten für Mitglieder des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat war bestrebt, die anstehenden Pensionierungen von Kadermitarbeitenden langfristig zu planen, wurde aber von der Realität überholt. Mit zwei Ausnahmen mussten im Laufe des Jahres alle Beschäftigten der Geschäftsstelle ersetzt werden. Dies betrifft die relevanten Geschäftsfelder Buchhaltung, Finanzen, Personal, Kommunikation, IT, Immobilienverwaltung und Geschäftsleitung. Der Wissenstransfer wurde so weit als möglich sichergestellt, sodass die neue Crew mit guten Vorzeichen in die Zukunft starten kann.

DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOANALYSE

Der Aufsichtsrat der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG hat die Pflicht, alle relevanten Unternehmensrisiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage haben, zu identifizieren und zu bewerten.

Als Arbeitsinstrument dient das Tool «Risk-Management», das auf die konkrete Risikolage der EBG zugeschnitten ist und das von der Geschäftsleitung regelmässig aktualisiert wird. Die Analyse der Risiken ist eine Kernaufgabe des Aufsichtsrats und wird mindestens einmal jährlich an Sitzungen und Klausuren des Führungsorgans vorgenommen. Im Berichtsjahr wurden keine Risiken festgestellt, die sofortige Massnahmen bedingt hätten.

VERMIETUNG

2020 wurden lediglich 21 Mieterwechsel verzeichnet, und dies bei insgesamt 413 Objekten – im Vorjahr waren es immerhin noch 31 Kündigungen! Theoretisch bleiben die Mietenden somit fast 20 Jahre in derselben Wohnung, branchenüblich für die Stadt Luzern wären lediglich rund 7 Jahre. Dies beweist, dass die

Mieterinnen und Mieter der EBG-Wohnungen zufrieden, die Objekte meist in gutem Zustand und die Mieten attraktiv sind. Die tiefe Zahl der Wohnungswechsel ist mutmasslich auch der Corona-Krise geschuldet: Wenige Bewohnende wollten ohne Not in diesen ungewissen Zeiten ihr sicheres Heim aufgeben. Handkehrum blieb die Zahl der Bewerbungen hoch, sobald attraktive Familienwohnungen ausgeschrieben waren. Bis zu 60 Bewerbungen trafen für die attraktivsten freien Objekte ein. Kleinstwohnungen oder Objekte ohne Balkon sind jedoch auch im Geissenstein eher schwierig vermietbar.

ORGANISATIONSENTWICKLUNG

Verschiedene unerwartete Abgänge haben den schon länger getakteten Generationswechsel noch mehr beschleunigt. So mussten nicht nur zwei langjährige Mitarbeitende wegen Pensionierung ersetzt, sondern auch die zentralen Positionen Geschäftsleiter und Bauchef neu besetzt werden. Das per 1. Januar 2021 startende neue Team hat den Auftrag, die Organisation zu überdenken, die bereits eingeleiteten Massnahmen zu überprüfen und die Strukturen neu aufzugleisen.

Drei Bereiche sind für die EBG zentral, alle unter neuer Leitung:

- Genossenschaftswesen: Pascal Ziegler (Geschäftsleiter)
- Bau (Grossprojekte): Johannes Schlattau (Architekt)
- Immobilienbewirtschaftung: Mara Colatrella (eidg. FA)

Die EBG verfügt über ständige und Ad-hoc-Kommissionen, in denen auch Mitglieder bzw. Mieterinnen und Mieter Einsitz haben. Diese Echoräume begleiten Projekte, bringen Ideen ein und dienen als Bindeglied zu Bewohnenden und Betroffenen. Dieser Austausch ermöglicht es, breit getragene Vorhaben auszuarbeiten.

PROJEKTE

Die Corona-Krise führte zu planerischen Unsicherheiten, die einen Stopp diverser Bauprojekte notwendig machten. Jederzeit gewährleistet war jedoch der Kleinunterhalt, sofern dies von Seiten der Mieterinnen und Mieter gewünscht wurde. Die EBG arbeitete sowohl am Schalter als auch auf Strassen, in Liegenschaften oder in Wohnungen unter strikter Einhaltung der behördlichen Anweisungen.

Nach dem Austritt von Bauchef Simon Peggs per Ende August 2020 wurden die Baudossiers durch Aufsichtsrätin Debbie Stoll und Architekt Dani Tschuppert betreut. Dies verhinderte weitere Verzögerungen bis zur Einstellung des Nachfolgers.

Zum Stand der wichtigsten Projekte:

- Dorfstrasse 9 bis 27: Die Planung der Drainage-Leitung und der Sanierung der Fassaden ist so weit fortgeschritten, dass der Baustart im Februar 2021 erfolgen konnte.
- Dorfstrasse 12 / 14: Per Jahresende zeichnete sich der Umfang der Sanierung ab. Die Mieterinnen und Mieter werden über das Vorhaben informiert, sobald dies wegen Corona möglich ist.

- Am Rain: Mit der angepassten Bau- und Zonenordnung (BZ0) besteht nun wieder Planungssicherheit. Das vor mehr als 15 Jahren erarbeitete Projekt kann nicht mehr umgesetzt werden, weshalb ein neuer Wettbewerb angesetzt werden muss.
- Eichwald: Mit dem Abbruch der baufälligen Gebäude wurde bereits eine erste Massnahme umgesetzt. Der aktuelle Stand der Planung ermöglicht es, das Projekt an der schriftlich durchgeführten GV 2021 vorzustellen und anschliessend die statutarisch geforderte Urabstimmung durchzuführen.

AUSSERGEWÖHNLICHE EREIGNISSE

Der Rechtsstreit wegen Baumängeln an der Dorfstrasse 36 bis 39a konnte weiterhin nicht abgeschlossen werden.

2020 haben die Stimmberechtigten der Stadt Luzern die neue Bau- und Zonenordnung (BZ0) genehmigt. Diese Abstimmung enthielt explizite Bestimmungen zum Entwicklungsgebiet Am Rain: Dort wurden längst überholte Baulinien gestrichen, die eine sinnvolle bauliche Weiterentwicklung erschwerten. Auch wurden Ergänzungen zur Schutzzone B beschlossen: Neu dürfen bestehende Liegenschaften abgebrochen werden, sofern damit eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung ermöglicht wird. Dies betrifft praktisch das gesamte Areal der EBG.

ZUKUNFTSAUSSICHTEN

Dank der stadtnahen Lage, den genossenschaftlichen Mitbestimmungsrechten und den preiswerten Mieten dürfte die Corona-Krise die Vermietungssituation der EBG nur marginal beeinflussen. Da die EBG fast die gesamten Einnahmen aus Mieterträgen generiert, steht sie somit auf festem Boden.

Die EBG wird in den nächsten Jahren moderat wachsen, dies auch im Stammgebiet Geissenstein, wo Ersatzbauten und Sanierungen geplant sind (Am Rain 8–15, Hügelweg 4–12).

Mit dem bald abstimmungsreifen Projekt Eichwald baut die EBG eine neue Siedlung ausserhalb der heutigen Grenzen. Geplant sind auf dem im Baurecht erworbenen Gelände rund 55 Wohnungen und Gewerberäume.

Die mit neuen, ausgewiesenen Fachleuten bestückten Gremien Aufsichtsrat und Geschäftsleitung werden die EBG in eine sichere Zukunft führen – dies unter Einbezug aller Mitglieder!

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH BILANZSTICHTAG

Per Drucklegung dieses Geschäftsberichts war nicht abschätzbar, ob bzw. wann die Covid-19-Krise beigelegt sein wird. Die Auswirkungen auf die Immobilienbranche können nicht abschliessend beurteilt werden, jedoch zeichnen sich insbesondere für gut gestellte Genossenschaften wie die EBG kaum unüberwindbare Risiken ab. Bei Umbauvorhaben im bewohnten Bereich besteht das Risiko von behördlich angeordneten Baustopps, deshalb können solche Projekte nur mit grösstmöglicher Flexibilität geplant und umgesetzt werden.

JAHRESRECHNUNG BILANZ

in CHF

Einzelne Additionen weichen zum Teil in der Summe leicht von den Resultaten ab: Grund sind Rundungsdifferenzen.

AKTIVEN	ANHANG	31.12.2020	IN %	31.12.2019	IN %
Flüssige Mittel	1	5'877'625		5'145'195	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	3'890		6'042	
Sonstige kurzfristige Forderungen		9		9	
Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	3	369'099		395'763	
Vorräte (Heizöl)		26'038		26'038	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		40'203		8'072	
Total Umlaufvermögen		6'316'863	6,5	5'581'119	5,8
Finanzanlagen (Wertschriften)	4	6'200		6'200	
Sachanlagen	25	90'869'019		91'447'373	
Anlagevermögen		90'875'219	93,5	91'453'573	94,2
Total Aktiven		97'192'081	100,0	97'034'693	100,0

PASSIVEN	ANHANG	31.12.2020	IN %	31.12.2019	IN %
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	931'448		358'510	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	1'502'968		1'502'968	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	41'090		52'210	
Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	8	425'032		435'233	
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	417'007		461'007	
Kurzfristige Rückstellungen	10	5'705'000		3'835'000	
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		9'022'544	9,3	6'644'928	6,8
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	83'176'904		85'515'447	
Total langfristige Verbindlichkeiten		83'176'904	85,6	85'515'447	88,1
Total Fremdkapital		92'199'448		92'160'375	
Anteilkapital	12	2'968'000		2'870'800	
Pflichtanteilkapital	13	1'679'900		1'672'600	
Gesetzlicher Reservefonds		330'918		319'614	
Jahresergebnis		13'816		11'304	
Total Eigenkapital		4'992'633	5,1	4'874'318	5,0
Total Passiven		97'192'081	100,0	97'034'693	100,0

VERWENDUNG DES ERGEBNISSES

Der Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2020 von CHF 13'815.52 wird gemäss Art. 15 Abs. 1 der Statuten dem gesetzlichen Reservefonds zugewiesen.

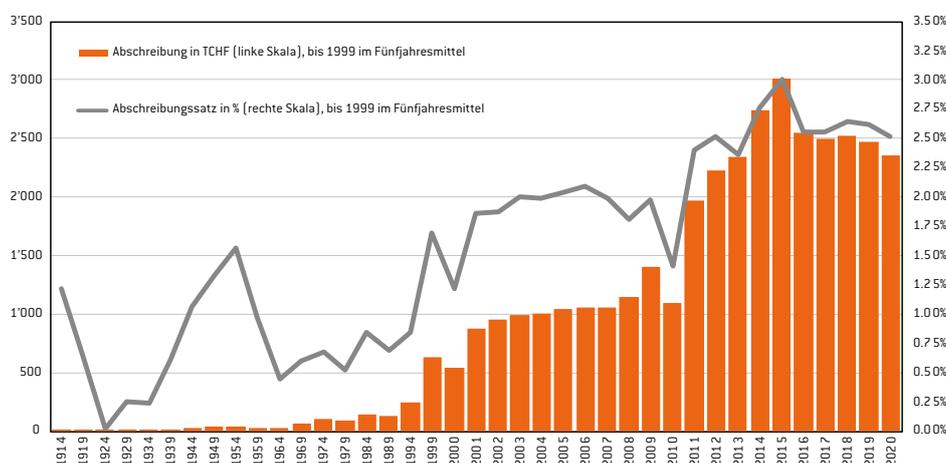
JAHRESRECHNUNG ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

	ANHANG	2020	2019
Mietzinserträge	14	7'246'791	7'260'896
Übrige Erträge	15	66'081	77'240
Aktivierete Eigenleistungen	16	24'787	78'793
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		7'337'659	7'416'929
Aufwand Unterhalt, Reparaturen	17	-1'074'315	-1'389'734
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	18	-76'065	-77'531
Veränderung Rückstellungen	10	-1'940'000	-1'461'319
Personalaufwand	19	-1'199'871	-1'250'529
Büro- und Verwaltungsaufwand	20	-250'205	-276'389
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)		2'797'204	2'961'427
Abschreibungen auf Sachanlagen	21	-2'348'880	-2'465'119
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		448'324	496'308
Finanzertrag		26	26
Finanzaufwand	22	-429'182	-475'264
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		19'167	21'070
Ausserordentlicher Aufwand, Ertrag	23		1'000
Gewinn vor Steuern		19'167	22'070
Direkte Steuern	24	-5'351	-10'765
Jahresgewinn		13'816	11'304

Abschreibungen 1910 – 2020

Wie seit geraumer Zeit üblich, konnte die EBG Abschreibungen auf Liegenschaften und auf sonstigen Anlagewerten insgesamt zum steuerrechtlich höchstmöglichen Satz tätigen.



JAHRESRECHNUNG GELDFLUSSRECHNUNG

in CHF

	2020	2019
BETRIEBSTÄTIGKEIT		
Reingewinn	13'816	11'304
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	2'348'880	2'465'119
+/- sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Rückstellungen)	1'870'000	1'040'000
+/- Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens		-1'000
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'152	4'790
+/- Abnahme/Zunahme von Vorräten		
+/- Abnahme/Zunahme von sonstigen kurzfristigen Forderungen und Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	-5'467	-12'912
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	572'938	-127'137
+/- Zunahme/Abnahme von sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, passiven Rechnungsabgrenzungen und Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	-65'322	-45'500
Geldzu-/-abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	4'736'997	3'334'665
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
- Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	-1'770'525	-685'649
+ Einzahlungen von Devestitionen (Verkauf) von Sachanlagen		1'000
Geldzu-/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-1'770'525	-684'649
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
+ Einzahlung Anteilkapital	141'200	199'800
- Auszahlung Anteilkapital	-44'000	-65'000
+ Einzahlung Pflichtanteilkapital	55'700	101'900
- Auszahlung Pflichtanteilkapital	-48'400	-112'800
- Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	-2'500'000	-2'500'000
+ Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG		
+ Aufnahme von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten Depositenkasse	3'393'463	4'917'261
- Rückzahlungen von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten Depositenkasse	-3'232'006	-2'587'498
Geldzu-/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2'234'043	-46'337
Netto-Veränderung flüssige Mittel	732'429	2'603'679
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	5'145'195	2'541'516
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	5'877'625	5'145'195
Netto-Veränderung flüssige Mittel	732'429	2'603'679

A: ALLGEMEINE ANGABEN UND INFORMATIONEN

Buchführung und Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde wie im Vorjahr gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts für Einzelabschlüsse (OR Art. 957 bis 962), erstellt.

Unternehmens-Identifikationsnummer

(Handelsregister-Eintrag) CHE-107.227.551

Firma, Name, Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG
Dorfstrasse 32
6005 Luzern

Erklärung über die Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt des Geschäftsjahrs 2020 bei 10,03 Stellen, gegenüber von 10,41 Stellen im Vorjahr.

B: ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassenbestände, Post- und Bankguthaben der Genossenschaft und der Depositenkasse. Diese werden zu Nennwerten bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen kurzfristigen Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert. Auf diese Werte werden – sofern notwendig – gemäss der entsprechenden Risikolage individuelle Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Sachanlagen

Sämtliche Sachanlagen werden zur Vermietung (Zweck der Genossenschaft) genutzt. Zinsaufwendungen werden während der Bauphase (sofern länger als 1 Jahr) zum durchschnittlichen Zinssatz aktiviert. Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen sowie zusätzlichen Wertberichtigungen.

Die Sachanlagen, mit Ausnahme von Land, Wald und Sachanlagen im Bau werden degressiv zu den nachfolgend aufgeführten Ansätzen abgeschrieben:

- Grundstücke, bebaut und unbebaut keine Abschreibung

● Wald	keine Abschreibung
● Gebäude	2 %
● Innenausbauten	2 %
● Heizzentralen	6 %
● Solaranlage	10 %
● Spielplätze	7 %
● Strassen und Plätze	5 %
● Mobilien	25 %
● Fahrzeuge und Geräte	40 %
● EDV-Anlagen	40 %
● Sachanlagen im Bau	keine Abschreibung

Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

Finanzanlagen

Die Erfassung von Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten. Notwendigkeit und Höhe von Wertberichtigungen werden im Einzelfall aufgrund der Beurteilung der Bonität des Schuldners vorgenommen.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Hypothekendarlehen bei Schweizer Banken und der Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau (EGW) sowie aus Einlagen durch Genossenschafterinnen und Genossenschafter bei der Depositenkasse der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG. Die Bewertung erfolgt zum Nennwert.

Realisierung von Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen beinhalten alle Einnahmen für die Vermietungsleistungen (Wohnungen, Geschäfte, Parkplätze, Übrige) der Liegenschaften der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG. Die Mietzinserträge werden bei Leistungserbringung erfasst.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

Depositenkasse

Die Aufschlüsselung der Kundenguthaben in kurz-, mittel- und langfristige Kundeneinlagen basiert auf Erfahrungswerten und bereits bekannten Rückzügen.

Rückzahlung Anteilkapital und Pflichtanteilkapital

Ausschliesslich Genossenschafterinnen und Genossenschafter bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung der jeweiligen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens

aber zum Nennwert. In der Regel werden Anteil- und Pflichtanteilkapital beim Austritt bzw. bei Wohnungskündigung innert Monatsfrist ausbezahlt. Gemäss Statuten hat der Aufsichtsrat die Kompetenz, die Rückzahlung um bis zu drei Jahre hinauszuzögern.

Sonstige Angaben (Baurechtsvertrag Eichwald)

Stadt Luzern, Grundstück 3961 Allmend-Eichwald. Laufzeit: 70 Jahre, ab 08.01.2019. Jährlicher Baurechtszins: während Bauzeit CHF 37'667, ab 1. Mietbezug CHF 113'000 (Anpassungen alle 5 Jahre, erstmals ab 10. Jahr).

C: ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

ANHANG

1 Flüssige Mittel

EBG: Kasse, Post- und Bankkonten

31.12.2020

31.12.2019

4'397'319

3'667'992

Depositenkasse: Postkonto

1'480'306

1'477'203

Total Flüssige Mittel

5'877'625

5'145'195

2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Gegenüber Dritten

Gegenüber Genossenschaf tern und Organen

3'890

6'042

Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

3'890

6'042

3 Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten

Aufgelaufene Kosten der Heizperiode von Juli bis Juni

369'099

395'763

4 Finanzanlagen (Wertschriften)

Anteilschein EGW

5'000

5'000

Anteilschein Raiffeisenbank

200

200

Anteilschein Bürgschaftsgenossenschaft

1'000

1'000

Total Finanzanlagen (Wertschriften)

6'200

6'200

5 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Gegenüber Dritten

924'747

351'809

Gegenüber Genossenschaf tern und Organen
(nachrichtenlose Vermögen Depositenkasse)

6'701

6'701

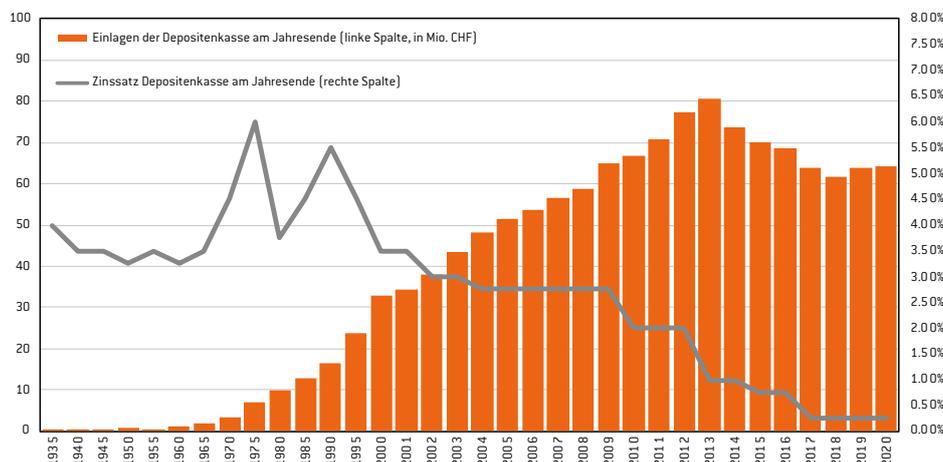
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

931'448

358'510

ANHANG	31.12.2020	31.12.2019
6 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Darlehen von Genossenschaf tern und Organen (Einlagen Depositenkasse)	1'500'000	1'500'000
Verbindlichkeiten mit nicht zuweisbarer Herkunft (nachrichtenlose Vermögen Genossenschaf ter)	2'968	2'968
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'502'968	1'502'968
7 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten: Verrechnungssteuer Depositenkasse	39'884	38'294
Gegenüber Dritten: Übrige (GIMA-Fonds, AHV, Versicherungen usw.)	1'206	13'916
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	41'090	52'210
8 Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten		
Vorauszahlungen aus Heiz- und Nebenkosten von Juli bis Juni	425'032	435'233
– Depositenkasse		
Depositeneinlagen zu Jahresbeginn	63'915'447	61'585'684
Einlagen	3'273'467	4'799'637
Rückzüge	–3'232'006	–2'587'498
Zinsgutschriften: 0,25 % (netto, nach Abzug der Verrechnungssteuer)	119'996	117'624
Depositeneinlagen am Jahresende	64'076'904	63'915'447
Anzahl Depositenkonten	919	927

Bestand Depositenkasse 1935 – 2020



Der Bestand der Depositenkasse der EBG hat sich in den vergangenen Jahren zwischen CHF 60 und 65 Mio. stabilisiert. Die Bedeutung der Depoka wird mit dem Start der grossen Bauvorhaben bald steigen.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

ANHANG	31.12.2020	31.12.2019
9 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Gegenüber Dritten (ausstehende Rechnungen aus 2020, Abgrenzung Überzeit und Ferien der Mitarbeitenden)	159'593	199'352
Gegenüber Genossenschaftern und Organen (Vorauszahlung Mieten)	257'414	261'654
Total passive Rechnungsabgrenzungen	417'007	461'007
10 Kurzfristige Rückstellungen		
Rückstellungen zu Jahresbeginn	3'835'000	2'795'000
Verwendete Rückstellungen für Sanierung der Einfamilienhäuser Am Rain 2/4/6/7/9		-61'319
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung der Einfamilienhäuser Am Rain 2/4/6/7/9		1'319
Anpassung Rückstellungen für Sanierung der Einfamilienhäuser Am Rain 2/4/6/7/9	-290'000	
Verwendete Rückstellungen für Sanierung der Balkone Am Rain 8/10/11/13		-200'000
Neu gebildete Rückstellungen für Grossreparaturen Dorfstrasse 9-27	690'000	350'000
Neu gebildete Rückstellungen für Grossreparaturen Dorfstrasse 12 / 14 (Fassade, Dach, Fenster)	600'000	760'000
Verwendete Rückstellungen Dorfstrasse 12 / 14 (Lift)		-160'000
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung Nasszellen Waldweg	300'000	390'000
Verwendete Rückstellungen für Sanierung Vorplatz und Veloparking Höhenweg 11	-70'000	
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung Hügelweg 4-12	400'000	
Neu gebildete Rückstellungen für Grossreparaturen Dorfstrasse 18-26	300'000	
Anpassung Rückstellungen für Ersatz Schliesssystem EBG	-60'000	-40'000
Total kurzfristige Rückstellungen am Jahresende	5'705'000	3'835'000
11 Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Bankkredite	9'500'000	12'000'000
Darlehen von Dritten (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger - EGW)	11'100'000	11'100'000
Darlehen von Genossenschaftern und Organen (Einlagen Depositenkasse)	62'576'904	62'415'447
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	83'176'904	85'515'447
Kredite und Laufzeiten	Verfall	Zinssatz
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2020	1,710 %
Total Kredite mit Laufzeit bis 1 Jahr		2'500'000

ANHANG

			31.12.2020	31.12.2019
Kredite und Laufzeiten	Verfall	Zinssatz		
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2022	1,870 %	2'500'000	2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2023	0,990 %	2'500'000	2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	03.2024	1,940 %	2'000'000	2'000'000
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2025	1,125 %	2'500'000	
Depositenkasse (mittelfristige Kundeneinlagen)	2022–2025	0,250 %	4'000'000	4'000'000
Total Kredite mit Laufzeit 2 bis 5 Jahre			13'500'000	11'000'000
Kredite und Laufzeiten	Verfall	Zinssatz		
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2025	1,125 %		2'500'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	09.2029	1,125 %	6'400'000	6'400'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)	09.2033	0,625 %	4'700'000	4'700'000
Depositenkasse, Kundeneinlagen		0,250 %	58'576'904	58'415'447
Total Kredite mit Laufzeit über 5 Jahre			69'676'904	72'015'447
Errichtete Grundpfandrechte				
Hinterlegte Grundpfandrechte			30'100'000	30'100'000
Freie Grundpfandrechte			29'600'000	29'600'000
Total errichtete Grundpfandrechte			59'700'000	59'700'000
Verpfändete Aktiven				
Buchwert der Liegenschaften für die Sicherstellung der Hypothesen			38'983'485	39'881'948
12 Anteilkapital				
Anteilkapital			2'968'000	2'870'800
Total Anteilkapital			2'968'000	2'870'800
Entwicklung Anteilkapital				
Anzahl Mitglieder zu Jahresbeginn			2'870	2'736
Eintritte von Genossenschaftlern			140	198
Austritte von Genossenschaftlern			-42	-64
Anzahl Mitglieder am Jahresende			2'968	2'870

Jedes Mitglied besitzt 10 Anteilscheine à CHF 100 in Form einer Mitgliedschaftsurkunde mit einem Nennwert von total CHF 1'000.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

ANHANG	2020	2019
13 Pflichtanteilkapital		
Pflichtanteilkapital	1'679'900	1'672'600
Total Pflichtanteilkapital	1'679'900	1'672'600
Berechnung: 3-facher Nettomietzins pro Wohnung, aufgerundet auf die nächsten CHF 100, jedoch mindestens CHF 2'000. Das Pflichtanteilkapital ist mit Ausnahme von laufenden Wohnungswechseln vollständig einbezahlt.		
14 Mietzinserträge		
Wohnungen	6'545'351	6'537'317
Geschäfte	216'190	243'598
Parkplätze	393'215	398'640
Übrige Mietzinse	152'892	156'257
Leerstands- und Mietzinsverluste	-60'857	-74'915
Total Mietzinserträge	7'246'791	7'260'896
Die Mieten werden periodisch überprüft (reine Kostenmiete).		
15 Übrige Erträge		
Verwaltungskosten aus Heiz- und Nebenkosten	26'691	27'916
Abonnemente Geissensteiner	7'430	6'700
Eintrittsgebühren	14'350	17'650
Übrige Einnahmen	17'610	24'974
Total Übrige Erträge	66'081	77'240
16 Aktivierte Eigenleistungen		
Eigenleistungen Projekt Wohn- und Geschäftsgebäude Eichwald	24'787	78'793
Total Aktivierte Eigenleistungen	24'787	78'793
17 Aufwand Unterhalt, Reparaturen		
Gebäude, Fassaden, Dächer, Böden, Fenster	165'846	177'904
Mobiliar, Ersatz Geräte, Küchen, Bäder, Sanitär	290'929	293'739
Allgemeiner Unterhalt, Malerarbeiten, Haustechnik, Heizung, nicht zuweisbare Kosten	359'640	629'440
Anlagen, Umgebung, Strassen und Plätze, Wald	110'206	210'880
Sanierung Höhenweg 11	147'694	
Projekte [Bestandesanalysen: Entwicklung Geissenstein, Balkone Am Rain, Statik Einstellhalle Höhenweg 11]		77'771
Total Aufwand Unterhalt, Reparaturen	1'074'315	1'389'734

ANHANG	2020	2019
18 Gebühren, Abgaben, Versicherungen		
Versicherungen und Gebühren	76'065	77'531
Total Gebühren, Abgaben, Versicherungen	76'065	77'531
19 Personalaufwand		
Entschädigungen Aufsichtsrat inkl. Projektausschüsse und Sonderaufgaben	136'662	96'460
Geschäftsleitung, Angestellte (Verwaltung und Unterhalt)	981'925	1'065'797
Sozialleistungen	155'864	155'725
Personalaufwand brutto	1'274'451	1'317'982
Weiterverrechnung an Dritte und interne Leistungen	-74'581	-67'453
Total Personalaufwand netto	1'199'871	1'250'529
Die Weiterverrechnung von Personalaufwand enthält den Aufwand für Hauswartung und Heizungsbedienung zulasten Nebenkosten.		
20 Büro- und Verwaltungsaufwand		
Administration, Büroaufwand, Miete Verwaltungsräume, Geissensteiner, Informatik	184'126	157'211
Genossenschaftskultur, Versammlungen, Generalversammlung, Anlässe	34'673	55'987
Rechts- und Beratungsaufwand, Mieterbetreuung	8'175	41'260
Revisionskosten	23'230	21'930
Total Büro- und Verwaltungsaufwand	250'205	276'389
davon Revisionsdienstleistungen durch BDO	22'765	21'465
davon andere Dienstleistungen durch BDO (Beratung Funktion AR-Mitglied als Geschäftsleiter ad interim)	948	
21 Abschreibungen auf Sachanlagen		
Abschreibungen auf Bauten (Dorfstrasse, Hügelweg, Höhenweg, Am Rain, Waldweg)	2'099'063	2'153'307
Abschreibungen auf Anlagen und Einrichtungen (Heizzentralen, Spielplätze, Strassen, Innenausbauten)	234'355	285'543
Abschreibungen auf übrige Sachanlagen (EDV, Fahrzeuge, Geräte)	15'462	26'269
Total Abschreibungen auf Sachanlagen	2'348'880	2'465'119

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

ANHANG	2020	2019
22 Finanzaufwand		
Zinsaufwand Depositenkasse	159'880	155'918
Zinsaufwand Hypothekendarlehen und Anleihen EGW	268'300	318'071
Übriger Finanzaufwand (Spesen Bank- und Postkonten)	1'002	1'275
Total Finanzaufwand	429'182	475'264
23 Ausserordentlicher Aufwand, Ertrag		
Ausserordentlicher Aufwand		
Periodenfremder Aufwand		
Ausserordentlicher Ertrag (Verkauf Lieferwagen Piaggio)		1'000
Periodenfremder Ertrag		
Total ausserordentlicher Aufwand, Ertrag		1'000
24 Direkte Steuern		
Gewinnsteuern (direkte Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern)	1'815	1'736
Kapitalsteuern (Staats- und Gemeindesteuern)	3'537	9'029
Total direkte Steuern	5'351	10'765

Die Steuern sind bis 2019 definitiv veranlagt.

BILANZKENNZAHLEN

in CHF

		2020	2019
1. Kapitalstruktur (Passiven)			
Finanzierungsverhältnis	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}}$	18,5	18,9
Fremdfinanzierungsgrad	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	94,9 %	95,0 %
2. Vermögensstruktur (Aktiven)			
Investitionsverhältnis	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Umlaufvermögen}}$	14,4	16,4
3. Anlagendeckung			
Anlagendeckungsgrad 1	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	5,5 %	5,3 %
Anlagendeckungsgrad 2	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	97,0 %	98,8 %
4. Liquidität			
Liquiditätsgrad 1	$\frac{\text{liquide Mittel}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	65,1 %	77,4 %
Liquiditätsgrad 2	$\frac{\text{liquide Mittel} + \text{Forderungen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	69,3 %	83,5 %
Liquiditätsgrad 3	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	70,0 %	84,0 %
5. Weitere Kennzahlen (in CHF)			
Anlagewert pro Wohnung	$\frac{\text{Anlagewert}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	283'419	282'618
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	$\frac{\text{Gebäudeversicherungswert}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	324'157	323'841
Mietertrag pro Wohnung	$\frac{\text{Mietertrag}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	15'848	15'791
Fremdfinanzierung pro Wohnung	$\frac{\text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	201'397	206'559
Finanzaufwand pro Wohnung	$\frac{\text{Finanzaufwand}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	1'039	1'148
Verwaltungsaufwand pro Wohnung (ohne Löhne)	$\frac{\text{Büro- und Verwaltungsaufwand}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	606	668
Unterhalt und Reparaturen pro Wohnung	$\frac{\text{Aufwand Unterhalt / Reparaturen}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	2'601	3'357
Unterhalt, Abschreibungen, Rückstellungen, bezogen auf den Gebäudeversicherungswert	$\frac{\text{Aufw. Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen}}{\text{Gebäudeversicherungswert}}$	4,0 %	4,0 %

25 ÜBERBLICK ÜBER DIE SACHANLAGEN STAND 31.12.2020

in CHF

GRUPPE	BEZEICHNUNG	GEBÄUDEVER- SICHERUNGSWERT	ANLAGEWERT Vorjahr
	Landwert EBG, Erwerb 1910		102'500
	Landwert EBG, Erwerb 2001		550'000
	Wald		10'000
Land und Wald			662'500
	Liegenschaften Dorfstrasse	60'675'000	58'819'437
	Liegenschaften Hügelweg	13'412'000	11'522'692
	Liegenschaften Höhenweg	13'015'000	10'903'279
	Liegenschaften Am Rain	9'647'000	2'680'558
	Liegenschaften Waldweg	34'798'000	33'035'205
	Waldhütte	296'000	42'810
Bauten		131'843'000	117'003'981
	Heizzentralen	1'871'000	4'069'342
	Anlagen und Spielplätze		314'208
	Strassen		2'940'415
	Einrichtungen «SPAR»		395'261
	Innenausbauten (Dorfstrasse 32 / 32a / 32b)		752'274
	EBG Mobiliar/Büro		29'135
Anlagen und Einrichtungen		1'871'000	8'500'634
	Projekt Eichwald	163'000	549'875
	Sanierung Dorfstrasse 12/14		5'075
	Sanierung Dorfstrasse 9–27 (Fassaden)		117'896
	Umgebung Höhenweg		9'627
	Neubau Dorfstrasse 36–39A (Baumängel)		
	Sicherung Treppenhäuser		
	Sanierung Steigzonen/Nasszellen Waldweg		
Sachanlagen in Bau		163'000	682'473
	EDV-Anlagen		64'763
	Fahrzeuge		109'420
	Geräte		123'521
Übrige Sachanlagen			297'703
Gesamt-Total		133'877'000	127'147'291

ABSCHREIBUNGEN Vorjahre	BUCHWERT per 31.12.2019	ZUWACHS / ABGANG Berichtsjahr	ABSCHREIBUNGEN Berichtsjahr	BUCHWERT per 31.12.2020	ERRICHTETE GRUNDPFÄNDER
	102'500			102'500	
	550'000			550'000	
4'000	6'000			6'000	
4'000	658'500			658'500	
13'234'796	45'584'641		1'204'287	44'380'354	30'900'000
3'946'956	7'575'737	9'480	151'704	7'433'512	7'100'000
3'169'261	7'734'017	20'380	226'519	7'527'879	5'300'000
2'130'597	549'961		10'999	538'962	500'000
7'75'849	25'259'355	18'300	505'553	24'772'102	15'900'000
42'810					
30'300'269	86'703'712	48'160	2'099'063	84'652'809	59'700'000
2'901'819	1'167'523		79'543	1'087'980	
191'548	122'660		12'266	110'394	
1'339'127	1'601'288		123'834	1'477'454	
395'261					
284'471	467'803		18'712	449'091	
16'441	12'694		3'174	9'520	
5'128'666	3'371'968		237'529	3'134'439	
	549'875	1'467'947		2'017'822	
	5'075	29'349		34'424	
	117'896	87'169		205'065	
	9'627	-9'627			
		11'329		11'329	
		90'003		90'003	
		46'195		46'195	
	682'473	1'722'365		2'404'838	
59'630	5'133		2'053	3'080	
83'832	25'588		10'235	15'353	
123'521					
266'982	30'721		12'288	18'433	
35'699'917	91'447'373	1'770'525	2'348'880	90'869'019	59'700'00

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der
Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG, Luzern

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 8 bis 18) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

VERANTWORTUNG DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Aufsichtsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems

abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

PRÜFUNGSURTEIL

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Aufsichtsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert. Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 20. April 2021

BDO AG

Bruno Purtschert

Zugelassener

Revisionsexperte

Rolf Hafner

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

ÜBERSICHT ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF

ÜBERSICHT ERFOLGSRECHNUNG	2020	%	2019	%	2018	%
Ertrag	7'337.7	100	7'418.0	100	7'328.1	100
Aufwand	7'323.9	100	7'406.6	100	7'317.7	100
Gewinn	13.8	0	11.3	0	10.4	0
DETAILS						
Hypothekarzinsen	269.3	4	319.3	4	324.7	5
Zins Depositenkasse	159.9	2	155.9	2	154.8	2
Unterhalt / Rückstellungen	3'014.3	41	2'851.1	38	2'831.0	39
Abschreibungen	2'348.9	32	2'465.1	33	2'526.4	34
Versicherungen	76.1	1	77.5	1	89.7	2
Steuern	5.4	0	10.8	0	9.4	0
Personalaufwand	1'199.9	16	1'250.5	17	1'139.4	14
Administration / übr. Betriebsaufwand	250.2	3	276.4	4	242.5	4

	2017	%	2016	%	2015	%
Ertrag	7'456.1	100	7'355.0	100	7'270.0	100
Aufwand	7'441.8	100	7'352.1	100	7'256.9	100
Gewinn	14.3	0	2.9	0	13.1	0
DETAILS						
Hypothekarzinsen	346.7	5	346.5	5	370.1	5
Zins Depositenkasse	164.8	2	522.9	7	615.4	8
Unterhalt / Rückstellungen	2'909.9	39	2'471.2	34	1'928.0	27
Abschreibungen	2'498.9	34	2'543.9	35	3'006.3	41
Versicherungen	136.4	2	99.5	1	82.7	1
Steuern	11.3	0	9.9	0	14.9	0
Personalaufwand	1'054.7	14	1'074.0	15	924.8	13
Administration / übr. Betriebsaufwand	319.2	4	284.2	4	314.8	4



Fassadensanierung Dorfstrasse 9 – 27: 2020 geplant, 2021 erfolgt die Umsetzung.

BUDGET 2021

in CHF

	2021
Mietzinserträge	7'175'824
Übrige Erlöse	53'000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	7'228'824
Aufwand Unterhalt, Reparaturen	–3'721'000
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	–92'900
Verwendung von Rückstellungen	1'210'000
Personalaufwand	–1'170'930
Büro- und Verwaltungsaufwand	–350'100
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	3'103'894
Abschreibungen auf Sachanlagen	–2'547'000
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	556'894
Finanzertrag	
Finanzaufwand	–391'800
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)	165'094
Ausserordentlicher Aufwand, Ertrag	
Gewinn vor Steuern	165'094
Direkte Steuern	–11'000
Jahresgewinn	154'094



Die künftige Nutzung des Salzmagazins? 2021 wird über den Kredit für das Projekt Eichwald abgestimmt.

GELDFLUSSRECHNUNG 2021

in CHF

	2021
BETRIEBSTÄTIGKEIT	
+ Reingewinn	154'094
+ Abschreibungen des Anlagevermögens	2'547'000
Geldzu/-abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)	2'701'094
INVESTITIONSTÄTIGKEIT	
– Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	–5'595'000
Geldzu/-abfluss aus Investitionstätigkeit	–5'595'000
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	
+ / – Einzahlung/Rückzahlungen Anteilkapital (netto)	120'000
+ / – Einzahlung/Rückzahlungen Pflichtanteilkapital (netto)	
+ / – Aufnahme/Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten Depositenkasse (netto)	1'200'000
Geldzu/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	1'320'000
Netto-Veränderung flüssige Mittel	–1'573'906
Netto-Flüssige Mittel am 1. Januar 2021	5'877'625
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2'701'094
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	–5'595'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	1'320'000
Netto-Flüssige Mittel am 31. Dezember 2021	4'303'719



2020 im Geissenstein geboren

Lena (03.03.2020)

Tochter von Vera Chiquet
und Manolito Hugentobler

Cleo Carlotta (04.03.2020)

Tochter von Julia Müller
und Frederik Furrer

Lisa (05.04.2020)

Tochter von Lea Inderbitzin
und Beda Müller

Pol Nino (20.05.2020)

Sohn von Alena Ehrenbold
und Thomas Bonderf

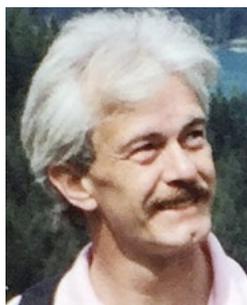
Noémi (30.08.2020)

Sohn von Renáta Virágh
und Michael Plüss

In Erinnerung an unsere Verstorbenen



Theres Kaufmann-Iten
19.02.1931 – 27.01.2020



André Jeker
29.06.1950 – 26.02.2020



Elfride Rohrer-Mattes
10.04.1936 – 10.06.2020



Josef Bucher-Tschopp
27.09.1933 – 01.11.2020

Gleichzeitig gedenken wir den verstorbenen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die ausserhalb des Geissensteins gelebt haben.



2020 als neues Leitungsteam rekrutiert: Pascal Ziegler, Mara Colatrella und Johannes Schlattau (v.l.).

ORGANE, GREMIEN UND MITARBEITENDE DER EBG

AUFSICHTSRAT

Präsident:
Philipp Ineichen

Stellvertreter:
Alex Widmer

Mitglieder:
Deborah Stoll
Edy Walker

REVISIONSSTELLE

BDO AG, Luzern

DEPOSITENKASSE

Manuela Niederberger

ENTWICKLUNGSKOMMISSION WOHNUMFELD

Urs Koch, Rahel Kurth, Martin Tschümperlin,
Rolf Fischer, Manuela Niederberger, Koni Suppiger

WOHNUNGSVERGABEKOMMISSION

Peter Gander, Jonas Krummenacher, Manuela
Niederberger, Philipp Ineichen, Rolf Fischer

BÜRO FÜR URABSTIMMUNGEN

Christine Zeder, Roland Wiprächtiger,
Philipp Ineichen, Rolf Fischer

GESCHÄFTSLEITUNG

Geschäftsleitung, Finanzen, Kommunikation, IT, Personal

Rolf Fischer (bis 30.04.2020)
Philipp Ineichen (ad interim vom 01.05.2020–31.12.2020)

MITARBEITENDE DER EBG

Jessica Barmet (Immobilienbewirtschafterin)
Jakob Christen (Reinigung, Unterhalt)
Mara Colatrella (Immobilienbewirtschafterin, ab 01.08.2020)
Bodo Hildebrand (Protokollführer Aufsichtsrat)
Manuela Niederberger (Mitglieder)
Simon Peggs (Bauprojekte, bis 31.08.2020)
Vujadin Pejcinovic (Reinigung)
Zorica Pejcinovic (Reinigung)
Siho Sakalikaba (Technischer Unterhalt)
Anne Marie Schmid (Mieterbetreuung)
Thomas Stocker (Maler)
Konrad Suppiger (Gartenbauer)
Markus Warmuth (Maler)
Andi Willinig (Immobilienbewirtschafter)
Corinne Zimmermann (Buchhalterin)

IMPRESSUM:

Redaktion: Pascal Ziegler
Fotos, Satz, Gestaltung: Andi Willinig, Agentur WiNK
Druck: Schlüssel Druck AG

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

Dorfstrasse 32 · 6005 Luzern · Tel. 041 360 61 03 · www.geissenstein-ebg.ch · info@geissenstein-ebg.ch · r/14.06.21

