



Das Baurecht «Eichwald» geht an die Konzepteingabe «Salz und Pfeffer» der EBG.

GESCHÄFTSBERICHT 2018



WOHNGENOSSENSCHAFT
GEISSENSTEIN
EBG





Rita Mäder (Mitte) und Heidi Wyss (rechts) organisieren neu den Geissensteiner Märtplatz.

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 2018)

1-Zimmer-Wohnungen	3	Einzelgaragen	12	fixe Gartenanteile (inkl. EFH)	91
1½-Zimmer-Wohnungen	1	Einstellplätze	236	Gartenbeete (separat zugewiesen)	153
2-Zimmer-Wohnungen	19	Aussen-Parkplätze	36	Büros/Läden/Lokale	5
2½-Zimmer-Wohnungen	25	Besucherparkplätze *	35	Kindergärten	2
3-Zimmer-Wohnungen	83	Total Auto-Abstellflächen	319	Kegelbahnen	2
3½-Zimmer-Wohnungen	62	Total Moto-Abstellplätze	90	Heizzentralen	2
4-Zimmer-Wohnungen	95	* 7 Parkplätze auf dem Dorfplatz sind		Baurechte als Baurechtgeberin	1
4½-Zimmer-Wohnungen	77	tagsüber für Kunden des «SPAR-Ladens»		Lagerräume	58
5-Zimmer-Wohnungen	6	reserviert.		geheizte Ateliers	18
5½-Zimmer-Wohnungen	30	Wohnhäuser	80	Mansarden	23
6-Zimmer-Wohnungen	2	Gebäude ohne Wohnzwecke	3	Total Nebenräume	99
6½-Zimmer-Wohnungen	2	Total Gebäude	83		
Einfamilienhäuser	8				
Total Wohnungen	413				

EBG IN ZAHLEN

Gründung	18. Mai 1910
Wohnzone	78'547 m ²
Wald	19'529 m ²
Total Gebäude	83
Wohnungswechsel 2018	45
Total Mitglieder 2018	2'736
Mutationen 2018	
Eintritte:	164
Austritte:	90

ANSCHRIFT

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

Einladung zur 109. ordentlichen Generalversammlung der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

**DIENSTAG, 28. MAI 2019, 19.30 UHR,
IN DER AULA DER STIFTUNG RODTEGG, RODTEGGSTRASSE 3, 6005 LUZERN**

TRAKTANDEN

1. WAHL DER STIMMENZÄHLER

Der Wahlvorschlag erfolgt an der Versammlung.

2. PROTOKOLLE DER GENERALVERSAMMLUNGEN VOM 15. MAI 2018 UND VOM 21. AUGUST 2018

Antrag des Aufsichtsrats:

Die Protokolle der Generalversammlungen vom 15. Mai 2018 und vom 21. August 2018 werden genehmigt.

3. GESCHÄFTSBERICHT 2018

- 3.1. Jahresbericht, Lagebericht und Jahresrechnung 2018
- 3.2. Bericht der Revisionsstelle
- 3.3. Beschlüsse (Anträge des Aufsichtsrats)
 - 3.3.1. Jahresbericht, Lagebericht und Jahresrechnung 2018 werden genehmigt.
 - 3.3.2. Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung (Décharge) erteilt.
- 3.4. Orientierung über den Jahresabschluss nach dem Standard «Swiss GAAP FER».

4. VERMIETUNGSREGLEMENT UND STATUTENÄNDERUNGEN

- 4.1. Informationen zum Vermietungsreglement
- 4.2. Statutenänderungen aufgrund von Änderungen im Vermietungsreglement
 - 4.2.1. Einführung von Kinderjahren
 - 4.2.2. Wohnungsvergabekommission
- 4.3. Offizielles Publikationsorgan
Siehe nähere Erläuterungen zu den Statutenänderungen auf der Beilage zu dieser Einladung.

5. WAHLEN

für die statutarische Amtsdauer von 2 Jahren
(1. Juli 2019 bis 30. Juni 2021)

- 5.1. Verabschiedung aus dem Aufsichtsrat
- 5.2. Wiederwahl der Mitglieder des Aufsichtsrats gemäss den Vorschlägen im «Geissensteiner» vom Mai 2019.
- 5.3. Wiederwahl des Präsidenten des Aufsichtsrats gemäss dem Vorschlag bzw. den Vorschlägen im «Geissensteiner» vom Mai 2019.
- 5.4. Wiederwahl der Revisionsstelle BDO AG, Niederlassung Luzern.
- 5.5. Wahl der Mitglieder des Büros für Urabstimmungen gemäss den Vorschlägen im «Geissensteiner» vom Mai 2019.
- 5.6. Wahl der Mitglieder der Wohnungsvergabekommission.

6. ANTRAG MARTIN TSCHÜMPERLIN, MONIKA STÖCKLI, DANIEL TIRUNEH UND SIMONE TIRUNEH TSCHÜMPERLIN

- 6.1. Hühnerhaltung in der EBG
Siehe nähere Erläuterungen zum Antrag auf der Beilage zu dieser Einladung.

7. VERSCHIEDENES

- 7.1. Organisationsentwicklung der EBG
- 7.2. Stand der Projekt
- 7.3. Mitgliederumfrage 2019
- 7.4. weitere Themen nach Ansage

Im Anschluss an die Generalversammlung lädt Sie der Aufsichtsrat der EBG zu einem Imbiss mit Getränk ein. Beachten Sie die zusätzlichen Information zu den Traktanden der Generalversammlung in den Ausgaben des «Geissensteiner» vom April und Mai 2019.

Eine zweite Siedlung ist am Entstehen: Die EBG expandiert an den Eichwald

«WIR SITZEN ALLE IM GLEICHEN BOOT» PERSÖNLICHE WORTE DES PRÄSIDENTEN

Liebe Genossenschafterin
Lieber Genossenschafter

Unsere EBG Luzern beruht auf einer Gemeinschaft aus Gleichgesinnten. Aus meiner eigenen Erfahrung als Steuermann eines Segelschiffs gefällt mir der Vergleich zur EBG – wir sitzen alle im gleichen Boot.

Als Ihr Kapitän ist es für mich und meine Mannschaft sehr wichtig, uns sicher durch ruhige aber auch stürmische Gewässer zu bringen. Es sind weder Einzelhandlungen noch eigene Interessen gefragt – der Teamgeist zeichnet eine gute Mannschaft aus, denn nur wenn alle anpacken, wenn wir das gleiche Ziel vor Augen haben, wird unser Schiff zielstrebig im Hafen einlaufen.

Wenn wir zusätzlich am gleichen Strick ziehen, den Mut beweisen neue Wege zu gehen – auch mal mit einem Sprung ins kalte Wasser – werden wir zusammen Erfolge feiern können. Die Expansion in den Eichwald widerspiegelt genau diesen Vorreiter- und Teamgeist, wie das dazumal die Gründer der EBG an den Tag gelegt haben – ich gratuliere Ihnen zu diesem mutigen und weisenden Schritt.

Unsere Genossenschaft als Unternehmen ist sehr gut und überaus gesund unterwegs. Die Zahlen stimmen – tolle neue Projekte sind in Griffweite, nötige Renovationen können umgesetzt werden – es macht richtig Freude!

Und das Schönste: Ich spüre eine grundlegende Zufriedenheit bei den Bewohnerinnen und Bewohnern auf Garten Geissenstein.

Als Käpt'n empfinde ich eine grosse Genugtuung, gemeinsam mit Ihnen zu segeln und bedanke mich herzlich für die vielen tollen Komplimente, die wir für unsere Crew im vergangenen Jahr entgegennehmen durften.

Ihr Präsident und Kapitän



Philipp Ineichen

AUS DEN GREMIEN

Der Wandel der Zeit zeigt sich nicht zuletzt in den Strukturen der Wohnbaugenossenschaften. Während vor langer Zeit ein Grossteil der Aufgaben in der EBG von mehr als 20 Mitgliedern in Aufsichtsrat und Verwaltung ehrenamtlich erledigt wurde, bestehen seit rund 20 Jahren professionelle Strukturen. Der heutige Aufsichtsrat setzt auf schlanke Gremien und kurze Entscheidungswege. Die bald anstehenden Pensionierungen von Beat Felder (Finanzen) und Andi Willinig (Geschäftsleitung) ermöglichte eine Neudefinition von Aufgaben und Verantwortungen.

Mit Rolf Fischer wurde per 1. September 2018 ein erfahrener neuer Geschäftsleiter angestellt, dessen Stärken in der Organisations- und der Prozessentwicklung liegen. Er ist in alleiniger Verantwortung, ihm unterstellt sind die Leiter «Bau und Unterhalt», «Finanzen» und «Immobilienbewirtschaftung». Gleichzeitig wird der Aufsichtsrat weiter verkleinert, was insgesamt zu einfacheren Entscheidungswegen mit klaren Verantwortlichkeiten führen soll.

GENERALVERSAMMLUNG VOM 15. MAI 2018

Erstmals leitete der im Vorjahr gewählte Präsident Philipp Ineichen die GV der EBG. Die Routinegeschäfte wie Jahresbericht, Jahresrechnung, Déchargeerteilung waren kaum bestritten. Die Verlängerung des Rahmenkredits von CHF 10 Mio. für den Kauf von geeigneten Liegenschaften wurde grossmehrheitlich angenommen, genauso wie die Statutenänderung zur Wahl des Aufsichtsrats. Dieser besteht künftig nur noch aus 3 bis 5 Mitgliedern. Anschliessend orientierte der Aufsichtsrat über verschiedene aktuelle Geschäfte, darunter auch über die Projekteingabe «Eichwald».

A.O. GENERALVERSAMMLUNG VOM 21. AUGUST 2018

Der Erwerb des Baurechts «Eichwald» musste nach statutarischer Pflicht einer Urabstimmung vorgelegt werden – mit vorgängiger Präsentation des Vorhabens. Deshalb lud der Aufsichtsrat am 21. August 2018 zu einer ausserordentlichen Generalversammlung ein. Eine Abstimmung wurde nicht vor-

genommen, diese erfolgte im September 2018 im Rahmen der ersten Urabstimmung, die in der EBG je stattfand. Das Resultat fiel eindeutig aus: 987 Mitglieder stimmten zu, 85 lehnten das Vorhaben ab. Damit kann die EBG erstmals ausserhalb des Geissensteins eine Überbauung realisieren!

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

An der Mitgliederversammlung vom 27. November 2018 orientierte der Aufsichtsrat über diverse aktuelle Themen.

Die EBG verfügt seit Jahrzehnten über Vermietungsrichtlinien, die von Zeit zu Zeit überprüft und überarbeitet werden. Die aktuelle Revision wurde Ende 2017 den Mitgliedern präsentiert und aufgrund der Diskussionen nochmals überarbeitet. Neu geregelt werden die sogenannten Elternjahre, die durch Kinderjahre ersetzt werden sollen. Die Pflicht, Familienwohnungen

nach dem 30. Geburtstag des jüngsten Kindes wieder für Familien freizugeben, gilt nur für Mietverhältnisse, die nach dem Inkraftsetzen des neuen Vermietungsreglements abgeschlossen werden.

Zudem soll eine Vergabekommission geschaffen werden, die für spezielle Mietverhältnisse beigezogen wird. Die überarbeiteten Vorschläge fanden grösstenteils Zustimmung. Die mit der Revision notwendigen Statutenänderungen werden der GV 2019 vorgelegt.

Die versprochene Mieterbefragung wurde im Januar 2019 verschickt und soll dem Aufsichtsrat aufzeigen, wo der Schuh drückt und welche Erwartungen die Mitglieder haben.

Leider musste Präsident Philipp Ineichen die Anwesenden informieren, dass der vor einem Jahr zurückgetretene Präsident Daniel Käslin am 13. November 2018 verstorben ist.

DEM TREND «GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN» FOLGEND

Die Politik streitet sich seit Jahren darum, wie günstiger Wohnraum geschaffen und/oder erhalten werden soll. Die Bevölkerung der Stadt Luzern hat 2012 einen mutigen Entscheid getroffen und mit ihrem Ja zu günstigem Wohnraum die Stadtregierung dazu verpflichtet, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen auf 16% zu erhöhen. Es liegt auf der Hand, dass zur konkreten Umsetzung die vielen gemeinnützigen Wohnungsträger – seien es Genossenschaften oder Stiftungen – gefragt sind.

Mehr Wohnraum kann mittels verschiedener Strategien geschaffen werden. Unverbautes Bauland kann erworben werden, dieses ist aber gerade in städtischen Gebieten sehr rar und für eine Genossenschaft in der Regel finanziell nicht tragbar. Eine zweite Option ist die Verdichtung von bestehenden Gebieten. Hier ist jedoch gerade in einer Wohn-genossenschaft auf das bestehende Umfeld Rücksicht zu nehmen. Eine dritte Option ist die Möglichkeit Bauland im Baurecht zu erwerben und so eine zwar befristete, aber dafür kostengünstige Lösung zu verfolgen.

Die Wohn-genossenschaft Geissenstein – EBG hat, nebst dem Erhalt und der Ertüchtigung bestehender Gebäude, eine Doppelstrategie festgelegt: Verdichtetes Bauen wo machbar und erträglich, sowie den Erwerb von Land im Baurecht. So lag es 2017 auf der Hand, dass sich die EBG für das Baurecht im Gebiet der Eichwaldstrasse beworben hat. 2018 gab der Stadtrat Luzern der EBG dann den Zuschlag und honorierte somit ein ausgereiftes Projekt. Die Genos-

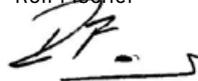
schafterinnen und Genossenschaftler haben im September mittels Urabstimmung mit über 90% dieser räumlichen Erweiterung der EBG in den Eichwald zugestimmt. Für die EBG bedeutet dies ein Meilenstein in ihrer langen Geschichte.

Für mich als neuer Geschäftsleiter ist dies ein Steilpass, mit einem professionellen Projektwettbewerb und dem anschliessenden Bauprojekt hohe Wohn- und Arbeitsqualität zu bezahlbaren Preisen zu erstellen. Diese Aufgaben werden wir mit Respekt und mit viel Freude angehen.

Den Verantwortlichen der EBG ist ein breiter Wohnungsmix ein grosses Anliegen. Dem Zusammenleben von Jung und Alt in einem lebhaften Wohnumfeld wird eine hohe Priorität gegeben. Gelebt wird dies in den vielen Kulturgruppen, was zu einem vielfältigen und lebendigen Wohnumfeld führt. Dazu gebührt mein spezieller Dank allen, die mit ihrem Engagement die notwendige Basisarbeit leisten.

Gerne bedanke ich mich beim Aufsichtsrat, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die inspirierende Zusammenarbeit. Speziell bedanken möchte ich mich bei Andi Willinig, Simon Peggs und Beat Felder, die die EBG mit viel Engagement in den vergangenen Jahren geleitet haben.

Rolf Fischer



Geschäftsleiter

Die richtige Balance finden: Mutig und auf sicheren Beinen in die Zukunft

BEMERKUNGEN ZUM LAGEBERICHT

Der Jahresbericht mit Erläuterungen zum Geschäftsjahr ist im gedruckten Bericht wie in den Vorjahren in zwei Bereiche unterteilt. Die Texte auf Seiten 4 und 5 sind nicht Teil des obligatorischen Abschlusses: Sie umschreiben spezielle Begebenheiten aus dem Berichtsjahr. Der Lagebericht auf 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» (GAAP = Swiss Generally Accepted Accounting Principles oder auf Deutsch: Schweizerische allgemein anerkannte Buchhaltungs-Grundsätze; FER = Fachempfehlungen zur Rechnungslegung). Neben dem Geschäftsbericht, den Sie nun in Ihren Händen halten, existiert bei der EBG somit noch ein zweiter Abschluss nach «Swiss GAAP FER» mit genau geregelten Vorschriften bezüglich Darstellung und Gliederung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis, Anhang, Bewertung der Liegenschaften und der Bildung und Auflösung von Rückstellungen. Der Abschluss

DEPOSITENKASSE («DEPOKA»)

Per 1. Dezember 2012 musste der Aufsichtsrat eine Beschränkung des Neugeldzuflusses in die Depositenkasse verfügen. Seither konnten pro Mitglied maximal noch CHF 50'000 einbezahlt werden. Die Bilanzsumme der Depoka sank in dieser Zeit durchaus gewünscht von CHF 76 Mio. auf rund CHF 60 Mio. Mit Blick auf den erhöhten Finanzbedarf für die anstehenden Grossprojekte Eichwald und später Am Rain hat der Aufsichtsrat die Limiten für Einlagen per 1. Oktober 2018 neu definiert: Pro Mitglied können Einlagen von maximal CHF 500'000 platziert werden, womit das Klumpenrisiko – die Abhängigkeit von einzelnen Grossinvestoren – verhindert wird. Der Zinssatz wurde bei weiterhin attraktiven $\frac{1}{4}\%$ belassen.

nach einem anerkannten Standard muss dem zuständigen Organ (bei der Genossenschaft beispielsweise der Generalversammlung) anlässlich der Präsentation der Jahresrechnung vorgelegt werden, bedarf aber keiner Genehmigung.

KOMMENTAR ZUM JAHRESABSCHLUSS NACH OBLIGATIONENRECHT (OR)

Im gedruckten Geschäftsbericht 2018 sind die Details zur Bilanz und zur Erfolgsrechnung mit entsprechenden Randziffern im Anhang offengelegt. Die Beschreibung des Geschäftsjahres 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

Mehrere Mitarbeiter der EBG erreichen in den nächsten Jahren das Pensionierungsalter. Der Ablöseprozess innerhalb der Kaderstellen führt zum Teil zu kurzfristigen Doppelbesetzungen. Dies erklärt auch den leichten Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl von 9,4 auf 9,6 Vollzeitstellen. Anstelle einer dreiköpfigen Geschäftsleitung amtiert der neue Geschäftsleiter Rolf Fischer seit 1. Dezember 2018 in alleiniger Verantwortung. Im Sinne einer schlanken Unternehmensstruktur soll auch die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrats weiter reduziert werden, weshalb Aufsichtsrat Dani Tschuppert nach seinem Rücktritt per 30. April 2018 nicht ersetzt wurde.

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 besteht ein 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. Die bereits im Vorjahr angesprochenen Pla-

nungsunsicherheiten, bedingt durch die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern, bestehen weiterhin. Der Wille der Behörden, die EBG in ihren Bestrebungen zur Quartierentwicklung zu unterstützen, ist jedoch spürbar.

Nicht zufriedenstellend ist die Erkenntnis, dass die weiteren Verzögerungen zu Mehrkosten im Unterhalt führen. Dies, weil die teils schlechte Bausubstanz Sofortmassnahmen und Not-sanierungen unumgänglich macht – dazu zählen 16 absturzgefährdete Balkone am Rain 8 bis 13. Die damit verbundenen Investitionen können voraussichtlich bis zum Abbruch der Liegenschaften nicht über entsprechende Mehrerträge amortisiert werden. Dieser zusätzliche Aufwand ist aber verkraftbar. Im Berichtsjahr hat die EBG nach einem gewonnenen Ausschreibungsverfahren von der Stadt Luzern das Baurecht «Eichwald» zugesprochen erhalten. Die anstehenden Investitionen belaufen sich auf rund CHF 25 Mio., wie das entsprechende Konzept ausweist. Die Finanzierung ist bereits abgesichert.

VERMIETUNG

Die Anzahl der Wohnungswechsel hängt von verschiedenen Einflüssen ab: In Jahren ohne Erstvermietung von Wohnungen aus Grossprojekten liegt die Zahl erfahrungsgemäss bei 20 bis 25 Kündigungen und Neuvermietungen. Seit Herbst 2017 stieg die Zahl stark an und erreichte 2018 insgesamt 45, was rund einer Verdoppelung der üblichen Wohnungswechsel entspricht. Eine eingehende Analyse zeigt, dass die Gründe mannigfaltig und ähnlich gewichtet sind: Wechsel ins Altersheim, Bedarf nach grösserer Familienwohnung, Hinschied oder Kauf von Eigentum. Erfreulicherweise haben auch mehrere Mieterinnen nach dem Auszug der Kinder in kleinere Wohnungen gewechselt und so neuen Familien zu einer geeigneten Wohnung verholfen! Die grosse Zahl von Wohnungswechseln führte zu höheren Aufwendungen für Wohnungsrenovationen. Die Arbeiten konnten zu einem grossen Teil durch die eigenen Handwerker erledigt werden – als negativer Effekt aus der grossen Zahl von Wohnungswechseln stiegen jedoch die Mietzinsausfälle an. Sämtliche Wohnungen konnten im üblichen Ausschreibungsverfahren vergeben werden, fast ausnahmslos an bestehende Mitglieder. Zeitgemässe Familienwohnungen im mittleren Preissegment (um CHF 2000.– netto) erreichen bis zu 40 Bewerbungen. Die rund 100 Nebenräume wurden ebenfalls fast lückenlos vermietet. Kleinere Leerstände sind nur in den Einstellhallen am Waldweg auszumachen.

PROJEKTE

Das Konzept «Salz und Pfeffer» der EBG für die künftige Arealentwicklung «Eichwald» sieht rund 55 Wohnungen, Gewerbeflächen und in geringem Umfang auch kulturelle Nutzungen vor. Die Vorbereitungen zum notwendigen Architekturwettbewerb wurden mit hoher Priorität vorangetrieben. Obwohl der

Handwechsel erst am 7. Januar 2019 erfolgte, konnte der Projektausschuss die Wettbewerbsausschreibung bereits Ende Februar 2019 lancieren! Der Sieger wird bis Herbst 2019 erkorren, dann startet die Projektierungsphase. Der Realisierungskredit von voraussichtlich rund CHF 25 Mio. muss im Rahmen einer Urabstimmung von den Mitgliedern der EBG genehmigt werden. Ziel ist es, das Projekt so rasch wie möglich zu realisieren, damit bald ausreichend Erträge generiert werden können.

Mit dem Verzicht auf den Abbruch der Häuser Hügelweg 4 bis 12 setzt der Aufsichtsrat auf eine Doppelstrategie: Erhalt der bestehenden Bausubstanz und Verdichtung an geeigneten Orten. Gemäss diesen Absichten erfolgt die Sanierung am Hügelweg ohne wesentliche An- oder Aufbauten – das Alter und der Zustand der über 100 Jahre alten Bauten bedingen aber einen umfassenden Eingriff in unbewohntem Zustand. Bald sollte auch Klarheit über die baurechtlichen Möglichkeiten für den Bereich Am Rain bestehen, wo der Aufsichtsrat Ersatzbauten anstrebt.

Betreffend Sanierung der historischen Gebäude an der Dorfstrasse 9 bis 25 bestehen zielfokussierte Kontakte zu den Behörden, womit die Aussensanierung demnächst ausgeführt werden kann.

Nebst dem üblichen Tagesgeschäft werden 2019 an der Dorfstrasse 12/14 neue Lifte eingebaut und weitere mittelgrosse Projekte umgesetzt.

AUSSERGEWÖHNLICHE EREIGNISSE

Im Rechtsstreit wegen Baumängeln an der Dorfstrasse 36 bis 39a wurde 2018 durch das Gericht eine Expertise in Auftrag gegeben. Der Fall ist aber noch immer nicht abgeschlossen. Die EBG ist bei der Arealentwicklung am Rain aus baurechtlichen Gründen weiterhin nicht voll handlungsfähig, was zu wachsendem Unterhaltsaufwand führt.

ZUKUNFTSAUSSICHTEN

Nach einigen Jahren der akuten Wohnungsnot stieg die Zahl der Leerwohnungen in der Schweiz in den vergangenen Monaten an. Davon betroffen sind vermehrt auch wenig attraktive Altbauwohnungen. Die spezielle Lage des Geissensteins, das breit gefächerte Angebot und die preiswerten Mietzinse sorgen dafür, dass die Auswirkungen auf die EBG kaum spürbar sind. Zu den wichtigsten Qualitätsmerkmalen der Wohngemeinschaft Geissenstein – EBG zählt auch der spürbare Zusammenhalt und das noch immer gepflegte Quartierleben.

Rund 50 Männer und Frauen engagieren sich in den vielfältigen kulturellen Gruppierungen und helfen mit, den Geissenstein zu einem ganz besonderen Lebensraum zu machen. Und dieser spezielle Geist wird schon bald auch am Eichwald spürbar sein...

JAHRESRECHNUNG BILANZ

in CHF

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

AKTIVEN	ANHANG	31.12.2018	IN %	31.12.2017	IN %
Flüssige Mittel	1	2'541'516		1'819'009	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	10'832		11'616	
Sonstige kurzfristige Forderungen		9		11	
Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	3	390'923		399'692	
Vorräte (Heizöl)		26'038		27'700	
Total Umlaufvermögen		2'969'318	3,1	2'258'028	2,3
Finanzanlagen (Wertschriften)	4	6'200		6'200	
Sachanlagen	24	93'226'844		95'182'566	
Anlagevermögen		93'233'044	96,9	95'188'766	97,7
Total Aktiven		96'202'362	100,0	97'446'794	100,0

PASSIVEN	ANHANG	31.12.2018	IN %	31.12.2017	IN %
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	485'647		473'734	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	1'502'968		1'502'968	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	43'485		42'470	
Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	8	434'585		439'230	
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	515'879		379'368	
Kurzfristige Rückstellungen	10	2'795'000		1'915'000	
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		5'777'564	6,0	4'752'771	4,9
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	85'685'684		88'036'629	
Total langfristige Verbindlichkeiten		85'685'684	89,1	88'036'629	90,3
Total Fremdkapital		91'463'249		92'789'400	
Anteilkapital	12	2'736'000		2'662'000	
Pflichtanteilkapital	13	1'683'500		1'686'150	
Gesetzlicher Reservefonds		309'244		294'984	
Jahresergebnis		10'369		14'261	
Total Eigenkapital		4'739'114	4,9	4'657'394	4,8
Total Passiven		96'202'362	100,0	97'446'794	100,0

VERWENDUNG DES ERGEBNISSES

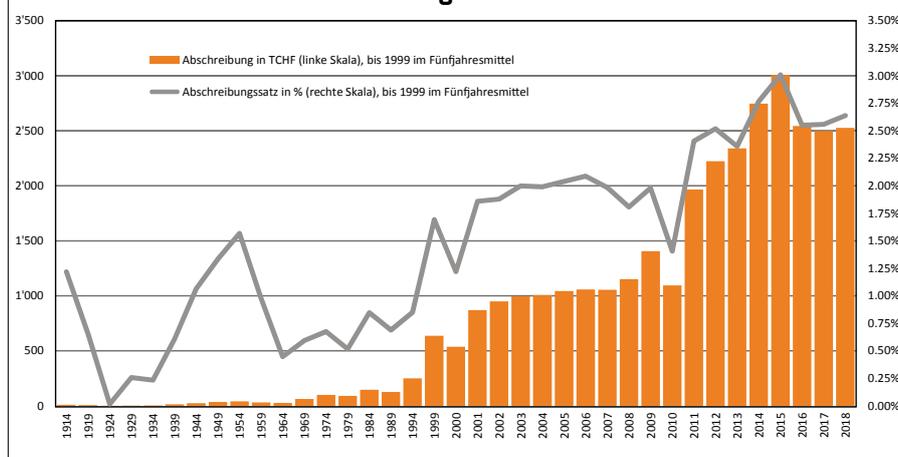
Der Jahresgewinn des Geschäftsjahres 2018 von CHF 10'369.34 wird gemäss Art. 15 Abs. 1 der Statuten dem gesetzlichen Reservefonds zugewiesen.

JAHRESRECHNUNG ERFOLGSRECHNUNG

in CHF

	ANHANG	2018	2017
Mietzinserträge	14	7'253'196	7'333'320
Übrige Erträge	15	74'880	89'056
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		7'328'076	7'422'376
Aufwand Unterhalt, Reparaturen	16	-1'650'974	-1'249'881
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	17	-89'685	-136'396
Einlagen in/ Entnahmen aus Rückstellungen	10	-1'180'000	-1'660'000
Personalaufwand	18	-1'139'391	-1'054'667
Büro- und Verwaltungsaufwand	19	-242'463	-284'239
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)		3'025'563	3'037'193
Abschreibungen auf Sachanlagen	20	-2'526'403	-2'498'874
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)		499'161	538'319
Finanzertrag		26	32
Finanzaufwand	21	-479'462	-511'482
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		19'724	26'869
Ausserordentlicher Aufwand, Ertrag	22	0	-1'300
Gewinn vor Steuern		19'724	25'569
Direkte Steuern	23	-9'354	-11'309
Jahresgewinn		10'369	14'261

Abschreibungen 1910–2018



Die betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen konnten auch 2018 vollumfänglich getätigt werden. Der durchschnittliche Abschreibungssatz beträgt 2,64 %, was etwa den Vorjahreswerten entspricht.

JAHRESRECHNUNG GELDFLUSSRECHNUNG

in CHF

	2018	2017
BETRIEBSTÄTIGKEIT		
Reingewinn	10'369	14'261
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	2'526'403	2'498'874
+/- sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge (Rückstellungen)	880'000	925'000
+/- Verlust/Gewinn aus Abgängen des Anlagevermögens	0	-4'700
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	784	134'509
+/- Abnahme/Zunahme von Vorräten	1'662	0
+/- Abnahme/Zunahme von sonstigen kurzfristigen Forderungen und Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	8'772	-15'499
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11'913	190'454
+/- Zunahme/Abnahme von sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten, passiven Rechnungsabgrenzungen und Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten	132'881	-270'756
Geldzu-/-abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash flow)	3'572'783	3'472'143
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
- Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	-570'680	-484'640
+ Einzahlungen von Devestitionen (Verkauf) von Sachanlagen	0	15'000
Geldzu-/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-570'680	-469'640
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
+ Einzahlung Anteilkapital	164'000	91'000
- Auszahlung Anteilkapital	-90'000	-54'000
+ Einzahlung Pflichtanteilkapital	125'150	81'100
- Auszahlung Pflichtanteilkapital	-127'800	-76'050
- Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	-2'500'000	0
+ Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten EBG	2'500'000	0
+ Aufnahme von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten Depositenkasse	3'100'078	1'579'275
- Rückzahlungen von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten Depositenkasse	-5'451'023	-6'307'809
Geldzu-/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-2'279'595	-4'686'485
Netto-Veränderung flüssige Mittel	722'507	-1'683'982
Bestand flüssige Mittel am 1. Januar	1'819'009	3'502'990
Bestand flüssige Mittel am 31. Dezember	2'541'516	1'819'009
Netto-Veränderung flüssige Mittel	722'507	-1'683'982

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 2018 bei 9,60 Stellen, gegenüber 9,40 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 %
· Mobiliar	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 Ersterfassung 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 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) aus den 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

In der Regel werden Anteil- und Pflichtanteilkapital beim Austritt bzw. bei Wohnungskündigung innert Monatsfrist aus-

bezahlt. 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	31.12.2018	31.12.2017
1 Flüssige Mittel		
EBG: Kasse, Post- und Bankkonten	1'739'839	1'528'275
Depositenkasse: Postkonto	801'677	290'734
Total Flüssige Mittel	2'541'516	1'819'009
2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Dritten	12	5'618
Gegenüber Genossenschaftern und Organen	10'820	5'998
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10'832	11'616
3 Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten		
Aufgelaufene Kosten der Heizperiode von Juli bis Juni	390'923	399'692
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	478'946	467'033
Gegenüber Genossenschaftern und Organen (nachrichtenlose Vermögen Depositenkasse)	6'701	6'701
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	485'647	473'734
6 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Darlehen von Genossenschaftern und Organen (Einlagen Depositenkasse)	1'500'000	1'500'000

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

ANHANG	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten mit nicht zuweisbarer Herkunft (nachrichtenlose Vermögen Genossenschafter)	2'968	2'968
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'502'968	1'502'968
7 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Gegenüber Dritten: Verrechnungssteuer Depositenkasse	36'520	39'714
Gegenüber Dritten: Übrige (GIMA-Fonds, AHV, Versicherungen usw.)	6'965	2'756
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	43'485	42'470
8 Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkosten		
Vorauszahlungen aus Heiz- und Nebenkosten von Juli bis Juni	434'585	439'230
9 Passive Rechnungsabgrenzungen		
Gegenüber Dritten (ausstehende Rechnungen aus 2018, Abgrenzung Überzeit und Ferien der Mitarbeitenden)	212'059	101'874
Gegenüber Genossenschaftern und Organen (Vorauszahlung Mieten)	303'820	277'494
Total passive Rechnungsabgrenzungen	515'879	379'368
10 Kurzfristige Rückstellungen		
Rückstellungen zu Jahresbeginn	1'915'000	990'000
Verwendete Rückstellungen (Waldweg 9 – 15 und 24 – 30)		–390'000
Verwendete Rückstellungen für Grossrep. (Höhenweg 11 / 13)		–300'000
Verwendete Rückstellungen für Grossreparaturen (Dorfstrasse 9 bis 29 und 20 bis 26)		–45'000
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung Strasse Am Rain		300'000
Verwendete Rückstellungen für Sanierung Strasse Am Rain	–300'000	
Neu gebildete Rückstellungen für Grossreparaturen Dorfstrasse 12 / 14 (Fassade, Lift, Balkone, Dach)	460'000	400'000
Neu gebildete Rückstellungen für Grossreparaturen (Dorfstrasse 9 bis 29 und 20 bis 26)		960'000
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung Vorplatz und Veloparking Höhenweg 11	70'000	
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung der Einfamilien- häuser Am Rain 2 / 4 / 6 / 7 / 9	350'000	
Neu gebildete Rückstellungen für Sanierung der Balkone Am Rain 8 / 10 / 11 / 13	200'000	
Neu gebildete Rückstellungen für Ersatz Schliesssystem EBG	100'000	
Total kurzfristige Rückstellungen am Jahresende	2'795'000	1'915'000

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

ANHANG

11 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

			31.12.2018	31.12.2017
Bankkredite			14'500'000	14'500'000
Darlehen von Dritten (Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger – EGW)			11'100'000	11'100'000
Darlehen von Genossenschaf tern & Organen (Einlagen Depositenkasse)			60'085'684	62'436'629
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten			85'685'684	88'036'629
Kredite und Laufzeiten	Verfall	Zinssatz		
Raiffeisenbank, Hypothek	11.2019	1,550 %	2'500'000	
Total Kredite mit Laufzeit bis 1 Jahr			2'500'000	
Raiffeisenbank, Hypothek	11.2019	1,550 %		2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2020	1,710 %	2'500'000	2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2022	1,870 %	2'500'000	2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	01.2023	0,990 %	2'500'000	
Depositenkasse, mittelfristige Kundeneinlagen	2020 – 2023	0,250 %	4'000'000	4'000'000
Total Kredite mit Laufzeit 2 bis 5 Jahre			11'500'000	11'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek				2'500'000
Raiffeisenbank, Hypothek	03.2024	1,940 %	2'000'000	2'000'000
Raiffeisenbank, Hypothek	08.2025	1,125 %	2'500'000	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 %	56'085'684	58'436'629
Total Kredite mit Laufzeit über 5 Jahre			71'685'684	76'536'629
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

ANHANG	31.12.2018	31.12.2017
Verpfändete Aktiven		
Buchwert der Liegenschaften für die Sicherstellung der Hypotheken	40'801'928	41'619'474
- Depositenkasse		
Depositeneinlagen zu Jahresbeginn	63'936'629	68'665'164
Einlagen	2'981'828	1'454'204
Rückzüge	-5'451'023	-6'307'809
Zinsgutschriften: 0,25 % (netto, nach Abzug der Verrechnungssteuer)	118'250	125'071
Depositeneinlagen am Jahresende	61'585'684	63'936'629
Anzahl Depositenkonten	942	974
12 Anteilkapital		
Anteilkapital	2'736'000	2'662'000
Total Anteilkapital	2'736'000	2'662'000
Entwicklung Anteilkapital		
Anzahl Mitglieder zu Jahresbeginn	2'662	2'625
Eintritte von Genossenschaftlern	164	91
Austritte von Genossenschaftlern	-90	-54
Anzahl Mitglieder am Jahresende	2'736	2'662
Jedes Mitglied besitzt 10 Anteilscheine à CHF 100 in Form einer Mitgliedschaftsurkunde mit einem Nennwert von total CHF 1'000.		
13 Pflichtanteilkapital		
Pflichtanteilkapital	1'683'500	1'686'150
Total Pflichtanteilkapital	1'683'500	1'686'150
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.		

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

ANHANG	2018	2017
14 Mietzinserträge		
Wohnungen	6'535'535	6'554'224
Geschäfte	259'351	259'877
Parkplätze	400'600	399'430
übrige Mietzinse	156'116	156'237
Leerstands- und Mietzinsverluste	-98'406	-36'449
Total Mietzinserträge	7'253'196	7'333'320
Die Mieten werden periodisch überprüft (reine Kostenmiete).		
15 Übrige Erträge		
Leistungserbringungen für Dritte		23'168
Verwaltungskosten aus Heiz- und Nebenkosten	26'919	26'573
Abonnemente Geissensteiner	6'740	7'200
Eintrittsgebühren	8'200	4'600
übrige Einnahmen	33'021	27'515
Total übrige Erträge	74'880	89'056
16 Aufwand Unterhalt, Reparaturen		
Gebäude, Fassaden, Dächer, Böden, Fenster	276'468	186'203
Mobiliar, Ersatz Geräte, Küchen, Bäder, Sanitär	403'751	280'967
Allgemeiner Unterhalt, Malerarbeiten, Haustechnik, Heizung, nicht zuweisbare Kosten	592'982	446'650
Anlagen, Umgebung, Strassen und Plätze, Wald	306'669	97'533
Sanierung Waldweg (inkl. Küchen)		220'463
Sanierung Höhenweg 4 / 6 / 8 (Umgebung)	4'901	
Projekte (Bestandesanalysen: Entwicklung Geissenstein, Balkone Am Rain, Statik Einstellhalle Höhenweg 11)	66'203	18'065
Total Aufwand Unterhalt, Reparaturen	1'650'974	1'249'881
17 Gebühren, Abgaben, Versicherungen		
Versicherungen und Gebühren (Vorjahr: Anschlussgebühren Waldweg 3 bis 7)	89'685	136'396
Total Gebühren, Abgaben, Versicherungen	89'685	136'396

ANHANG	2018	2017
18 Personalaufwand		
Entschädigungen Aufsichtsrat inkl. Projektausschüsse und Sonderaufgaben	127'601	151'405
Geschäftsleitung, Angestellte (Verwaltung und Unterhalt)	928'979	896'593
Sozialleistungen	139'279	114'517
Personalaufwand brutto	1'195'860	1'162'514
Weiterverrechnung an Dritte und interne Leistungen	-56'469	-107'847
Total Personalaufwand netto	1'139'391	1'054'667
Die Weiterverrechnung von Personalaufwand enthält den Aufwand für Hauswartung und Heizungsbedienung zulasten Nebenkosten, im 2017 weiterverrechneten Aufwand für die Liberale Baugenossenschaft, Lohnanteile für die Depositenkasse		
19 Büro- und Verwaltungsaufwand		
Administration, Büroaufwand, Miete Verwaltungsräume, Geissensteiner, Informatik	159'030	191'384
Genossenschaftskultur, Versammlungen, Generalversammlung, Anlässe	48'602	57'571
Rechts- und Beratungsaufwand, Mieterbetreuung	12'444	13'287
Revisionskosten	22'387	21'997
Total Büro- und Verwaltungsaufwand	242'463	284'239
davon Revisionsdienstleistungen durch BDO	21'922	21'531
20 Abschreibungen auf Sachanlagen		
Abschreibungen auf Bauten (Dorfstrasse, Hügelweg, Höhenweg, Am Rain, Waldweg)	2'185'234	2'145'578
Abschreibungen auf Anlagen und Einrichtungen (Heizzentralen, Spielplätze, Strassen, Innenausbauten)	319'336	326'111
Abschreibungen auf übrige Sachanlagen (EDV, Fahrzeuge, Geräte)	21'833	27'185
Total Abschreibungen auf Sachanlagen	2'526'403	2'498'874

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

in CHF

ANHANG

21 Finanzaufwand

	2018	2017
Zinsaufwand Depositenkasse	154'771	164'785
Zinsaufwand Hypothekendarlehen und Anleihen EGW	323'300	345'300
Übriger Finanzaufwand (Spesen Bank- und Postkonten)	1'392	1'397

Total Finanzaufwand **479'462** **511'482**

22 Ausserordentlicher Aufwand, Ertrag

Ausserordentlicher Aufwand (Kostenvorschuss Bezirksgericht LU)		25'000
Periodenfremder Aufwand (SPAR, Abgeltung Betriebsunterbruch 2009)		10'000
Ausserordentlicher Ertrag (Verkauf Hebebühne)		-4'700
Periodenfremder Ertrag (Schadenfall, Entscheid Schlichtungsstelle)		-29'000

Total ausserordentlicher Aufwand, Ertrag **1'300**

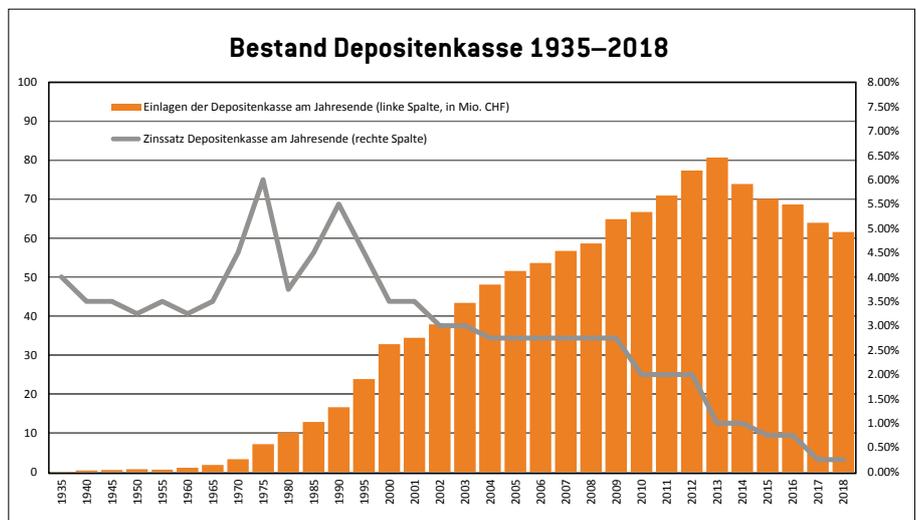
23 Direkte Steuern

Gewinnsteuern (direkte Bundessteuern, Staats- und Gemeindesteuern)	571	2'722
Kapitalsteuern (Staats- und Gemeindesteuern)	8'783	8'587

Total direkte Steuern **9'354** **11'309**

Die Steuern sind bis 2017 definitiv veranlagt.

Der Bestand der Einlagen in die Depositenkasse sank wegen der Annahmesperre erneut und betrug Ende 2018 noch knapp über CHF 60 Mio. Seit Herbst 2018 können wieder Neugelder einbezahlt werden, dies bis zur individuellen Limite von CHF 500'000 pro Mitglied.



BILANZKENNZAHLEN

in CHF

		2018	2017
1. Kapitalstruktur (Passiven)			
Finanzierungsverhältnis	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital}}$	19,3	20,0
Fremdfinanzierungsgrad	$\frac{\text{Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}}$	95,1 %	95,2 %
2. Vermögensstruktur (Aktiven)			
Investitionsverhältnis	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Umlaufvermögen}}$	31,4	42,2
3. Anlagendeckung			
Anlagendeckungsgrad 1	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	5,1 %	4,9 %
Anlagendeckungsgrad 2	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	97,0 %	97,4 %
4. Liquidität			
Liquiditätsgrad 1	$\frac{\text{liquide Mittel}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	44,0 %	38,3 %
Liquiditätsgrad 2	$\frac{\text{liquide Mittel} + \text{Forderungen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	50,9 %	46,9 %
Liquiditätsgrad 3	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	51,4 %	47,5 %
5. Weitere Kennzahlen (in CHF)			
Anlagewert pro Wohnung	$\frac{\text{Anlagewert}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	283'021	282'312
Gebäudeversicherungswert pro Wohnung	$\frac{\text{Gebäudeversicherungswert}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	317'368	317'286
Mietertrag pro Wohnung	$\frac{\text{Mietertrag}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	15'825	15'870
Fremdfinanzierung pro Wohnung	$\frac{\text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	207'471	213'164
Finanzaufwand pro Wohnung	$\frac{\text{Finanzaufwand}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	1'161	1'238
Verwaltungsaufwand pro Wohnung (ohne Löhne)	$\frac{\text{Büro- und Verwaltungsaufwand}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	587	688
Unterhalt und Reparaturen pro Wohnung	$\frac{\text{Aufwand Unterhalt / Reparaturen}}{\text{Anzahl Wohnungen}}$	3'998	3'026
Unterhalt, Abschreibung, Rückstellungen bezogen auf den Gebäudeversicherungswert	$\frac{\text{Aufw. Unterhalt, Rückstellungen, Abschreibungen}}{\text{Gebäudeversicherungswert}}$	4,1 %	4,1 %

24 ÜBERBLICK ÜBER DIE SACHANLAGEN STAND 31.12.2018

in CHF

GRUPPE	BEZEICHNUNG	GEBÄUDEVER- SICHERUNGSWERT	ANLAGEWERT Vorjahr
	Landwert EBG, Erwerb 1910	0	102'500
	Landwert EBG, Erwerb 2001	0	550'000
	Wald	0	10'000
Land und Wald		0	662'500
	Liegenschaften Dorfstrasse	60'675'000	58'698'489
	Liegenschaften Hügelweg	11'788'000	11'522'692
	Liegenschaften Höhenweg	12'103'000	10'856'019
	Liegenschaften Am Rain	9'542'000	2'601'658
	Liegenschaften Waldweg	34'798'000	32'873'315
	Werkhütte	296'000	42'810
Bauten		129'202'000	116'594'983
	Heizzentralen	1'871'000	3'976'537
	Anlagen und Spielplätze	0	314'208
	Strassen	0	2'940'415
	Einrichtungen «SPAR»	0	371'261
	Innenausbauten (Dorfstrasse 32 / 32a / 32b)	0	752'274
	EBG Mobiliar /Büro	0	11'941
Anlagen und Einrichtungen		1'871'000	8'366'635
	Projekt Eichwald	0	0
	Sanierung Dorfstrasse 12 / 14	0	0
	Sanierung Dorfstrasse 9 bis 27 (Fassaden)	0	0
Sachanlagen in Bau		0	0
	EDV-Anlagen	0	64'763
	Fahrzeuge	0	78'560
	Geräte	0	123'521
Übrige Sachanlagen		0	266'843
Gesamt-Total		131'073'000	125'890'962

ABSCHREIBUNGEN Vorjahre	BUCHWERT per 31.12.2017	ZUWACHS / ABGANG Berichtsjahr	ABSCHREIBUNGEN Berichtsjahr	BUCHWERT per 31.12.2018	ERRICHTETE GRUNDPFÄNDER
0	102'500	0	0	102'500	0
0	550'000	0	0	550'000	0
4'000	6'000	0	0	6'000	0
4'000	658'500	0	0	658'500	0
10'744'875	47'953'614	120'948	1'251'036	46'823'526	30'900'000
3'634'587	7'888'106	0	157'762	7'730'344	7'100'000
2'695'869	8'160'150	47'260	240'298	7'967'112	5'300'000
2'108'489	493'169	0	10'884	482'285	500'000
6'735'098	26'138'217	124'490	525'254	25'737'453	15'900'000
42'810	0	0	0	0	0
25'961'729	90'633'255	292'698	2'185'234	88'740'719	59'700'000
2'718'812	1'257'725	92'805	95'862	1'254'668	0
167'661	146'547	0	10'258	136'289	0
1'055'367	1'885'048	0	148'289	1'736'759	0
320'832	50'429	0	44'622	5'807	0
244'675	507'599	0	20'304	487'295	0
6'568	5'373	17'194	5'642	16'925	0
4'513'914	3'852'722	109'999	324'977	3'637'743	0
0	0	65'429	0	65'429	
0	0	55'466	0	55'466	
0	0	47'090	0	47'090	
0	0	167'984	0	167'984	0
49'221	15'542	0	6'987	8'555	0
58'721	19'839	0	8'052	11'787	0
120'811	2'709	0	1'153	1'557	0
228'753	38'090	0	16'192	21'898	0
30'708'395	95'182'566	570'680	2'526'403	93'226'844	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 (Seiten 8 bis 18) bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2018 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 2018 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, 16. April 2019

BDO AG

Bruno Purtschert

Rolf Hafner

Zugelassener

Revisionsexperte

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

ÜBERSICHT ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF

ÜBERSICHT ERFOLGSRECHNUNG	2018	%	2017	%	2016	%
Ertrag	7'328.1	100	7'456.1	100	7'355.0	100
Aufwand	7'317.7	100	7'441.8	100	7'352.1	100
Gewinn	10.4	0	14.3	0	2.9	0
DETAILS						
Hypothekarzinsen	324.7	4	346.7	5	346.5	5
Zins Depositenkasse	154.8	2	164.8	2	522.9	7
Unterhalt / Rückstellungen	2'831.0	39	2'909.9	39	2'471.2	34
Abschreibungen	2'526.4	35	2'498.9	34	2'543.9	35
Versicherungen	89.7	1	136.4	2	99.5	1
Steuern	9.4	0	11.3	0	9.9	0
Personalaufwand	1'139.4	16	1'054.7	14	1'074.0	15
Administration / übr. Betriebsaufwand	242.5	3	319.2	4	284.2	4

	2015	%	2014	%	2013	%
Ertrag	7'270.0	100	7'438.5	100	7'131.0	100
Aufwand	7'256.9	100	7'244.2	97	7'117.8	100
Gewinn	13.1	0	194.3	3	13.1	0
DETAILS						
Hypothekarzinsen	370.1	5	344.3	5	149.5	2
Zins Depositenkasse	615.4	8	760.6	10	1'719.4	24
Unterhalt / Rückstellungen	1'928.0	27	2'036.3	28	1'601.3	22
Abschreibungen	3'006.3	41	2'745.6	38	2'340.6	33
Versicherungen	82.7	1	167.0	2	82.4	1
Steuern	14.9	0	5.7	0	58.8	1
Personalaufwand	924.8	13	932.6	13	806.9	11
Administration / übr. Betriebsaufwand	314.8	4	252.0	3	359.0	5

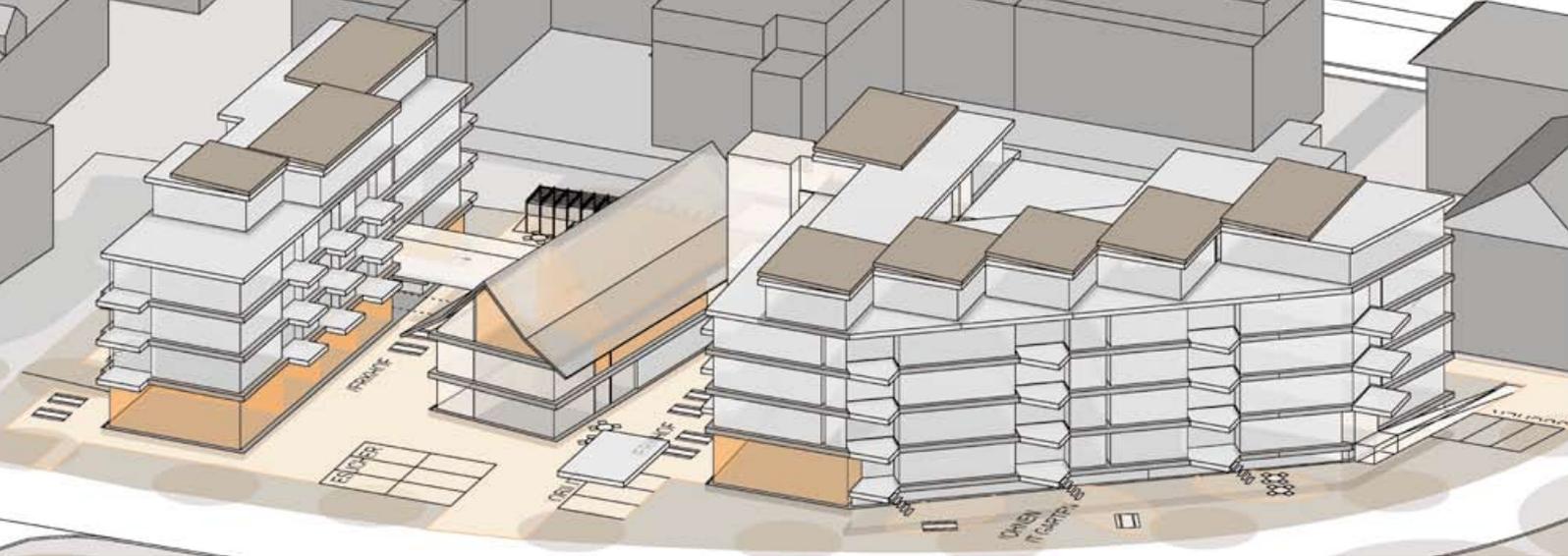


Das Team Unterhalt der EBG: Vujadin Pejcinovic, Jakob Christen, Zorica Pejcinovic, Koni Suppiger, Siho Sakalikaba, Markus Warmuth (v.l.n.r, es fehlt Thomas Stocker).

BUDGET 2019

in CHF

	2019
Mietzinserträge	7'275'520
übrige Erlöse	51'000
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	7'326'520
Aufwand Unterhalt, Reparaturen	-4'257'000
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	-121'600
Einlagen in / Entnahmen aus Rückstellungen	1'460'000
Personalaufwand	-1'285'500
Büro- und Verwaltungsaufwand	-336'900
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern (EBITDA)	2'785'520
Abschreibungen auf Sachanlagen	-2'281'300
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern (EBIT)	504'220
Finanzertrag	0
Finanzaufwand	-491'333
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)	12'887
Ausserordentlicher Aufwand, Ertrag	0
Gewinn vor Steuern	12'887
Direkte Steuern	-7'000
Jahresgewinn	5'887



Architekturwettbewerb im 2019: Welches Team entwickelt zusammen mit der EBG das Areal «Eichwald»?

GELDFLUSSRECHNUNG 2019

in CHF

	2019
BETRIEBSTÄTIGKEIT	
+ Reingewinn	5'887
+ Abschreibungen des Anlagevermögens	2'281'300
Geldzu- / -abfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash flow)	2'287'187
INVESTITIONSTÄTIGKEIT	
- Auszahlungen für Investitionen (Kauf) von Sachanlagen	1'900'000
Geldzu- / -abfluss aus Investitionstätigkeit	-1'900'000
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	
+/- Einzahlung / Rückzahlungen Anteilkapital (netto)	40'000
+/- Einzahlung / Rückzahlungen Pflichtanteilkapital (netto)	0
+/- Aufnahme / Rückzahlungen von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten Depositenkasse (netto)	-1'500'000
Geldzu- / -abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'460'000
Netto-Veränderung flüssige Mittel	-1'072'813
Netto-Flüssige Mittel am 1. Januar 2019	1'819'009
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	2'287'187
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1'900'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'460'000
Netto-Flüssige Mittel am 31. Dezember 2019	746'196

2018 im Geissenstein geboren

Charlotte (25.01.2018)

Tochter von Patience und Enoch Douglas

Giulio (12.03.2018)

Sohn von Joyce und Christian Schmid

Moreno (01.06.2018)

Sohn von Nadja und Sandro Schärli

Oona (07.07.2018)

Tochter von Andrea Schranz und
Adrian Hörler

Arno Melk (30.07.2018)

Sohn von Andrea Sohnrey und
Stefan Joller

Jaro (17.08.2018)

Sohn von Fabienne Meury und
Roger Hofmann

In Erinnerung an unsere Verstorbenen



Rosa Walker-Obrist

12.10.1934 – 17.01.2018



Hanspeter Schmid-Hailer

27.06.1949 – 30.01.2018



Elisabeth Weibel

06.07.1941 – 06.02.2018



Werner Künzli-Felber

27.01.1928 – 12.04.2018



Ruth Barmettler-Lustenberger

12.10.1966 – 09.05.2018



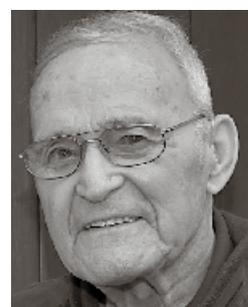
Peter Arthur Müller

22.05.1940 – 18.06.2018



Isidor Baumeler

06.10.1937 – 23.07.2018



Hans Schnellmann-Fürer

25.11.1922 – 05.08.2018



Lisbeth Gisler-Bühlmann

12.01.1952 – 15.08.2018



Rosa Emmy Wütschert-Trutmann

06.05.1928 – 16.09.2018



Elfi Mara Wicki

17.12.1960 – 30.09.2018



Rosa Ineichen-Zihler

20.01.1923 – 10.12.2018

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



Team Geschäftsstelle (v.l.n.r.): Beat Felder, Andi Willinig, Manuela Niederberger, Jessica Barmet, Rolf Fischer und Simon Peggs.

ORGANE, GREMIEN UND MITARBEITENDE DER EBG

AUFSICHTSRAT

Präsident:

Philipp Ineichen

Seit 2012, Präsident seit 01.07.2017, zur Wiederwahl 2019

Stellvertreter:

Alex Widmer

Seit 2016, Stellvertreter seit 01.07.2017, zur Wiederwahl 2019

Mitglieder:

Peter Henauer

Seit 2012, zur Wiederwahl 2019

Deborah Stoll

Seit 2012, zur Wiederwahl 2019

Daniel Tschuppert

Seit 2012, Rücktritt per 30. April 2018

Edy Walker

Seit 2016, zur Wiederwahl 2019

REVISIONSSTELLE

BDO AG, Luzern (seit 2014, zur Wiederwahl 2019)

DEPOSITENKASSE

Manuela Niederberger (seit 2012, in Teilzeit 10%)

BÜRO FÜR URABSTIMMUNGEN

Christine Zeder, Roland Wiprächtiger, Philipp Ineichen, Andi Willinig (alle zur Wiederwahl 2019)

GESCHÄFTSLEITUNG

Andi Willinig (seit 1996, in Teilzeit 80%)

Vorsitz bis 31.08.2018

Immobilienverwaltung, Kommunikation

Rolf Fischer (seit 2018, in Teilzeit 60%)

Vorsitz ab 01.09.2018

IT, Personal

Simon Peggs (seit 2015)

Bau & Unterhalt

Beat Felder (seit 2009, in Teilzeit 70%)

Finanzen

MITARBEITENDE DER EBG

Jessica Barmet (Assistentin Bau + Unterhalt, in Teilzeit 90%)

Jakob Christen (Reinigung, Unterhalt)

Manuela Niederberger (Sekretariat, in Teilzeit 20%)

Vujadin Pejcinovic (Reinigung, im Stundenlohn)

Zorica Pejcinovic (Reinigung, im Stundenlohn)

Siho Sakalikaba (Technischer Unterhalt)

Anne Marie Schmid (Mieterbetreuung, im Stundenlohn)

Thomas Stocker (Maler)

Konrad Suppiger (Gartenbauer)

Markus Warmuth (Maler)

IMPRESSUM:

Konzeption:

Atelier Cyan, Luzern

Druck und Ausrüstung:

Gegendruck GmbH, Luzern

Redaktion, Fotos, Satz:

Andi Willinig

Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG

Dorfstrasse 32 • 6005 Luzern • Tel. 041 360 61 03 • www.geissenstein-ebg.ch • info@geissenstein-ebg.ch

