



Geschäftsbericht 2014



Inhalt

Von Privat an Genossenschaft	1
Finanzkommentar	3
Erfolgsrechnung	5
Bilanz	6
Anhang zur Jahresrechnung	8
Verwendung des Bilanzgewinns	9
Geldflussrechnung	10
Bericht der Revisionsstelle	11
Budget 2015	12
Namen und Fakten	13

Von Privat an Genossenschaft

Die Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL hat zum Jahreswechsel 2014/2015 die Liegenschaft Gärtnerweg 6 in Kriens erworben. Dem vorherigen privaten Besitzer lag daran, dass das Haus mit 17 Wohnungen für die jetzige Mieterschaft erhalten bleibt und nicht luxussaniert wird.



Eine neue Adresse im Wohnungsbestand der OeWL.

Die OeWL konnte mit dem Gärtnerweg 6 einen sinnvollen Wachstumsschritt machen. Der regelmässige Zufluss von Anteilscheinkapital und der sorgsame Umgang mit den selbst erwirtschafteten Mitteln erlaubte die solide Finanzierung des Kaufs, ohne die Basis für weitere Projekte zu gefährden.



Der Gärtnerweg liegt in einem ruhigen und zugleich zentrums-nahen Quartier in Kriens.

Ein wichtiges Handlungsfeld

Und schliesslich gehört es zu den wichtigen Aufgaben von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, Wohnraum zu vertretbaren Preisen von Privaten zu erwerben und so nachhaltig der Spekulation zu entziehen, wenn sich eine Gelegenheit zu einem angemessenen Preis ergibt. Das Ziel, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Liegenschaftsmarkt zu erweitern, lässt sich nur erreichen, wenn die Genossenschaften für private Eigentümer als verlässliche und faire Verhandlungspartner bei der Übernahme von Liegenschaften auftreten. Solche Käufe haben auch den Vorteil, dass sie meist relativ rasch und unbürokratisch realisiert werden können, während bei den öffentlichen Gemeinwesen wegen der politischen und verwaltungstechnischen Rahmenbedingungen oft viel Geduld gefragt ist.

Der Vorbesitzer des Gärtnerwegs 6, ein Unternehmer aus Luzern, freut sich sehr, dass er eine Genossenschaft als Käuferin gefunden hat: „Es standen bei den Besichtigungen auch Leute mit grossen Schecks da; aber dann hätte ich zugelassen, dass meinen bisherigen Mietern gekündigt worden wäre und es nach einer Sanierung nur noch sehr teure Wohnungen gegeben hätte.“ Die OeWL ist über diese Haltung des Unternehmers sehr erfreut. Mit Nettomieten zwischen rund 950 und 1200 Franken wird am Gärtnerweg 6 ein wichtiges Preissegment auf dem Wohnungsmarkt abgedeckt, das sich auch durch sanfte Renovationen nicht wesentlich verändern wird.

Dank gebührt allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, welche die OeWL unterstützen und mittragen, den Banken und der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW für ihre nachhaltige Kreditierung und der überwiegenden Mehrzahl der Mieterinnen und Mietern, die ihren Verpflichtungen nachkommen und zu den Wohnungen Sorge tragen. Sie alle ermöglichen dem Vorstand gut abgestützte Entscheide und entschlossenes Handeln, wenn es darauf ankommt.



Blick von der Terrasse der Attikanwohnung

Finanzen

Ein hoher Zufluss an Anteilscheinkapital und ein guter Cash-Flow ermöglichen geplante Erneuerungsarbeiten in den Liegenschaften und den Zukauf der Liegenschaft Gärtnerweg 6 in Kriens.

Das Wesentliche in Kürze

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Selbst erarbeitete Mittel (Cash-Flow)	1,5 Mio.	1,7 Mio.
Zufluss von Anteilscheinkapitalien	1,6 Mio.	1,2 Mio.
Anteilscheinkapitalzins (Antrag/GV)	3,5%	3,5%
Eigenkapitalquote per Jahresende	19,0 %	17,7 %
Investitionen in Neubauten/Altbauten	6,5 Mio.	6,7 Mio.
Nettoaufnahme langfristiges Fremdkapital	3,1 Mio.	4,0 Mio.

Ertrag im Budget

Der Nettoerlös der Liegenschaften ist mit 4'031'601 Franken leicht höher als budgetiert ausgefallen. Mietzinsaufschläge bei den vier gesamterneuten Wohnungen in der Liegenschaft Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse haben wesentlich beigetragen einen um rund 10'000 Franken höheren Bruttomiettertrag zu erzielen. Die Leerstände liegen leicht unter dem Erwarteten. Sie beinhalten auch Leerstände während den Wohnungserneuerungen. Die Mietzinsbeihilfen von Bund, Kanton, Stadt Luzern und unsere eigenen Beihilfen für die Ulmenstrasse 28 liegen mit 204'000 Franken im Budget.

Liegenschaftunterhalt gepaart mit Mehrwert

Der Gesamtaufwand für den Unterhalt sowie die Nettorückstellungsdotations für kommende Erneuerungsaufwendungen liegt nur knapp über dem Budget. Er beträgt rund 1,1 Mio. Franken. Neben der geplanten Kellersanierung mit Einbau einer Deckendämmung und dem Ersatz der alten Ölheizungen in den Liegenschaften Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse und der Ulmenstrasse 10 durch Gasheizungen wurde gleichzeitig auch die Kellerdecke im Haus an der Ulmenstrasse 8 wärmegeklärt. Der Liegenschaftunterhalt kann wie folgt detailliert werden:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel	134'000	24'000
Kosten für Geräteersatz in Wohnungen	16'000	40'000
Beiträge von Versicherungen/Mieter	-23'000	oben enth.
Wohnungserneuerungen (4 Whg, VJ 1,5 Whg)	482'000	112'000
davon wertvermehrend und aktiviert	-230'000	-56'000
Heizungssanierungen	286'000	0
davon wertvermehrend und aktiviert	-28'000	0
Unterhaltsanteil Kellerdeckendämmungen+Kellersanierung	60'000	0
Erneuerungen/Unterhalt von techn. Anlagen	109'000	145'000
Diverser Unterhalt	77'000	74'000
	<u>883'000</u>	<u>339'000</u>
Auflösung/Bildung Rückstellungen		
- Auflösung Heizungs- und Kellersanierung	-310'000	150'000
- Bildung übrige Rückstellungen für Erneuerungen	500'000	230'000
	<u>190'000</u>	<u>380'000</u>

Die Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechseln stiegen im Berichtsjahr auf über 100'000 Franken an. Der Kostenanstieg ist auf Erneuerungen von 15 bis 19 Jahre alten Wohnungen zurückzuführen, bei welchen nebst den üblichen Unterhaltsarbeiten teilweise Küchengeräte und Küchenmobiliar ersetzt wurden. Die Kosten für den Geräteersatz bei Mieterwechseln sanken entsprechend von rund 40'000 auf noch 16'000 Franken.

Die Liegenschaftsverwaltung und die Verwaltung der Genossenschaft kosteten rund 357'000 Franken, leicht mehr als die erwarteten 349'000 Franken. Derzeit sind 3 Personen mit einem Gesamtpensum von 180 Stellenprozenten (Vorjahr rund 200 Stellenprozente) für die Verwaltung und Liegenschaftsbetreuung bei uns tätig. Die Hauswartung, die Hausbetreuung und die Büroreinigung nahmen 8 Personen mit insgesamt 120 Stellenprozenten war.

Die Verzinsung des Fremdkapitals erfolgte im Durchschnitt mit rund 2 % (Vorjahr 2,1 %). Die durchschnittliche Zinsbelastung per Bilanzstichtag beträgt neu 1,73% (Vorjahr 2.02%). Der Finanzaufwand von 825'000 Franken liegt rund 25'000 Franken unter dem Budget. Wir konnten im Berichtsjahr Zusatztilgungen von 0,8 Mio. Franken leisten und die Erneuerungen der Hypotheken (1,65 Mio. Franken) und der EGW-Anleihen (3,4 Mio. Franken) zu sehr günstigen Konditionen abschliessen. Mehrheitlich sind die Verpflichtungen mittel- und langfristig gebunden und daher zinsmässig günstiger als variable Hypotheken.

Das Ergebnis erlaubt die Vornahme der ordentlichen Abschreibungen von rund 968'000 Franken auf den Liegenschaften. Zusätzlich konnten die Kosten der EGW-Konversion von rund 25'000 Franken und die gekauften Büroeinrichtungen von rund 6'000 Franken direkt abgeschrieben werden.

Die OeWL bietet ihre Liegenschaftsverwaltungsdienste auch Drittpersonen an. Daraus resultierte ein Ertrag von rund 6'000 Franken. Unsere Ferienwohnung hat im ersten vollen Vermietungsjahr einen Nettoertrag von 15'000 abgeworfen. Nach Steuern von 77'263.50 beträgt der Jahresgewinn 388'496.61 Franken.

Die selbst erarbeiteten Mittel von 1,5 Mio. Franken (Vorjahr 1,7 Mio. Franken) und die flüssigen Mitteln (Abnahme rund 985'000 Franken) wurden unter anderem verwendet für:

Schuldentilgungen ordentlich	425'000 Franken (Vorjahr 485'000 Franken)
Schuldentilgungen zusätzlich	800'000 Franken (Vorjahr 50'000 Franken)
Verzinsung der Anteilscheinkapitalien	322'000 Franken (Vorjahr 275'000 Franken)
Wohnungserneuerungen/Kellerdämmung	516'000 Franken (Vorjahr 56'000 Franken)
Investitionen Neubauten Biregghalde	(Vorjahr 870'000 Franken)

Der Zukauf des Mehrfamilienhauses Gärtnerweg 6 in Kriens wurde mit Hypothekendarlehen von 4,3 Mio. sowie Finanzmitteln aus dem Nettozugang an Anteilscheinkapital von rund 1,6 Mio. Franken finanziert.

Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten die Amortisationen von Hypotheken und Darlehen im Jahr 2015, ein kurzfristiges Darlehen einer gemeinnützigen Genossenschaft und die per Mai 2015 fällig werdende EGW-Anleihen von 2,0 Mio. Franken. Bei dieser EGW-Anleihe ist die Anschlussfinanzierung zwischenzeitlich bewilligt. Die jeweils in dem Berichtsjahr folgenden Kalenderjahr fälligen Festhypotheken bei Banken werden als langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten ausgewiesen (vgl. Anhang zur Jahresrechnung).

Unser Eigenkapital hat im Berichtsjahr erneut zugenommen. Es beträgt nach Ausschüttung des beantragten Anteilscheinkapitalzinses von 3,5% dann 11,5 Mio. Franken oder 19% (Vorjahr rund 10 Mio. Franken oder 17,7 %). Unter Einbezug der bilanzierten Rückstellungen von 2,4 Mio. Franken übersteigt die Eigenkapitalquote mit 22,9 % die 20-Prozentmarke. Dies ist eine solide Ausgangslage für die Zukunft unserer Genossenschaft.

Erfolgsrechnung 2014

	Rechnung 2014	Budget 2014	Vergleich 2013
	CHF	CHF	CHF
Mieterträge brutto	3'828'664.95	3'819'000	3'327'414.95
Mietzinsbeihilfen/GV-Beiträge	148'815.00	165'000	166'308.00
OeWL Mietzinsbeihilfen	55'006.00	40'000	40'870.00
Diverse Einnahmen	19'817.49	20'000	17'128.05
Ertragsminderungen	-20'702.65	-29'000	-6'172.00
Nettoerlös aus Leistungen	4'031'600.79	4'015'000	3'545'549.00
Liegenschaftenunterhalt	-883'267.61	-777'000	-338'810.40
Veränderung Sanierungsrückstellungen	-190'000.00	-240'000	-380'000.00
Versicherungen/Liegenschaftssteuern	-51'609.25	-55'000	-40'614.35
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-6'813.70	-19'000	-9'615.25
Aufwand Liegenschaften	-1'131'690.56	-1'091'000	-769'040.00
	2'899'910.23	2'924'000	2'776'509.00
Liegenschaftenverwaltung	-153'460.15	-164'000	-126'917.50
Verwaltungs- und Büroaufwand	-184'762.60	-163'000	-146'834.36
Entschädigungen Organe	-18'427.50	-22'000	-23'772.00
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-356'650.25	-349'000	-297'523.86
	2'543'259.98	2'575'000	2'478'985.14
Abschreibungen Liegenschaften	-968'336.55	-950'000	-949'846.43
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-6'220.55	0	-107'384.95
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'568'702.88	1'625'000	1'421'753.76
Finanzaufwand	-824'767.56	-850'000	-742'595.04
Abschreibung Disagio EGW	-25'330.00	-70'000	0.00
Baurechtszinsen	-274'395.00	-275'000	-274'811.00
Finanzertrag	303.60	1'000	235.36
Finanzaufwand und Finanzertrag	-1'124'188.96	-1'194'000	-1'017'170.68
Betriebsgewinn vor Steuern	444'513.92	431'000	404'583.08
Dienstleistungsertrag	5'841.95	2'000	2'620.00
Nettoertrag Ferienwohnungsvermietung	15'404.24	22'000	-1'131.15
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	21'246.19	24'000	1'488.85
Jahresgewinn vor Steuern	465'760.11	455'000	406'071.93
Direkte Steuern	-77'263.50	-75'000	-63'890.55
Jahresgewinn	388'496.61	380'000	342'181.38

Bilanz per 31. Dezember 2014

	31. 12. 2014	Vergleich 31. 12. 2013
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	85'976.41	1'070'986.92
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21'751.65	19'537.00
Übrige kurzfristige Forderungen	18'096.10	24'177.30
Delkredere	-4'000.00	-4'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	60'873.30	0.00
Umlaufvermögen	182'697.46	1'110'701.22
Finanzanlagen	7'500.00	7'500.00
Mobile Sachanlagen	4.00	4.00
MFH Ulmenstrasse 28	4'726'000.00	4'822'000.00
MFH Ulmenstrasse 8	2'702'000.00	2'715'000.00
MFH Ulmenstrasse 10	2'039'000.00	2'038'000.00
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse	10'453'000.00	10'167'000.00
MFH Ulmenstrasse/Bleicherstrasse	11'549'000.00	11'785'000.00
Liegenschaft Biregghalde 5,7,9, Horw	19'548'000.00	19'836'000.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	3'700'000.00	3'780'000.00
Gärtnerweg 6, Kriens	5'890'000.00	0.00
Sachanlagen	60'607'004.00	55'143'004.00
Total Anlagevermögen	60'614'504.00	55'150'504.00
	60'797'201.46	56'261'205.22

	31.12. 2014	Vergleich 31.12. 2013
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288'552.53	645'838.55
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'930'000.00	4'225'000.00
Uebrige kurzfristige Verbindlichkeiten	108'913.75	132'547.35
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	20'903.55	34'590.15
Passive Rechnungsabgrenzungen	436'116.20	431'331.45
Kurzfristiges Fremdkapital	3'784'486.03	5'469'307.50
Hypothekendarlehen Banken	33'550'000.00	30'300'000.00
Hypothekendarlehen Fonds de Roulement	80'000.00	100'000.00
Anleiheobligationen EGW	8'600'000.00	7'200'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten bei Dritten	490'000.00	660'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	42'720'000.00	38'260'000.00
Rückstellung Vinzenz-Fonds	66'011.00	68'694.20
Rückstellungen Ulmenstrasse 28	268'522.65	323'528.65
Rückstellungen für Erneuerungen	2'065'990.00	1'875'990.00
Rückstellungen	2'400'523.65	2'268'212.85
Langfristiges Fremdkapital	45'120'523.65	40'528'212.85
Fremdkapital	48'905'009.68	45'997'520.35
Genossenschaftskapital	11'280'000.00	9'730'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve (Agio)	49'459.45	37'373.40
Gesetzliche Gewinnreserve	168'000.00	150'000.00
Bilanzgewinn 31.12.		
- Vortrag 1.1.	6'235.72	
- Jahresgewinn	388'496.61	
Eigenkapital	11'892'191.78	10'263'684.87
	60'797'201.46	56'261'205.22

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben OR 959c, Absatz 1

Grundsätze der Rechnungslegung

Die Jahresrechnung wurde gemäss den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der Artikel über die kaufm. Buchführung und Rechnungslegung in Art. 957 bis 982 OR erstellt.

Der Vorjahresausweis wurde nach den neuen Rechnungslegungsgrundsätzen angepasst.

	<u>31. 12. 2014</u>	<u>31. 12. 2013</u>
	CHF	CHF
Bewertung der Liegenschaften ¹⁾		Anschaffungskosten abzüglich steuerliche Abschreibungen
Bewertung der Finanzanlagen		Anschaffungskosten oder tieferer Marktwert
Personalaufwand (inkl. Hauswarte)	353'120	248'833
Total der grundpfandgedeckten Verbindlichkeiten	45'330'000	42'255'000
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fälligkeiten 2016-2019 (2015-2018)	22'400'000	22'770'000
Fälligkeiten 2020-2024 (2019-2023)	17'200'000	13'150'000
Variabel oder Erneuerung im Folgejahr	3'120'000	2'340'000
	<u>42'720'000</u>	<u>38'260'000</u>

Angaben OR 959c, Absatz 2

Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL

Genossenschaft mit Sitz in

	Luzern	Luzern
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	3	3.2
Grundpfandrechte zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	56'043'000	53'543'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven (Immobilien)	60'607'000	55'143'000

¹ Details zu den Liegenschaften

	Anschaff.-kosten in CHF 1'000	Abschreibung kumuliert in CHF 1'000	Buchwert in CHF 1'000	GVL-Wert in CHF 1'000.–	Katasterwert in CHF 1'000
MFH Ulmenstrasse 28	6'174	1'448	4'726	5'358	6'150
MFH Ulmenstrasse 8	3'482	780	2'702	2'528	2'845
MFH Ulmenstrasse 10	2'502	463	2'039	2'706	2'626
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse	12'955	2'502	10'453	10'960	10'377
MFH Ulmenstrasse/Bleicherstrasse	14'739	3'190	11'549	13'476	15'093
MFH Biregghalde 5,7,9, Horw	21'072	1'524	19'548	12'925	18'027
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	3'986	286	3'700	3'418	3'823
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	5'917	27	5'890	2'786	3'108
	70'827	10'220	60'607	54'157	62'049

Bilanzgewinnverwendung 2014

	2014 CHF	Vergleich 2013 CHF
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Vortrag 1.1.	6'247.87	4'130.09
Korrektur AS-Verzinsung Vorjahr/Rundungen	-12.15	0.00
Betriebserfolg	388'496.61	342'181.38
	394'732.33	346'311.47
Vorschlag des Vorstandes		
Zuweisung Reservefonds	19'000.00	18'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	368'445.10	322'063.60
Vortrag auf neue Rechnung	7'287.23	6'247.87
	394'732.33	346'311.47

Geldflussrechnung 2014

	2014		Vergleich 2013	
	CHF	CHF	CHF	CHF
OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT				
Jahreserfolg		388'497		342'181
Abschreibungen		974'557		1'057'231
Veränderung Sanierungsrückstellungen		190'000		377'685
Auflösung Rückstellung Ulmenstrasse 28		-55'006		-40'870
Abschreibung Emissionskosten EGW-Anleihe		25'330		0
		1'523'378		1'736'227
Zunahme / Abnahme der Forderungen		3'866		-6'739
Zunahme / Abnahme aktive Rechnungsabgrenzung		-60'873		1'000
Abnahme / Zunahme unverzinslicher Verbindlichkeiten		-394'607		655'254
Zunahme kurzfristiger verzinslicher Verbindlichkeiten		90'000		0
Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen		4'785		106'948
Abnahme / Zunahme Vinzenz-Fonds, Spendenfonds		-2'683		1'324
Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit		1'163'866		2'494'014
INVESTITIONS- +DESINVESTITIONSTÄTIGKEITEN				
Disagio Emission EGW		-25'330		0
Mobile Sachanlagen		-6'221		-107'387
Beiträge an Baukosten/Entschädigung Dienstbarkeiten		0		85'000
Investitionen in bestehenden MFH		-515'840		-56'000
Bauprojekt Mehrfamilienhaus Biregghalde		0		-6'742'201
Kauf Mehrfamilienhaus Gärtnerweg 6		-5'916'496		0
Mittelverwendung für Investitionen		-6'463'887		-6'820'588
FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN				
Fremdfinanzierungen				
Zunahme Hypothekendarlehen	4'300'000		4'500'000	
Ordentliche Tilgungen Hypotheken/Darlehen	-425'000			
Zusätzliche Tilgungen von Hypotheken	-800'000	3'075'000	-535'000	3'965'000
Zufluss von Anteilscheinkapital				
Liberierung Anteilscheinkapital	1'678'000		1'439'000	
Agio von Genossenschaffern	12'086		0	
Rückzahlung Anteilscheinkapital	-128'000	1'562'086	-206'000	1'233'000
Ausschüttung Anteilscheinkapitalzinsen		-322'076		-275'485
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten		4'315'010		4'922'515
Abnahme/Zunahme der flüssigen Mittel		-985'011		595'941

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung, die Führung des Genossenschafterverzeichnisses sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Luzern, 19. März 2015
PricewaterhouseCoopers AG

Markus Kronenberg
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Fabrizio Ianetti
Revisionsexperte

Budget 2015

	CHF
Mieterträge brutto	4'045'000
Mietzinsbeihilfen/GV-Beiträge	142'000
OeWL Mietzinsbeihilfen	55'000
Diverse Einnahmen	21'000
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste)	-31'000
Nettoerlös aus Leistungen	4'232'000
Liegenschaftunterhalt	-620'000
Rückstellung für Sanierungen	-630'000
Versicherungen	-40'000
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-10'000
Aufwand Liegenschaften	-1'300'000
	2'932'000
Liegenschaftsverwaltung/Vermietungsaufwand	-162'000
Verwaltungs- und Büroaufwand	-180'000
Entschädigungen Organe	-23'000
Verwaltungsaufwand und Vertriebsaufwand	-365'000
	2'567'000
Abschreibungen Liegenschaften	-1'010'000
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'557'000
Finanzaufwand	-770'000
Abschreibungen Emissionskosten EGW	-14'000
Baurechtszinsen	-275'000
Finanzertrag	0
Finanzaufwand und Finanzertrag	-1'059'000
Betriebsgewinn vor Steuern	498'000
Dienstleistungserträge	2'000
Nettoertrag Ferienwohnungvermietung	15'000
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	17'000
Jahresgewinn vor Steuern	515'000
Direkte Steuern	-85'000
Jahresgewinn	430'000

OeWL 2014: Namen und Fakten

Per 31.12.2014 trugen 624 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2013: 611) mit einem Anteilscheinkapital von 11,28 Mio. Franken (2012: 9,73 Mio.) die OeWL mit. Die OeWL verfügt (inklusive der per Jahresende erworbenen Liegenschaft Gärtnerweg 6 in Kriens) über 225 Wohnungen (2013: 208), eine Ferienwohnung, eine Cafeteria (Mieterin: gemeinnützige Stiftung „Il Tavolino“) und einen Annexbau (Mieterin: Luzerner Psychiatrie, kinderpsychiatrische Station Kriens).

Der Vorstand setzte sich zusammen aus:

Florian Flohr	Theologe/Marketingexperte	Präsident
Guerino Riva	Ingenieur HTL/Baumeister	Vizepräsident
Pius Breitenmoser	dipl. Wirtschaftsprüfer, lic.oec HSG	Rechnungsführer
Corinne Meyer	Direktionsassistentin	Aktuarin
Zeno Suter	Rechtsanwalt	Experte für Rechtsfragen
Renzo Testorelli	Architekt ETH	Experte für Baufragen

Das Team der Geschäftsstelle besteht aus Florian Flohr als Geschäftsführer (40 Prozent), Beatrice Breitenmoser als Sachbearbeiterin Immobilien (80 Prozent) und Renata Brunner Zurkirchen als Sachbearbeiterin Administration (40 Prozent).

Hauswarte sind Adile und Abdulla Meta (Bleicher-/Lindenhaus-/Ulmenstrasse, Ulmenstrasse 28 und Biregghalde), Anton Gisler (Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 und Ulmenstrasse 10) und René Nicolouz (Ulmenstrasse 8). Als Hausbetreuerin Biregghalde und Betreuerin der Ferienwohnung wirkt Janine Baumann-Fischli.

Als Revisionsstelle wurde für das Geschäftsjahr 2014 die PricewaterhouseCoopers AG, Luzern gewählt.

Die Adresse der Geschäftsstelle lautet:

**OeWL, Biregghalde 5, 6005 Luzern, Tel. 041 511 20 40, Fax 041 511 20 41,
E-Mail: info@oewl.ch, Webseite: www.oewl.ch.**