



# Geschäftsbericht 2009



## Inhalt

|   |    |
|---|----|
| Die OeWL wird erwachsen                           | 1  |
| Finanzbericht                                     | 4  |
| Erfolgsrechnung                                   | 6  |
| Bilanz  | 7  |
| Mittelflussrechnung                               | 9  |
| Anhang zur Bilanz<br>Verwendung des Bilanzgewinns | 10 |
| Budget 2010                                       | 11 |
| Bericht der Revisionsstelle                       | 12 |
| Namen und Fakten                                  | 13 |

## OeWL 2009: Namen und Fakten

Per 31.12.2009 hatte die OeWL 505 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler (2008: 517) mit einem Anteilscheinkapital von 5,133 Mio. Franken (2008: 4,951 Mio.) und verfügte über 171 Wohnungen (2008: 171), 10 Gewerberäume und eine Cafeteria, die an die gemeinnützige Stiftung „Il Tavolino“ vermietet ist.

Der Vorstand setzte sich zusammen aus:

|                   |                           |                       |
|-------------------|---------------------------|-----------------------|
| Florian Flohr     | Theologe/Marketingexperte | Präsident             |
| Michael Sigerist* | Rechtsanwalt und Notar    | Vizepräsident         |
| Pius Breitenmoser | dipl. Wirtschaftsprüfer   | Rechnungsführer       |
| Jörg Spöring      | Uhrmachermeister          | Aktuar                |
| Guerino Riva      | Ingenieur/Baumeister      | Experte für Baufragen |
| Renzo Testorelli  | Architekt                 | Experte für Baufragen |

Michael Sigerist hat am 25. 11. 2009 aus persönlichen Gründen den Rücktritt erklärt; seitdem amtet Guerino Riva als Vizepräsident.

Die Geschäftsstelle der OeWL (Genossenschaftswesen, Liegenschaftsverwaltung) betreute Helene Niederberger als Geschäftsstellenleiterin. Als Revisionsstelle wurde für das Geschäftsjahr 2009 die PricewaterhouseCoopers AG, Luzern gewählt.

Hauswarte waren Adile und Abdulla Meta (Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse und Ulmenstrasse 28), Anton Gisler (Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 und Ulmenstrasse 10), Helene Nicoulaz (Ulmenstrasse 8), sowie Fernando Garcia (Biregghalde 7).

Die Adresse der Geschäftsstelle lautet:

OeWL, Claridenstrasse 2, 6003 Luzern, Tel. 041 220 21 40, Fax 041 220 21 41,  
E-Mail [info@oewl.ch](mailto:info@oewl.ch).

## Die OeWL wird erwachsen

Am 11. Juni 1991 wurde die Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL gegründet – und so vollendete sie im Berichtsjahr ihr 18. Jahr. Mit dieser Zahl verbindet sich die Metapher der „Volljährigkeit“ oder des „Erwachsenwerdens“, mit der auch einiges über die gegenwärtige Entwicklung der OeWL zum Ausdruck kommt.

**Um Kinder zu erziehen, muss man verstehen, Zeit zu verlieren, um Zeit zu gewinnen.** *Jean-Jacques Rousseau*

Ohne unzählige Stunden ehrenamtlichen Engagements wäre das „Kind“ OeWL nicht erwachsen geworden und stünde nicht auf so stabilen Beinen, wie die aktuelle Bilanz es zeigt. Nicht jede einzelne Stunde war dabei auf totale Effizienz oder unmittelbaren Erfolg getrimmt. Es brauchte viele Diskussionen und Sitzungen, aber auch individuelle Denk- und Beziehungsarbeit, um die Idee eine Genossenschaft umzusetzen, die christliche Ethik, kirchliche Ressourcen, ökonomischen Sachverstand und ökologische Perspektiven in konkrete Bauprojekte umsetzt. Es galt und gilt auch weiterhin, zwischen frischem Wagemut und gesunder Vorsicht abzuwägen, fremde Skepsis und eigene Zweifel auszuhalten, Fehler zu verarbeiten und immer wieder neu zu lernen.

Je mehr Alltagsgeschäfte und gewachsene Strukturen die Geschäfte der OeWL bestimmen, umso geringer wird der Anteil ehrenamtlicher Arbeit werden. Aber die Zeit, welche Menschen ohne dominierendes Eigeninteresse in die Idee der OeWL „verlieren“, wird das wichtige Unterscheidungsmerkmal gegenüber anderen Unternehmen bleiben und schliesslich den Gewinn ausmachen, der sich nicht nur in Zahlen messen lässt.

**Kinder sind nicht dümmer als Erwachsene, sie haben nur weniger Erfahrung.**

*Janusz Swifit*

Zum „Erwachsenwerden“ einer Organisation wie der OeWL gehört die zunehmende Professionalisierung. Während in den Anfängen die Geschäftsstelle noch bei der Präsidentin zu Hause angesiedelt war, hat die Genossenschaft später eine eigene Geschäftsstelle eingerichtet, in der eine Person teilzeitlich angestellt war. Nun steht ein weiterer Schritt an. Wegen der wachsenden Anzahl Liegenschaften und Projekte wird ein zweiter Mitarbeiter in der Geschäftsstelle angestellt, der die konstante Betreuung von Vermietungen, Wohnungsabnahmen und Liegenschaftsunterhalt sicherstellt. Das, was bisher im Kopf und in den alltäglichen Routinen einer Person gespeichert war, muss nun klarer strukturiert und dokumentiert werden.

Im Übergang von der Pionierphase in neue Etappen der Entwicklung wird es wichtig bleiben, das Herzblut für die Ziele der sozialen Wohnbaugenossenschaft zu bewahren. Erfahrung und geregelte Abläufe dürfen nicht die Kreativität für ungewöhnliche Lösungen und die menschliche Offenheit verstellen.

**Nur wer erwachsen wird und ein Kind bleibt, ist ein Mensch.** *Erich Kästner*

Zum Erwachsenwerden gehört auch Verlust von Illusionen, die Enttäuschung. Die OeWL war und ist ein idealistisches Projekt und deshalb auch durch eine grundsätzlich optimistische Perspektive geprägt. Dennoch muss sie zur Kenntnis nehmen, dass persönliche und institutionelle Interessen oft stärker wirken als der Gedanke an das Gemeinwohl. „Das Hemd sitzt näher als der Rock“; persönliche Freiheit näher als die Hausgemeinschaft; das Bedürfnis, Recht zu haben, näher als ein allseits akzeptierbarer Kompromiss; kurzfristiges Finanzinteresse näher als nachhaltige gesellschaftliche Perspektiven ...

Soll Erwachsensein trotzdem nicht in Zynismus oder Apathie umkippen, dann gehört eine „zweite Naivität“ dazu. Jenseits von skeptischem und analytischem Hinterfragen gibt es Erfahrungen von Gelingen und Sinn zu entdecken, die uns geschenkt werden. „Wenn ihr nicht werdet wie die Kinder ...“

**Jede Generation lächelt über die Väter, lacht über die Grossväter, und bewundert die Urgrossväter.** *William Somerset Maugham*

Eine Wohnbaugenossenschaft ist ein langfristiges Projekt, dessen Ziele nicht von einer Generation erreicht werden können. Wenn es darum geht, preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen, so müssen die Mechanismen von nachhaltiger Finanzierung, mässiger Gewinnabschöpfung durch die Genossenschafter/innen und Entzug von Boden aus der Spekulation einige Jahrzehnte spielen, damit der Unterschied zu anderen Anbietern auf dem Wohnungsmarkt für die Mieter/innen deutlich spürbar wird. Insofern ist auch die OeWL ein Mehrgenerationenprojekt, und wir dürfen mit Gelassenheit auf die Urgrossväter- und -mütterzeit zugehen.

**Projekte in der Startphase**

Die beiden Projekte, welche im Mittelpunkt der Geschäftsberichte 2007 und 2008 standen und eine neue Wachstumsphase der OeWL kennzeichnen, konnten im Berichtsjahr bis zur Baureife weiterentwickelt werden.

Der Annexbau „Kinderpsychiatrische Station“, den die OeWL für die Luzerner Psychiatrie als Mieterin erstellt, hat wesentliche Etappen genommen. Der Baurechtsvertrag für das Grundstück Fenkernstrasse 15 in Kriens wurde mit der Salesia-Stiftung bereinigt und unterzeichnet, die Baueingabe von Architekt Otto Durrer vorbereitet, und inzwischen liegt die Baubewilligung vor. In den Tagen, da dieser Geschäftsbericht erscheint, werden die Bauarbeiten beginnen.

Das Projekt Biregghalde in Horw (am Luzerner Stadtrand) hat – nach intensiven Diskussionen im Vorstand und in der Baukommission – ebenfalls den Status der Baureife erreicht, zusammen mit einem Gestaltungsplan, der bereits mit den politischen Behörden vorbesprochen ist und einen Bonus bei der Ausnützungsziffer bringen soll. Da aber immer noch die Chance besteht, das Bauvorhaben durch Verhandlungen mit Nachbarn zu optimieren, wartet der Vorstand ab, bis er den entsprechenden Antrag mit dem definitiven Konzept an die Generalversammlung stellen kann.

**Abschied und Dank**

Danken möchte ich zunächst Michael Sigerist, der dem Vorstand sieben Jahre lang angehört hat und mit seinem juristischen Sach- und gesundem Menschenverstand die Entscheide mitgeprägt und mitgetragen hat. Für seinen weiteren beruflichen und privaten Weg wünschen wir ihm alles Gute.

Allen, die 2009 die OeWL vorangebracht haben, durch ehrenamtliche Einsatz oder berufliche Sorgfalt, durch kreative Vorschläge oder konstruktive Kritik, durch Verhandlungsbereitschaft und Willen zu einvernehmlichen Lösungen, durch gute Zahlungsmoral und zuverlässige Arbeit, durch interkulturelles Verständnis und befreienden Humor, gebührt der Dank derjenigen, die durch die Wohnbaugenossenschaft gute Lebensräume bekommen haben.

Florian Flohr, Präsident

## Nachhaltiges Wachstum – auch im 18. Geschäftsjahr

Unser genossenschaftliches Vermietungsangebot, bestehend aus Alt – und Neubauwohnungen, wird rege nachgefragt und so wurde auch dank den anhaltend günstigen Refinanzierungsbedingungen erstmals ein Cash-Flow von über 1,0 Mio. Franken erzielt. Mit CHF 1'010'000 liegt dieser über dem Vorjahrescashflow von CHF 966'000. Der Jahresgewinn von CHF 185'277.08 entspricht dem Budget und ermöglicht wie in den Vorjahren eine Verzinsung von 3,5% des leicht angestiegenen Genossenschaftskapitals.

Die Nettomieten von rund CHF 2'737'000 liegen leicht über dem Budget von CHF 2'690'000. Die Mietzinsausfälle aufgrund von leer stehenden Mietobjekten liegt erwartungsgemäss über dem Vorjahresniveau, fällt jedoch mit CHF 73'635 und CHF 32'000 günstiger aus wie budgetiert. Dies vor allem aufgrund geringerem Leerstand von Gewerberäumen in der vor einer Neubebauung stehenden Liegenschaft Bireggshalde.

Die von Bund/Kanton und der Stadt Luzern erhaltenen Mietzinsbeihilfen lagen bei CHF 217'000, und für Rückzahlungen von Grundverbilligungsbeiträgen für die WEG-Liegenschaft Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 wurden CHF 119'000 (wie budgetiert) aufgewendet. Netto erhielten somit unsere Mieter CHF 98'000 Beihilfen des Staates. Unsere Genossenschaft unterstützt seit mehreren Jahren ebenfalls MieterInnen von subventionierten Wohnungen an der Ulmenstrasse 28, indem die vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Mietzinserhöhungen nicht vollumfänglich überwälzt wurden. Für das Jahr 2009 machte diese indirekte Beihilfe einen Betrag von rund CHF 60'000 aus. Diese Mietzinsreduktionen weisen wir erstmals als Ertrag aus. Die Reduktionen gehen zulasten dem bereits bestehenden Wertberichtigungskonto Ulmenstrasse 28, welches in den Jahren 1995 bis 2005 allmählich gebildet wurde. Dieses Wertberichtigungskonto weist daher nach der Belastung neu per Ende 2009 noch einen Stand von CHF 508'000 aus. Die Mietzinsreduktionen sollen wohnungsbezogen auch bei den Mietzinsgestaltungen für die Periode 2010 bis 2014 auf etwas geringerer Höhe beibehalten werden

Die günstigen Konditionen für Hypotheken und Anleihen der EGW führten im Berichtsjahr zu nochmals tieferen Fremdkapitalzinsen, auch gegenüber dem Budget. Die durchschnittliche Verzinsung fiel von 3.2% im Vorjahr auf neu 2.75% . Der neu von der Nationalbank errechnete, volumengewichtete durchschnittliche Zinssatz der auf Schweizer Franken lautenden inländischen Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz betrug vergleichsweise im Jahresschnitt rund 3,125 %. Die im Jahre 2009 fällig gewordene EGW-Anleihe von CHF 0,5 Mio. wurde zu einem Zinssatz von 2,5 % für weitere 10 Jahre erneuert. Im Weiteren wurden im Hinblick auf Neubauprojekte langfristige Darlehen von neuen Genossenschaffern aufgenommen (+ CHF 80'000) und ein Genossenschaffter hat sein Darlehen von CHF 30'000 beim Verfall in Genossenschaftskapital umgewandelt. Die vertraglichen Amortisationen von CHF 485'000 wurden getätigt. Auf Zusatztilgungen wurde zugunsten dem Aufbau einer Liquiditätsreserve zur Finanzierung des Neubaus in Kriens verzichtet.

Im Berichtsjahr haben wir je eine Wohnung an der Lindenhausstrasse und an der Bleicherstrasse für rund CHF 95'000 erneuert. Dabei wurden CHF 50'000 aktiviert. Im Rahmen von Mieterwechsel wurden rund CHF 145'000 oder cirka CHF 8'000 je Wohnung

für die Instandsetzungen aufgewendet. Die Beiträge der ausziehenden Mieter beliefen sich auf CHF 18'000. Zulasten dem Liegenschaftsunterhalt wurden auch noch restliche Kosten der Duschetassensanierung Bleicherstrasse/Ulmenstrasse von rund CHF 30'000 belastet, welche die OeWL aus der Schadenregulierung übernehmen muss. Zusammen mit den übrigen Liegenschaftsunterhaltskosten von CHF 133'000 (VJ: CHF 140'000) liegt der Jahresaufwand mit CHF 335'000 leicht über dem Vorjahr und über dem Budget.

Die Auslagen für die Geschäftsstelle liegen mit CHF 191'000 leicht über dem Budget von CHF 180'000, doch wurden im Berichtsjahr einige zusätzliche Projekte realisiert. So wurden sämtliche Mietzinse für die bisher extern verwalteten 5 Liegenschaften Bleicherstrasse 22, Lindenhausstrasse 12-16 und Ulmenstrasse 11) erfasst und die Betreuung dieser Liegenschaften von der Geschäftsstelle aus vorgenommen. Leicht tieferen Entschädigungen für Organe stehen etwas höhere Verwaltungsaufwendungen gegenüber. Die Abgaben für Liegenschaftsversicherungen und die Liegenschaftssteuern entsprechenden Erwartungen. Der ausgewiesene Forderungsverlust betrifft Forderungen der Genossenschaft aus der Sanierung der Duschetassen beim Neubau Bleicherstrasse/Ulmenstrasse von rund CHF 70'000, welche anlässlich der gerichtlichen Erledigung dieser Abrechnungspendenz nicht erfolgreich geltend gemacht werden konnten. Die bereits in den Vorjahren vorsorglich gebildeten Wertberichtigungen von rund CHF 64'000 haben den Forderungsverlust bis auf rund CHF 6'000 abdecken können.

Das Jahresergebnis erlaubt die Vornahme der steuerlich zulässigen Abschreibungen von rund CHF 653'000 und eine Aufstockung der Rückstellungen für bevorstehende Erneuerungen unserer Liegenschaften um weitere CHF 270'000 (Vorjahr CHF 80'000). Nach Steuern von CHF 60'575 beträgt der Gewinn für das Berichtsjahr somit CHF 185'277.08.

Die nicht für Investitionen, Schuldentilgungen und für die Anteilscheinkapitalverzinsung benötigten Mitteln aus dem Cash-Flow werden per 31. Dezember 2009 als Liquiditätsreserve gehalten. Unter Berücksichtigung unserer kurzfristigen Verbindlichkeiten von rund CHF 100'000 belaufen sich unsere frei verwendbaren flüssigen Mittel auf CHF 680'000 (Vorjahr CHF 107'000).

Beim Bauprojekt „Annebau Fenkernstrasse 15, Kriens“ wurden im Berichtsjahr die Planungsarbeiten vorangetrieben. Die bis Ende Jahr aufgelaufenen Planungs- und Baubewilligungskosten (Baubewilligung vom 2. Dezember 2009) betragen rund 125'000. Sie wurden aus eigenen Mitteln finanziert.

Die Verzinsung des Vinzenzfonds erfolgte zu 3,5 %. Der Fondsbestand wuchs infolge Verzinsung auf neu CHF 58'250 an.

Die OeWL konnte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr Rückzahlungen an Genossenschaffter von CHF 230'000 durch neues Anteilscheinkapital von CHF 412'000 mehr als kompensieren. Die neuen Genossenschaffter sind mehrheitlich Privatpersonen und sozial engagierte Stiftungen/ Vereine. Zusammen mit der Erneuerungsrückstellung von rund CHF 0,8 Mio beträgt das Eigenkapital der OeWL neu rund CHF 6,1 Mio. (Vorjahr rund CHF 5,6 Mio.) oder 16.3 % (Vorjahr 15,1 %) der Gesamtaktiven netto.

Unser finanzielles Fundament und unsere Finanzkraft sind Grundvoraussetzung für die langfristig angelegten Ziele der Genossenschaft. Kurzfristig stehen ausreichend Liquiditätsreserven für das laufende Projekt in Kriens und das sich in Planung befindliche Projekt an der Bireggshalde 7a zur Verfügung. Zusammen mit weiteren, engagierten Genossenschafftern/Innen können diese anstehenden Bauten realisiert werden.

## Erfolgsrechnung 2009

|                                  | Vergleich               | Rechnung<br>2009<br>CHF | Budget<br>2009<br>CHF |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                  | Rechnung<br>2008<br>CHF |                         |                       |
| <b>Ertrag</b>                    |                         |                         |                       |
| Mieterträge brutto               | 2'721'261.20            | 2'811'036.10            | 2'796'000             |
| Leerstände                       | -42'433.00              | -73'635.50              | -106'000              |
| Mieterträge netto                | 2'678'828.20            | 2'737'400.60            | 2'690'000             |
| Mietzinsbeihilfen/GV-Beiträge /  |                         |                         |                       |
| Mietzinsreduktionen OeWL         | 178'401.00              | 157'238.00              | 123'000               |
| Verwaltungskostenbeiträge        | 12'883.45               | 17'481.25               | 13'000                |
| Kapitalertrag                    | 6'286.01                | 2'442.63                | 3'000                 |
|                                  | <b>2'876'398.66</b>     | <b>2'914'562.48</b>     | <b>2'829'000</b>      |
| <b>Aufwand</b>                   |                         |                         |                       |
| Kapitalaufwand                   | 1'023'582.70            | 873'650.15              | 905'000               |
| Baurechtszinsen                  | 232'186.00              | 234'576.00              | 237'000               |
| Geschäftsstellenaufwand          | 149'669.50              | 191'459.20              | 180'000               |
| Liegenschaftenverwaltung         | 48'825.65               | 0.00                    | 0                     |
| Entschädigungen Organe           | 16'880.00               | 18'387.20               | 22'000                |
| Diverse Verwaltungskosten        | 18'951.95               | 24'145.65               | 20'000                |
| Liegenschaftenunterhalt          | 329'056.05              | 334'661.10              | 320'000               |
| Versicherungen/Abgaben           |                         |                         |                       |
| Liegenschaften                   | 33'682.85               | 35'972.65               | 34'000                |
| Bildung Sanierungsrückstellungen | 80'000.00               | 270'000.00              | 190'000               |
| Forderungsverluste               | -590.00                 | 70'026.65               | 0                     |
| Bildung/Auflösung Delkredere     | 20'000.00               | -64'000.00              | 0                     |
| Abschreibung Liegenschaften      | 662'193.90              | 653'126.40              | 650'000               |
| Abschreibung Disagio             |                         |                         |                       |
| Anleihen EGW                     | 21'250.00               | 26'705.00               | 26'000                |
| Steuern                          | 58'521.70               | 60'575.40               | 60'000                |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>     | <b>2'694'210.30</b>     | <b>2'729'285.40</b>     | <b>2'644'000</b>      |
| <b>Betriebserfolg</b>            | <b>182'188.36</b>       | <b>185'277.08</b>       | <b>185'000</b>        |
|                                  | <b>2'876'398.66</b>     | <b>2'914'562.48</b>     | <b>2'829'000</b>      |

## Bilanz per 31. Dezember 2009

|                                    | 31.12. 2009          | Vergleich<br>31.12. 2008 |
|------------------------------------|----------------------|--------------------------|
|                                    | CHF                  | CHF                      |
| <b>AKTIVEN</b>                     |                      |                          |
| Kassa                              | 4'071.80             | 2'600.35                 |
| Bankguthaben                       | 775'866.40           | 370'501.42               |
| Forderungen aus Mieten/NK          | 65'904.80            | 78'836.45                |
| Diverse Forderungen                | 25'798.30            | 122'276.15               |
| Delkredere                         | -16'000.00           | -80'000.00               |
| Verrechnungssteuerguthaben         | 3'741.13             | 3'348.23                 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen       | 1'000.00             | 1'000.00                 |
| <b>Umlaufvermögen</b>              | <b>860'382.43</b>    | <b>498'562.60</b>        |
| Mobilien/EDV                       | 1.00                 | 1.00                     |
| Finanzanlagen                      | 7'500.00             | 7'500.00                 |
| Disagio Anleihen EGW               | 97'000.00            | 115'000.00               |
| MFH Ulmenstrasse 28                | 6'174'033.70         | 6'174'033.70             |
| MFH Ulmenstrasse 8                 | 3'453'555.05         | 3'453'555.05             |
| MFH Ulmenstrasse 10                | 2'469'981.70         | 2'469'981.70             |
| MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse | 12'038'485.35        | 11'965'667.65            |
| MFH Ulmenstrasse/Bleicherstrasse   | 14'565'929.25        | 14'565'929.25            |
| Liegenschaft Biregghalde, Horw     | 3'811'721.90         | 3'808'413.20             |
| Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens | 124'638.25           | 0.00                     |
| Abschreibungen Liegenschaften      | -5'645'706.95        | -4'992'580.55            |
| <b>Total Immobilien</b>            | <b>36'992'638.25</b> | <b>37'445'000.00</b>     |
| <b>Anlagevermögen</b>              | <b>37'097'139.25</b> | <b>37'567'501.00</b>     |
|                                    | <b>37'957'521.68</b> | <b>38'066'063.60</b>     |



## Bilanz per 31. Dezember 2009

|                                  | 31.12. 2009          | Vergleich<br>31.12. 2008 |
|----------------------------------|----------------------|--------------------------|
|                                  | CHF                  | CHF                      |
| <b>PASSIVEN</b>                  |                      |                          |
| Diverse Verbindlichkeiten        | 99'762.60            | 266'461.50               |
| Vorauszahlungen Mieter           | 195'964.70           | 158'286.75               |
| Heiz- und Nebenkostensaldo       | 35'685.20            | 4'935.15                 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen    | 135'535.90           | 119'873.35               |
| Hypothekendarlehen               | 17'600'000.00        | 17'850'000.00            |
| Darlehen Fonds de Roulement      | 1'215'000.00         | 1'450'000.00             |
| Anleiheobligationen EGW          | 11'000'000.00        | 11'000'000.00            |
| Darlehen                         | 843'000.00           | 793'000.00               |
| Wertberichtigung Ulmenstrasse 28 | 508'060.65           | 567'749.65               |
| Rückstellungen für Erneuerungen  | 802'366.90           | 533'066.90               |
| Zweckgebundene Spenden           | 3'897.95             | 3'897.95                 |
| Vinzenz-Fonds                    | 58'250.00            | 56'280.00                |
| <b>Fremdkapital</b>              | <b>32'497'523.90</b> | <b>32'803'551.25</b>     |
| Anteilscheinkapital              | 5'133'000.00         | 4'951'000.00             |
| Gesetzliche Reserve              | 102'000.00           | 92'000.00                |
| Agio                             | 35'883.45            | 35'673.45                |
| Bilanzgewinn 31.12.              |                      |                          |
| – Vortrag 1.1.                   | 3'837.25             |                          |
| – Betriebserfolg                 | 185'277.08           |                          |
| <b>Eigenkapital</b>              | <b>5'459'997.78</b>  | <b>5'262'512.35</b>      |
|                                  | <b>37'957'521.68</b> | <b>38'066'063.60</b>     |

## Mittelflussrechnung 2009

|  | 2009             | Vergleich<br>2008 |
|--|------------------|-------------------|
|  | CHF              | CHF               |
| <b>MITTELHERKUNFT</b>                              |                  |                   |
| <b>Selbstfinanzierung</b>                          |                  |                   |
| Betriebserfolg                                     | 185'277          | 182'188           |
| Abschreibungen                                     | 653'126          | 662'194           |
| Bildung Sanierungsrückstellungen                   | 269'300          | 80'000            |
| Auflösung Wertberichtigung U 28                    | -59'689          |                   |
| Veränderung Delkreder                              | -64'000          | 20'000            |
| Abschreibungen Disagio Anleihen EGW                | 26'705           | 21'250            |
|  | <b>1'010'719</b> | <b>965'632</b>    |
| <b>Zufluss an Anteilscheinkapital</b>              |                  |                   |
| Natürliche Personen/Institutionen (jur. Personen)  | 390'000          | 354'000           |
| Agio von Genossenschaftern                         | 210              | 6'167             |
| Unternehmer  | 22'000           | 15'000            |
| Rückzahlungen an Genossenschafter                  | -230'000         | -303'000          |
|  | <b>182'210</b>   | <b>72'167</b>     |
| <b>Fremdfinanzierungen</b>                         |                  |                   |
| Darlehen Genossenschafter                          | <b>80'000</b>    | <b>320'000</b>    |
| Anleihen EGW, Konversion                           | <b>500'000</b>   | <b>5'200'000</b>  |
| Hypothekendarlehen                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten</b> | <b>0</b>         | <b>114'953</b>    |
| <b>Abnahme der kurzfristigen Forderungen</b>       | <b>109'016</b>   | <b>0</b>          |
|  | <b>1'881'945</b> | <b>6'672'752</b>  |
| <b>MITTELVERWENDUNG</b>                            |                  |                   |
| <b>Investitionen inkl. Sanierungen</b>             |                  |                   |
| Investitionen und Sanierungen MFH                  | 76'126           |                   |
| Neubau Fenkernstrasse 15                           | 124'638          |                   |
|  | <b>200'764</b>   | <b>117'194</b>    |
| <b>Disagio Umschuldungen Anleihen EGW</b>          | <b>8'705</b>     | <b>86'250</b>     |
| <b>Tilgungen</b>                                   |                  |                   |
| Darlehen Fonds de Roulement                        | 235'000          |                   |
| Darlehen Genossenschafter                          | 30'000           |                   |
| Anleihen EGW Serie 36                              | 500'000          |                   |
| Hypothekendarlehen                                 | 250'000          |                   |
|  | <b>1'015'000</b> | <b>6'052'500</b>  |
| <b>Zunahme der flüssigen Mittel</b>                | <b>406'836</b>   | <b>207'745</b>    |
| <b>Zunahme der kurzfristigen Forderungen</b>       | <b>0</b>         | <b>44'085</b>     |
| <b>Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten</b> | <b>80'638</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Ausschüttung an Genossenschafter</b>            | <b>170'002</b>   | <b>164'978</b>    |
|  | <b>1'881'945</b> | <b>6'672'752</b>  |

## Anhang zur Bilanz per 31. Dezember 2009

|  | 31. 12. 2009  | Vergleich<br>31. 12. 2008 |
|--|---------------|---------------------------|
|  | CHF           | CHF                       |
| Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften | 36'992'638.00 | 37'445'000.00             |
| Gesamtbetrag der errichteten Grundpfänder  | 44'136'000.00 | 43'986'000.00             |
| Pfandgesicherte Verpflichtungen  | 30'245'000.00 | 30'730'000.00             |
| Grundpfandgesicherte, rückzahlbare Grundverbilligungsvorschüsse                    | 34'451.40     | 149'709.45                |
| Gesamtbetrag der grundpfandgesicherten Verpflichtungen                             | 30'279'451.40 | 30'879'709.45             |
| Brandversicherungswerte Liegenschaften   | 36'902'000.00 | 36'902'000.00             |
| Katasterwerte Liegenschaften   | 39'284'800.00 | 39'284'800.00             |

### Angaben zur Risikoprüfung

Der Vorstand hat sich auf Grund einer unternehmensspezifisch erstellten Risikomatrix mit den für die Jahresrechnung wesentlichen Risiken auseinandergesetzt und – wo nötig – erforderliche Massnahmen beschlossen. Mit den im Rahmen des Risikomanagement-Prozesses definierten Risikobewältigungstechniken werden die Risiken laufend überwacht und kontrolliert.

## Bilanzgewinnverwendung 2009

|  | 2009              | Vergleich<br>2008 |
|--|-------------------|-------------------|
|  | CHF               | CHF               |
| <b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>        |                   |                   |
| Vortrag 1.1.                                       | 3'838.90          | 1'650.54          |
| Korrektur AS-Verzinsung Vorjahr/Rundungen          | -1.65             | 0.00              |
| Betriebserfolg                                     | 185'277.08        | 182'188.36        |
|  | <b>189'114.33</b> | <b>183'838.90</b> |
| <b>Vorschlag des Vorstandes</b>                    |                   |                   |
| Zuweisung Reservefonds                             | 10'000.00         | 10'000.00         |
| Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr) | 171'300.00        | 170'000.00        |
| Vortrag auf neue Rechnung                          | 7'814.33          | 3'838.90          |
|  | <b>189'114.33</b> | <b>183'838.90</b> |

## Budget 2010

|  | CHF              |
|--|------------------|
| <b>Ertrag</b>  |                  |
| Mieterträge  | 2'668'000        |
| Mietzinsbeihilfen/<br>Rückzahlungen Grundverbilligungen  | 182'000          |
| Verwaltungskostenbeiträge                                | 18'000           |
| Kapitalertrag/EK-Zins auf Baukosten                      | 14'000           |
|  | <b>2'882'000</b> |
| <b>Aufwand</b>   |                  |
| Kapitalaufwand   | 837'000          |
| Baurechtszinsen  | 235'000          |
| Geschäftsstellenaufwand                                  | 250'000          |
| Entschädigungen Organe                                   | 25'000           |
| Diverse Verwaltungskosten                                | 25'000           |
| Liegenschaftenunterhalt                                  | 350'000          |
| Versicherungen /Abgaben für Liegenschaften               | 34'000           |
| Abschreibung Liegenschaften/<br>Rückstellung Sanierungen | 860'000          |
| Abschreibung Disagio Anleihen                            | 25'000           |
| Steuern  | 46'000           |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                             | <b>2'687'000</b> |
| <b>Betriebserfolg</b>                                    | <b>195'000</b>   |
|  | <b>2'882'000</b> |



## 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 Oekumenischen Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL für das am 31. Dezember 2009 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.

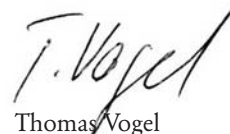
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen 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 sowie der Antrag über die Gewinnverwendung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

PricewaterhouseCoopers AG



Markus Kronenberg  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Thomas Vogel

Luzern, 1. April 2010