



# Geschäftsbericht 2010



## Inhalt

Das Netzwerk erweitern	1
Biregghalde: Gelungene Projektentwicklung	2
Markant gesteigertes Eigenkapital - solide Ertragskraft	4
Erfolgsrechnung	6
Bilanz	7
Mittelflussrechnung	9
Anhang zur Bilanz	
Verwendung des Bilanzgewinns	10
Budget 2011	11
Bericht der Revisionsstelle	12
Namen und Fakten	13

## OeWL 2010: Namen und Fakten

Per 31.12.2010 hatte die OeWL 502 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2009: 505) mit einem Anteilscheinkapital von 6,097 Mio. Franken (2009: 5,133 Mio.) und verfügte über 171 Wohnungen (2009: 171), 10 Gewerberäume und eine Cafeteria, die an die gemeinnützige Stiftung „Il Tavolino“ vermietet ist. Im Bau befand sich der Annexbau zum Saleshaus an der Fenkernstrasse in Kriens, der nach der Fertigstellung an die Luzerner Psychiatrie für ihre kinderpsychiatrische Station vermietet wird.

Der Vorstand setzte sich zusammen aus:

Florian Flohr	Theologe/Marketingexperte	Präsident
Guerino Riva	Ingenieur/Baumeister	Vizepräsident
Pius Breitenmoser	dipl. Wirtschaftsprüfer	Rechnungsführer
Jörg Spöring	Uhrmachermeister	Aktuar
Zeno Suter	Rechtsanwalt und Notar	Experte für Rechtsfragen
Renzo Testorelli	Architekt	Experte für Baufragen

Die Geschäftsstelle der OeWL betreuten Helene Niederberger als Geschäftsstellenleiterin und David Ulrich (seit 20. September 2010) als Sachbearbeiter Liegenschaftsbetreuung/Vermietung.

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

Als Revisionsstelle wurde für das Geschäftsjahr 2010 die PricewaterhouseCoopers AG, Luzern gewählt.

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).

## Das Netzwerk erweitern

Die Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL ist seit ihrer Gründung 1991 stetig gewachsen. Dabei war der Vorstand immer darauf bedacht, das Wachstum auf eine solide Grundlage zu stellen. Diese Grundlage besteht aus verschiedenen Elementen, die sich zu einem guten Netzwerk zusammen fügen müssen.

### **Zielorientierung**

Die OeWL ruht sich nicht auf dem Erreichten aus, sondern sucht stetig neue Möglichkeiten, zum gemeinnützigen Wohnbau in Luzern einen eigenständigen und substanziellen Beitrag zu leisten.

### **Gesunde finanzielle Basis**

Die OeWL wächst nicht unkontrolliert, sondern mit selbst erarbeiteten Mitteln und einem breit abgestützten Kreis von Genossenschaftler/innen.

### **Vertrauen und Transparenz**

Die OeWL ist für Genossenschaftler/innen, Mieter/innen, Nachbarn/innen, Geschäftspartner/innen und Investoren/innen eine offene Gesprächspartnerin mit klarer Linie und transparenten Entscheidungskriterien.

### **Interdisziplinarität**

Die OeWL setzt für ihre Projekte auf die offene, vorurteilslose Diskussion von Fachleuten aus verschiedenen Disziplinen (Bauen, Architektur, Immobilienbewirtschaftung, Finanzen, Management, Recht, Genossenschaftswesen, Kommunikation).

### **Weltanschauliche Offenheit**

Im Vorstand baut die OeWL auf fachliche Kompetenz und auf menschliche Beziehungen, die auch gegenseitige Kritik aushalten. Weltanschauliche Vielfalt und unterschiedliche Erfahrungshintergründe ermöglichen kreative Diskussionen und innovative Lösungen.

### **Engagierte Mitarbeitende**

Die OeWL sucht für die Organe und für die Geschäftsstelle Mitarbeitende, die sich mit den Zielen und Grundsätzen einer gemeinnützigen Genossenschaft identifizieren. In diesem Zusammenhang erwähne ich gerne speziell Geschäftsstellenleiterin Helene Niederberger, deren 10jähriges Dienstjubiläum die OeWL im Berichtsjahr feiern durfte, sowie David Ulrich, den die OeWL als kompetenten und engagierten neuen Mitarbeiter für Liegenschaftsbetreuung und Vermietung in der Geschäftsstelle gewinnen konnte. Wir erinnern uns dankbar Helene Nicoulaz, die gemeinsam mit ihrem Mann viele Jahre das Haus Ulmenstrasse 8 betreut hat und im vergangenen Jahr gestorben ist.

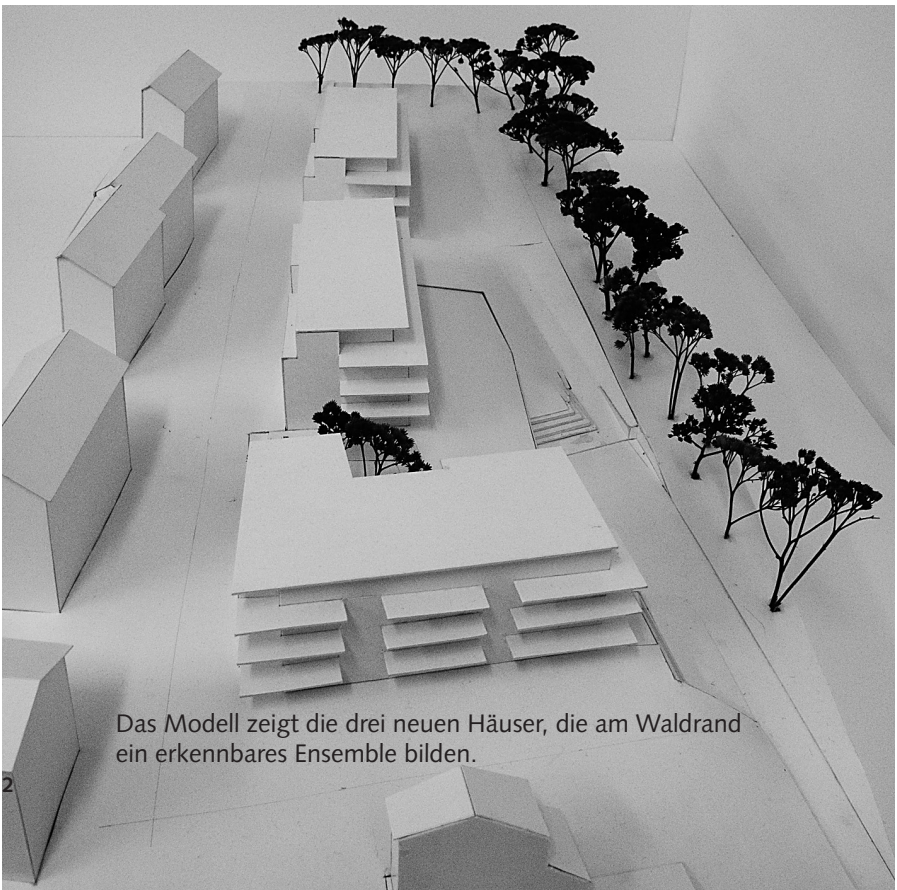
Die OeWL dankt allen herzlich, die dazu beigetragen haben, dass dieses Netzwerk im vergangenen Jahr tragfähig war und weiter ausgebaut werden konnte.

Florian Flohr, Präsident

## Biregghalde: Gelungene Projektentwicklung

An der Biregghalde in Horw (Stadttrand Luzern) plant die OeWL 38 neue Wohnungen in drei Häusern. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung die Finanzierung dieses Projekts mit einem Bauvolumen von 15,4 Millionen Franken. Bis das Bauvorhaben den jetzigen Stand erreichte, brauchte es den klaren Gestaltungswillen des Vorstands und viel Geduld.

1997 erwarb die OeWL ein Grundstück an der Biregghalde mit einem Generalunternehmervertrag für zwei Mehrfamilienhäuser mit rund 28 Wohnungen. Der Vorstand diskutierte bereits von Anfang an Varianten für eine Optimierung des Projekts. Im Vordergrund standen dabei ein Gestaltungsplan, welcher die Erhöhung der Ausnutzungsziffer ermöglichen würde, und die Arrondierung des Grundstücks durch den Erwerb von Nachbarliegenschaften. Dank guter Zusammenarbeit mit den Horwer Behörden und konstruktiven Verhandlungen mit den Nachbarn konnte das Ziel erreicht werden.



Das Modell zeigt die drei neuen Häuser, die am Waldrand ein erkennbares Ensemble bilden.

### **Attraktive Häusergruppe**

Anstelle von nur zwei aneinandergereihten Bauten entsteht nun ein harmonisches Ensemble von drei Mehrfamilienhäusern, die zum Wald hin so etwas wie einen gemeinsamen Hof bilden. Die abgestufte Höhe, grosse Fenster und grosszügige Balkonflächen ergeben eine gute Beziehung zur unmittelbaren Umgebung, die vor allem durch den nahen Waldrand geprägt ist. 38 Wohnungen, ein Atelier und mehrere dispo­nible Räume gehören ebenso zum Raumprogramm wie 45 Parkplätze in der Einstellhalle, die auch für die parkplatzarmen Nachbarschaftsliegenschaften nützlich sein dürfte.

Folgende Faktoren bilden aus Sicht des Vorstands gute Grundlagen für das Gelingen des Projekts:

- Durch die Erarbeitung eines Gestaltungsplans und die Erfüllung von weiteren Kriterien der Gemeinde Horw kann ein Zuschlag von 15 Prozent gegenüber der ursprünglichen Ausnutzung erreicht werden. Mit anderen Worten, auf derselben Grundstücksfläche können mehr Wohnungen gebaut werden. Dies wird sich positiv auf die künftigen Mieten auswirken, die sich nach heutigem Kostenstand zwischen 1300 Franken für eine Zweieinhalbzimmerwohnung und 2600 Franken für eine Fünfeinhalbzimmerwohnung bewegen werden.
- Die OeWL arbeitet mit einem erfahrenen und bewährten Generalunternehmer zusammen, der für Pensionskassen und andere Investoren bereits grosse Überbauungen realisiert hat. Eine Besichtigung von mehreren Baustellen sowie die bisherige Zusammenarbeit bei der Ausarbeitung der Projektunterlagen für Gestaltungsplan und Baubewilligungseingabe haben den Vorstand davon überzeugt, dass es die OeWL hier mit einem verlässlichen, an den Zielsetzungen der Genossenschaft interessierten und auf konstruktive Lösungen mit Beachtung des gesamten Umfelds ausgerichteten Partner zu tun hat.
- Bezüglich der Isolation der Bauten erreicht das Projekt den Minergie-Standard. Zudem wird eine Heizung eingebaut, die einheimisches Holz verwertet (Pelletsheizung) und damit auf einen nachwachsenden und CO<sup>2</sup>-neutralen Rohstoff setzt.

### **Ein wichtiger Wachstumsschritt**

Von der Grössenordnung her ist das Bauvorhaben mit dem Neubau Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 (Bezug: 1999) vergleichbar. Es stellt also einen wesentlichen Wachstumsschritt für die OeWL dar: von 171 auf über 200 Wohnungen. Das Bauprojekt ist etappiert geplant, so dass die ersten beiden Häuser im Frühjahr 2013 und das dritte Haus im Herbst desselben Jahres bezugsbereit sein werden. Der Vorstand hat die Tragbarkeit des Projekts für die OeWL sorgfältig geprüft und kann es deshalb der Generalversammlung mit Überzeugung zur Finanzierung beantragen.

## Markant gesteigertes Eigenkapital – solide Ertragskraft

Der starke Zufluss an neuem Anteilscheinkapital von 1'035'000 Franken führte im Berichtsjahr trotz Rückzahlungen an austretende Genossenschafter (214'000 Franken) zu einer markanten Erhöhung des Eigenkapitals auf über 6,2 Mio. Franken. Zusammen mit dem erneut hohen Cash-Flow von 1'035'000 Franken ermöglichte dies den Kauf von zwei Nachbargrundstücken an der Biregghalde zum Preis von rund 1,5 Mio. Franken – mit den weiter vorne beschriebenen Optimierungsmöglichkeiten für das bestehende Bauprojekt.

Der 2010 erzielte Cashflow liegt leicht über dem des Vorjahres (1'010'000 Franken). Mietrechtlich bedingte Mietzinsausfälle von 24'000 Franken sowie merklich höhere Unterhaltsaufwendungen anlässlich der Totalsanierung von vier Wohnungen in unseren älteren Liegenschaften haben dazu geführt, dass der budgetierte Cash-Flow von 1'080'000 Franken nicht erreicht wurde. Der Gewinnausweis von 195'225.98 Franken entspricht dem Budget und sichert wie in den Vorjahren einen Anteilscheinzins von 3,5 Prozent auf dem Genossenschaftskapital.

### Stabile Erträge

Die Nettomieten von rund 2'740'000 Franken liegen leicht über dem Budget. Mit dazu beigetragen haben die zusätzlichen Mieterträge aus dem per 1. Juni 2010 gekauften Dreifamilienhaus Zihlmattweg 37 neben der Biregghalde (22'000 Franken) sowie Wiedervermietungen von WEG-Wohnungen an Personen ohne Berechtigungen von Mietzinsbeihilfen von Bund/Kanton und der Stadt Luzern (Mehrmieten 35'000 Franken). Die erhaltenen Mietzinsbeihilfen fielen dementsprechend um rund 21'000 Franken geringer aus und betragen nach Rückzahlung von Grundverbilligungsbeiträgen von 35'000 Franken insgesamt noch 136'000 Franken. Die OeWL hat auch in diesem Jahr Mieter/innen von subventionierten Wohnungen an der Ulmenstrasse 28 mit circa 62'000 Franken unterstützt. Diese Reduktion geht wie bereits im Vorjahr zulasten des bestehenden Wertberichtigungskontos Ulmenstrasse 28, welches per Ende 2010 noch 446'000 Franken aufweist. Die Gewerberäume, die Garagen und die drei Wohnungen an der Biregghalde 7 stehen ab 1. Oktober 2010 im Hinblick auf die geplante Bebauung ab 2011 leer.

### Kosten im Griff

Die anhaltend günstigen Refinanzierungszinssätze führten im abgelaufenen Jahr zu nochmals tieferen Fremdkapitalkosten; dies sowohl im Budget- wie auch im Vorjahresvergleich. Die Durchschnittsverzinsung fiel von 2.75 Prozent im Vorjahr auf neu 2.6 Prozent. Der Kaufpreis von 1'558'000 Franken (inkl. Vertragskosten) für die beiden Nachbarparzellen bei der Biregghalde 7 wurde zu rund 83 Prozent oder 1'275'000 Franken fremdfinanziert. Nebst den vertraglichen Amortisationen von 410'000 Franken wurde ein Drittdarlehen im Betrag von 30'000 Franken zusätzlich getilgt.

Im vergangenen Jahr wurden drei Vierzimmerwohnungen und eine Dreizimmerwohnung an der Lindenhausstrasse 16 bzw. 12 saniert. 300'000 Franken von den gesamten Sanierungskosten (491'000 Franken inklusive Erneuerung Küchen/Nasszellen sowie konstruktive Verstärkungen Boden/Decken) wurden aktiviert; 191'000 Franken sind als Liegenschaftsunterhalt ausgewiesen. Budgetiert waren 140'000 Franken für Unterhaltsanteile im Rahmen von drei Wohnungssanierungen. Zusammen mit anderen, aperiodisch anfallenden Erneuerungskosten im Betrag von circa 33'000 Franken resultiert letztlich ein Mehraufwand von 84'000 Franken gegenüber dem budgetierten Liegenschaftsunterhalt von 320'000 Franken. Bei den Die Instandstellungen von Wohnungen anlässlich der Mieterwechsel wurden Handwerkeraufträge im Wert von rund 62'000 Franken oder circa 4'600 Franken je Wohnung (Vorjahr: circa 8'000 Franken) vergeben. Die bestehende Rückstellung für Erneuerungen von rund 802'000 Franken bleibt unverändert.

Der Aufwand für die Geschäftsstelle übertrifft mit 257'000 Franken das Budget nur geringfügig. Die Entschädigungen für Organe sind leicht höher als im Vorjahr, liegen jedoch unter Budget. Der Minderaufwand ist auf die geringere Anzahl von Baukommissionssitzungen zurückzuführen. Externe Kosten für die Suche des neuen Mitarbeiters und Rechtsberatungskosten im Zusammenhang mit den Kündigungen von Mietern an der Biregghalde führten zu nicht geplanten Mehrkosten von 10'000 Franken und somit zur Budgetüberschreitung.

### **Gutes Ergebnis – Basis für die Zukunft**

Das Jahresergebnis erlaubt die Vornahme aller steuerlich zulässigen Abschreibungen von rund 660'000 Franken und einer Zusatzabschreibung von 216'000 Franken im Hinblick auf den Abbruch der bestehenden Bauten an der Biregghalde. Nach Steuern von 48'711 Franken beträgt der Gewinn für das Berichtsjahr somit 195'225.98 Franken.

Die selbst erarbeiteten Mittel von 1'035'000 Franken wurden für die ordentlichen und zusätzlichen Schuldentilgungen (440'000 Franken), für die Anteilscheinkapitalverzinsung (171'000 Franken) und für die Erneuerung von Altbauwohnungen (300'000 Franken) verwendet. Die restlichen 125'000 Franken flossen in das laufende Projekt Annexbau Saleshaus in Kriens.

Die frei verwendbaren flüssigen Mittel und der Mittelrückfluss von Forderungen von insgesamt 582'000 Franken sowie der Nettozugang an Anteilscheinkapitalien von 821'000 Franken wurden in das laufende Bauprojekte in Kriens und in den Zukauf der beiden Nachbarliegenschaften an der Biregghalde investiert. Letztlich musste die OeWL für Investitionen von rund 3,3 Mio. Franken lediglich 1'778'000 Franken an Fremdkapital beanspruchen. Zurzeit sind die Neubaukosten Fenkenstrasse 15 in Kriens von rund 1,8 Mio. Franken mit lediglich 503'000 Franken fremdfinanziert. Die Eigenkapitalstärkung von nahezu 1,0 Mio. Franken erfolgte mehrheitlich durch Privatpersonen und sozial engagierte Stiftungen/ Vereine (723'000 Franken). Im Rahmen des Neubauprojektes in Kriens haben sich am Bau beteiligte Unternehmer mit weiteren 312'000 Franken für die genossenschaftlichen Ziele der OeWL engagiert. Unter Berücksichtigung der bestehenden Erneuerungsrückstellung von rund 0,8 Mio. Franken beträgt das Eigenkapital der OeWL (nach Ausschüttung der Anteilscheinzinsen) neu rund 7,1 Mio. Franken (Vorjahr rund 6,1 Mio. Franken) oder 17,6 Prozent (Vorjahr 16,1 Prozent) der Aktiven.

Die gute Eigenkapitalbasis und die solide Ertragskraft der OeWL sind Voraussetzung für das gute Gelingen des bevorstehenden Projektes Biregghalde.



# Erfolgsrechnung 2010

	Vergleich Rechnung 2009 CHF	Rechnung 2010 CHF	Budget 2010 CHF
<b>Ertrag</b>			
Mieterträge brutto	2'811'036.10	2'843'919.80	2'775'000
Leerstände	-73'635.50	-104'392.40	-107'000
Mieterträge netto	<u>2'737'400.60</u>	<u>2'739'527.40</u>	<u>2'668'000</u>
Mietzinsbeihilfen/GV-Beiträge	97'549.00	136'002.00	157'000
Mietzinsreduktionen OeWL	59'689.00	62'139.00	25'000
Verwaltungskostenbeiträge	17'481.25	21'098.15	18'000
Kapitalertrag/EK-Zins Baukosten	<u>2'442.63</u>	<u>13'492.53</u>	<u>14'000</u>
	<b><u>2'914'562.48</u></b>	<b><u>2'972'259.08</u></b>	<b><u>2'882'000</u></b>
<b>Aufwand</b>			
Kapitalaufwand	873'650.15	803'479.65	837'000
Baurechtszinsen	234'576.00	234'576.00	235'000
Geschäftsstellenaufwand	191'459.20	256'813.60	250'000
Entschädigungen Organe	18'387.20	19'929.20	25'000
Diverse Verwaltungskosten	24'145.65	35'149.10	25'000
Versicherungen/Abgaben			
Liegenschaften	35'972.65	29'131.05	34'000
Liegenschaftenunterhalt	334'661.10	423'767.05	350'000
Bildung Sanierungsrückstellungen	270'000.00	0.00	210'000
Forderungsverluste	70'026.65	24'185.40	0
Bildung/Auflösung Delkredere	-64'000.00	0.00	0
Abschreibung Liegenschaften	653'126.40	876'291.30	650'000
Abschreibung			
Disagio Anleihen EGW	26'705.00	25'000.00	25'000
Steuern	<u>60'575.40</u>	<u>48'710.75</u>	<u>46'000</u>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b><u>2'729'285.40</u></b>	<b><u>2'777'033.10</u></b>	<b><u>2'687'000</u></b>
<b>Betriebserfolg</b>	<b><u>185'277.08</u></b>	<b><u>195'225.98</u></b>	<b><u>195'000</u></b>
	<b><u>2'914'562.48</u></b>	<b><u>2'972'259.08</u></b>	<b><u>2'882'000</u></b>



# Bilanz per 31. Dezember 2010

AKTIVEN	31.12. 2010	Vergleich 31.12. 2009
	CHF	CHF
Kassa	3'402.80	4'071.80
Bankguthaben	229'698.04	775'866.40
Forderungen aus Mieten/NK	44'037.15	65'904.80
Diverse Forderungen	15'834.87	29'539.43
Delkredere	-16'000.00	-16'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'000.00	1'000.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>277'972.86</b>	<b>860'382.43</b>
Mobilien/EDV	1.00	1.00
Finanzanlagen	7'500.00	7'500.00
Disagio Anleihen EGW	72'000.00	97'000.00
Zu liberierendes AS-Kapital	143'000.00	0.00
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	12'338'485.35	12'038'485.35
MFH Ulmenstrasse/Bleicherstrasse	14'565'929.25	14'565'929.25
Liegenschaft Biregghalde, Horw	3'811'721.90	3'811'721.90
3-FH Zihlmattweg/Landparzelle, Horw	1'558'291.30	0.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	1'818'593.60	124'638.25
Bauprojekt Biregghalde, Horw	49'257.60	0.00
Abschreibungen Liegenschaften	-6'521'998.25	-5'645'706.95
<b>Total Immobilien</b>	<b>39'717'851.20</b>	<b>36'992'638.25</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>39'940'352.20</b>	<b>37'097'139.25</b>
	<b>40'218'325.06</b>	<b>37'957'521.68</b>

# Bilanz per 31. Dezember 2010

	<b>Vergleich</b>	
	<b>31.12. 2010</b>	<b>31.12. 2009</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Baukontokorrentkredit Bank	502'738.65	0.00
Diverse Verbindlichkeiten	71'593.15	99'762.60
Vorauszahlungen Mieter	194'451.80	195'964.70
Heiz- und Nebenkostensaldo	41'547.45	35'685.20
Passive Rechnungsabgrenzungen	152'885.90	135'535.90
Vinzenz-Fonds	60'289.00	58'250.00
Hypothekendarlehen	18'700'000.00	17'600'000.00
Darlehen Fonds de Roulement	980'000.00	1'215'000.00
Anlehensobligationen EGW	11'000'000.00	11'000'000.00
Darlehen	813'000.00	843'000.00
Wertberichtigung Ulmenstrasse 28	445'921.65	508'060.65
Rückstellungen für Erneuerungen	802'566.90	802'366.90
Zweckgebundene Spenden	3'897.95	3'897.95
<b>Fremdkapital</b>	<b>33'768'892.45</b>	<b>32'497'523.90</b>
Anteilscheinkapital	6'097'000.00	5'133'000.00
Gesetzliche Reserve	112'000.00	102'000.00
Agio	37'373.40	35'883.45
Bilanzgewinn 31.12.		
– Vortrag 1.1.	7'833.23	
– Betriebserfolg	195'225.98	
<b>Eigenkapital</b>	<b>6'449'432.61</b>	<b>5'459'997.78</b>
	<b>40'218'325.06</b>	<b>37'957'521.68</b>

# Mittelflussrechnung 2010

	2010	Vergleich 2009
	CHF	CHF
<b>MITTELHERKUNFT</b>		
<b>Selbstfinanzierung</b>		
Betriebserfolg	195'226	185'277
Abschreibungen	876'291	653'126
Bildung Sanierungsrückstellungen	200	269'300
Auflösung Wertberichtigung U 28	-62'139	-59'689
Veränderung Delkredere	0	-64'000
Abschreibungen Disagio Anleihen EGW	25'000	26'705
	<b>1'034'578</b>	<b>1'010'719</b>
<b>Zufluss an Anteilscheinkapital</b>		
Natürliche Personen/Institutionen (jur. Personen)	723'000	390'000
Agio von Genossenschaftern	1'490	210
Unternehmer	312'000	22'000
Rückzahlungen an Genossenschafter	-214'000	-230'000
	<b>822'490</b>	<b>182'210</b>
<b>Fremdfinanzierungen</b>		
Darlehen Genossenschafter	0	<b>80'000</b>
Anleihen EGW, Konversion	0	<b>500'000</b>
Baukredit Bank	502'739	
Hypothekardarlehen	1'275'000	
	<b>1'777'739</b>	
<b>Abnahme der flüssigen Mittel</b>	<b>546'837</b>	<b>0</b>
<b>Abnahme der kurzfristigen Forderungen</b>	<b>35'572</b>	<b>109'016</b>
	<b>4'217'216</b>	<b>1'881'945</b>
<b>MITTELVERWENDUNG</b>		
<b>Investitionen inkl. Sanierungen</b>		
Wohnungssanierungen in MFH	300'000	
Neubau Fenkernstrasse 15, Kriens	1'693'955	
Kauf Liegenschaften Zihlmattweg/		
Biregghalde	1'558'291	
Projektentwicklung MFH Biregghalde	49'258	
	<b>3'601'504</b>	<b>200'764</b>
<b>Disagio Umschuldungen Anleihen EGW</b>	<b>0</b>	<b>8'705</b>
<b>Tilgungen</b>		
Darlehen Fonds de Roulement	235'000	
Darlehen Genossenschafter	30'000	
Hypothekardarlehen	175'000	
	<b>440'000</b>	<b>1'015'000</b>
<b>Zunahme der flüssigen Mittel</b>	<b>0</b>	<b>406'836</b>
<b>Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten</b>	<b>4'431</b>	<b>80'638</b>
<b>Ausschüttung an Genossenschafter</b>	<b>171'281</b>	<b>170'002</b>
	<b>4'217'216</b>	<b>1'881'945</b>

## Anhang zur Bilanz per 31. Dezember 2010

	<b>31. 12. 2010</b>	<b>Vergleich</b> <b>31. 12. 2009</b>
	CHF	CHF
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Liegenschaften	39'717'851.00	<u>36'992'638.00</u>
Gesamtbetrag der errichteten Grundpfänder	42'443'000.00	<u>44'136'000.00</u>
Pfandgesicherte Verpflichtungen	31'612'738.65	30'245'000.00
Grundpfandgesicherte, rückzahlbare Grundverbilligungsvorschüsse	0.00	<u>34'451.40</u>
Gesamtbetrag der grundpfandgesicherten Verpflichtungen	<u>31'612'738.65</u>	<u>30'279'451.40</u>
Brandversicherungswerte Liegenschaften	38'039'000.00	<u>36'902'000.00</u>
Katasterwerte Liegenschaften	<u>40'032'200.00</u>	<u>39'284'800.00</u>

### 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 2010

	<b>2010</b>	<b>Vergleich</b> <b>2009</b>
	CHF	CHF
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Vortrag 1.1.	7'814.33	3'838.90
Korrektur AS-Verzinsung Vorjahr/Rundungen	18.90	-1.65
Betriebserfolg	195'225.98	<u>185'277.08</u>
	<b><u>203'059.21</u></b>	<b><u>189'114.33</u></b>
<b>Vorschlag des Vorstandes</b>		
Zuweisung Reservefonds	10'000.00	10'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	187'630.00	171'300.00
Vortrag auf neue Rechnung	5'429.21	7'814.33
	<b><u>203'059.21</u></b>	<b><u>189'114.33</u></b>

# Budget 2011

<b>Ertrag</b>	<u>CHF</u>
Mieterträge netto	2'912'000
Mietzinsbeihilfen	161'000
Mietzinsreduktionen OeWL	32'000
Verwaltungskostenbeiträge	19'000
Kapitalertrag/EK-Zins auf Baukosten	<u>12'000</u>
	<b><u>3'136'000</u></b>
<b>Aufwand</b>	
Kapitalaufwand	760'000
Baurechtszinsen	262'000
Geschäftstellenaufwand	250'000
Entschädigungen Organe	25'000
Diverse Verwaltungskosten	25'000
Versicherungen/Abgaben für Liegenschaften	30'000
Liegenschaftenunterhalt	400'000
Abschreibung Liegenschaften/Rückstellung Sanierungen	1'100'000
Abschreibung Disagio Anleihen	24'000
Steuern	<u>35'000</u>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>2'911'000</b>
<b>Betriebserfolg</b>	<u><b>225'000</b></u>
	<b><u>3'136'000</u></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 2010 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, 25. März 2011