

Wir öffnen Lebensräume



Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern • OeWL

Geschäftsbericht 2017



Inhalt

Im vertrauten Umfeld bleiben	3
Gemeinsam zur Energiewende beitragen	5
Nachhaltig investieren aus eigener Kraft	8
Erfolgsrechnung	13
Bilanz	14
Anhang zur Jahresrechnung	16
Verwendung des Bilanzgewinns	18
Geldflussrechnung	19
Bericht der Revisionsstelle	20
Budget 2018	21
Namen und Fakten	22

Im vertrauten Umfeld bleiben

Die meisten Menschen wünschen sich, ihren Lebensabend in der vertrauten Umgebung verbringen zu können, das heisst in der eigenen Wohnung und in einem Quartier, wo ein Netzwerk von Bekannten und Freunden/innen besteht. Das Projekt „Vicino Luzern“ schafft die Voraussetzungen dafür. Deshalb unterstützt die OeWL den Betrieb des Projekts im Neustadtquartier.

Ältere Menschen brauchen vor allem Nachbarinnen und Nachbarn, mit denen sie reden können, Menschen, die für sie einkaufen, Hilfe in Notsituationen, altersgerechte Wohnungen und kompetente Antworten auf ihre Fragen zu Alter und Gesundheit. Vicino Luzern gibt Auskunft, hilft beim Kontakte Knüpfen im Quartier und vermittelt bei Bedarf geeignete Dienstleistungen. Die Leistungen von Vicino Luzern können grundsätzlich alle Mieterinnen und Mieter in Anspruch nehmen.

Rat suchen und finden

Die Mitarbeiter/innen von Vicino Luzern stehen allen Interessierten beratend zur Seite. Sie kennen das Quartier und die Dienstleistungsangebote für ältere Menschen im ganzen Stadtgebiet. So kann im gemeinsamen Gespräch geklärt werden, was in der jeweiligen Situation notwendig und angemessen ist.

Vicino Luzern bietet Information, Beratung und Vermittlung zu einer ganzen Palette von Dienstleistungen, unter anderem:

- Hausbesuche und präventive Telefonanrufe (täglich oder wöchentlich, nach Bedarf);
- Handwerkliche Hilfe für Haushalt und Garten;
- Wohnungsbetreuung bei Abwesenheit;
- Tier- und Pflanzenpflege;
- Bring- und Abholdienste (bspw. Post, Apotheke), Einkaufsservice;
- Kurzfristige Unterstützung in sämtlichen Alltagsarbeiten im Krankheitsfall;
- Begleitungen verschiedener Art (Konzertbesuch, Kino, Reisen, etc.);
- Notrufsystem (Notruf während 24 Stunden).

Die Beratung und Vermittlung ist kostenlos.

Direkter Kontakt im Quartier

Jeden Montag-, Dienstag- und Freitagmorgen findet im Pavillon im Bleichergärtli zwischen 9.00 und 11.00 Uhr das Angebot „Information und Vermittlung“ statt. Sie können direkt in den Pavillon gehen oder vorgängig einen Termin vereinbaren. Zudem gibt es jeweils am Dienstag- und Freitagnachmittag von 14.00 bis 16.00 Uhr Kaffee und Kuchen und am Donnerstagmittag eine feine Suppe, gekocht von Quartierbewohner/innen. Weitere Angebote, wie Spielenachmittage, Apéros oder der Digi-Treff sind im Anschlagkasten im Pavillon und auf der Webseite www.vicino-luzern.ch/agenda aufgeführt.

Alle Angebote sind kostenlos und es braucht keine Anmeldung. Bei Interesse besteht auch die Möglichkeit, sich zu engagieren. Ansprechperson von Vicino Luzern im Neustadtquartier ist Corinne Küng. Sie ist erreichbar unter Telefon 041 520 76 22 oder 079 152 32 32 und unter corinne.kueng@vicino-luzern.ch.



Corinne Küng ist Ansprechperson von Vicino im Neustadtquartier. Sie ist oft auch beim Pavillon im Bleichergärtli anzutreffen.

Gemeinsam zur Energiewende beitragen

Gebäude und ihre Bewohner/innen gehören zu den grossen Energieverbrauchern. Etwa die Hälfte des gesamten Energiebedarfs in der Schweiz geht auf die Gebäude zurück. Deshalb sind Wohnbaugenossenschaften in der Pflicht, wenn die Energiewende gelingen soll.

Die OeWL ist schon von ihrem Zweckartikel her auf „ökologisch verantwortbares“ Handeln ausgerichtet. Bei allen Bau- und Renovationsvorhaben diskutiert der Vorstand intensiv, wie ein sinnvoller Beitrag zum Energiesparen und zu neuen Formen der Energieerzeugung aussehen kann.

Neubauten sinnvoll gestalten

Bei den Neubauten (Ulmenstrasse 28, Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5, Biregghalde 7 bis 9 und Annexbau Fenkernstrasse 15) gehören neben der fachgerechten Isolation von Fassade, Fenstern und Türen mit guten Dämmwerten auch neue Energieerzeugungsarten dazu:

- Wärmepumpen, welche die Wärme der Tiefgarage nutzen, in der Ulmenstrasse 28;
- Nutzung der Abwärme des Umschaltwerkes Steghof in einer gemeinsamen Heizzentrale mit der Nachbarliegenschaft in der Bleicherstrasse 14 / Ulmenstrasse 5, zusätzlich kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung;
- Wärmepumpe im Annexbau Fenkernstrasse 15;
- Holzpellet-Heizung und Solarpanels für Warmwassergewinnung in der Biregghalde 5 bis 9.

Der Wärmesähler der Solarpanels für die Warmwassererzeugung zeigt in der Biregghalde 9 knapp fünf Jahre nach Inbetriebnahme eine Gesamtleitung von 50 Megawattstunden an.

Das entspricht rund 4800 Liter Heizöl und einem CO₂-Ausstoss von rund 15 Tonnen. Die Solarpanels an der Biregghalde 5 und 7 erreichen ähnliche Werte.



Sanierungen ökologisch planen

Bei Renovationen werden ebenfalls energiesparende Massnahmen durchgeführt, so zum Beispiel:

- Fassadenisolation und neue Fenster an der Bleicher-/Lindenhaus-/Ulmenstrasse;
- Isolation der Kellerdecken in der Liegenschaft Bleicher-/Lindenhaus-/Ulmenstrasse und in der Ulmenstrasse 8 und 10;
- Fassadenisolation und neue Fenster, zusätzlich neue Energieerzeugung mit Solarstrom (Panels auf dem Dach) und Heizung per Wärmepumpe bei der aktuellen Sanierung des Gärtnerwegs 6.

Auch beim Energiebezug setzt die OeWL auf Ökologie; beim Strom ist Elektrizität aus Wasserkraft der Standard. Dabei werden zukünftige Modelle im Auge behalten, welche die grossen Energiefirmen verfolgen, so zum Beispiel die Möglichkeit, Wärme aus dem See oder aus Abwasserkanälen zu gewinnen.



Die 1994 eingebauten Wärmepumpen, welche die Luft aus der Tiefgarage der Ulmenstrasse 28 nutzen, wurden 2017 überholt.

Die Bewohner/innen steuern mit

Natürlich wird der Energieverbrauch auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern mitgeprägt. Hier einige Impulse dazu:

- Wer seine Heizung ein Grad niedriger stellt, verbraucht rund 6 Prozent weniger Energie.
- Ein Vollbad oder eine zehnmünütige Dusche verbrauchen mehr als einen Liter Heizöl für das Warmwasser.
- Ein dauernd offenstehendes Kippfenster steigert den Energieverbrauch um mehr als 10 Prozent.
- Die Elektrogeräte eines durchschnittlichen schweizerischen Zwei-Personen-Haushalts verbrauchen im Stand-by-Modus etwa 50 Watt. Das kostet fast 100 Franken pro Jahr.
- Auch der Flächenverbrauch pro Person ist natürlich ein Faktor; dabei ist auch an die Energie zu denken, die für Bau und Unterhalt der Wohnungen nötig ist.
- Wer Sorge zur Wohnung und zur Einrichtung trägt, hilft Herstellungsenergie für Ersatzprodukte zu sparen.

Als Bauherrin und Bewirtschafterin der Wohnungen kann die OeWL für gute ökologische Rahmenbedingungen sorgen. Nur gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern kann aber letztlich ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt und damit für den lebenswerten Planeten zugunsten künftiger Generationen gesorgt werden.



Pelletheizungen wie diejenige für die Bireggbalde 5, 7 und 9 nutzen den einheimischen Rohstoff Holz und stossen im Vergleich mit einer Ölheizung nur ein Sechstel vom CO₂ aus.

Nachhaltig investieren aus eigener Kraft

Die OeWL hat im Berichtsjahr wiederum beträchtliche Mittel selbst erarbeitet. Diese stärken die Eigenkapitalbasis, sichern eine angemessene Verzinsung des Anteilscheinkapitals und ermöglichen laufende Erneuerungen mit Mehrwerten für unsere Mieterinnen und Mieter.

Eckwerte	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Liegenschaftsertrag netto	4,57 Mio.	4,59 Mio.
Selbst erarbeitete Mittel (Cash-Flow)	2,10 Mio.	2,37 Mio.
Investitionen in bestehende Bauten	0,51 Mio.	0,13 Mio.
Sanierung Gärtnerweg 6, Kriens (wertvermehrend)	0,20 Mio.	0,02 Mio.
Tilgung verzinsliches Fremdkapital	2,25 Mio.	1,54 Mio.
Zufluss Anteilscheinkapitalien	0,14 Mio.	1,52 Mio.
Eigenkapitalquote (nach Anteilscheinkapitalzins)	23,5 %	22,8 %
Anteilscheinkapitalzins (Antrag/Beschluss)	3,5 %	3,5 %

Mietertrag wie erwartet, umbaubedingte Leerstände

Die Bruttomieterträge liegen mit rund 4'441'000 Franken über den Erwartungen. Die unerwartet hohe Anzahl Wohnungserneuerungen, welche beim Wiedervermieten zu mehrwertbedingten Mietzinsanpassungen führten, trugen zu höheren Bruttoerträgen bei. Die Wohnungsmieten in Liegenschaften ohne Beihilfen nach Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) wurden per 1. November 2017 aufgrund des neuen auf 1,5 Prozent gesunkenen Referenzzinssatzes gemäss dem Usus der OeWL und wie erwartet (Anpassungen im letzten Quartal) reduziert. Dabei blieben die Mietzinsen der Wohnungen im Gärtnerweg 6, Kriens, unverändert, da diese unter den ortsüblichen Mieten liegen. Die Ertragsminderungen von rund 42'000 Franken sind nahezu vollständig auf den Leerstand während Umbauzeiten von Wohnungen beziehungsweise Leerstände im Hinblick auf Gesamtsanierungen (zwei Wohnungen im Gärtnerweg 6, Kriens) zurückzuführen. Die Nachfrage nach unseren günstigen Wohnungen hat zwar im Mehrjahresvergleich nachgelassen; bei Wiedervermietungen gibt es jedoch nach wie vor jeweils mehrere Wohnungsinteressenten/innen.

Verzögerter Beginn der energetischen Sanierung Gärtnerweg 6

Beim Erneuerungsprojekt des Mehrfamilienhauses Gärtnerweg 6 wurde der Baubeginn auf das Frühjahr 2018 verlegt. Dies erlaubte die Realisierung eines südlich gelegenen Anbaus im Untergeschoss im 4. Quartal 2017. Diese Anbaute dient zugleich als Fundation für die beiden südlichen Balkontürme der 4-Zimmerwohnungen. Er wird zur Vergrösserung der Kellerräume verwendet und enthält einen zusätzlich vermietbaren Mehrzweckraum. In diesem Anbau konnten zudem für die Umbauzeit Nasszellenprovisorien für unsere Mieter (je Mietpartei eine Nasszelle) untergebracht werden. Die im Budget 2017 geplanten Unterhaltsanteile der Erneuerungen von rund 680'000 Franken wurden aufgrund des verschobenen

Baubeginns daher nur in geringem Mass (rund 56'000 Franken) beansprucht und die geplante Auflösung von Erneuerungsrückstellungen im Betrag von 290'000 Franken musste nicht vorgenommen werden. Stattdessen konnte die Erneuerungsrückstellung um 270'000 Franken zu Lasten der Erträge dotiert werden.

Im Detail setzt sich der Liegenschaftenunterhalt wie folgt zusammen (inklusive Dotation der Sanierungsrückstellungen):

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Wohnungserneuerungen/-umbauten (7 Whg, VJ 5 Whg)	761'000	324'000
davon wertvermehrend und aktiviert	-220'000	-110'000
Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel	43'000	69'000
Kosten für Geräteersatz in Wohnungen	39'000	55'000
Beiträge von Versicherungen/Mietern/innen	-34'000	-57'000
Unterhaltsanteile Sanierungen Fenkernstrasse 13, Gärtnerweg 6 (VJ: Wohnungstüren BLU/Lift Gärtnerweg 6)	129'000	144'000
Aperiodische Erneuerungen/Unterhalt von Anlagen/Umgebung	204'000	198'000
Diverser Unterhalt, Entschädigungen an Mieter	89'000	92'000
Total Liegenschaftenunterhalt	<u>1'011'000</u>	<u>715'000</u>
Bildung Rückstellungen für Erneuerungen	<u>270'000</u>	<u>620'000</u>
Unterhalt/Nettodotierung Rückstellung für Erneuerungen	<u>1'281'000</u>	<u>1'335'000</u>
Budget	<u>1'230'000</u>	<u>1'480'000</u>

Folgende Faktoren sind bei diesen Zahlen zu berücksichtigen:

- Bei den Liegenschaften (Bleicher-, Lindenhaus- und Ulmenstrasse) wurden 6 Wohnungen komplett erneuert (budgetiert 4 Renovationen). Eine Wohnung an der Ulmenstrasse 8 wurde ebenfalls erneuert (Nasszelle, Küche, Böden).
- Der gegenüber dem Vorjahr leicht geringere Mieterwechsel bei Wohnungen (16 Wechsel gegenüber 18 im Vorjahr) führte zu tieferen Kosten von 43'000 Franken.
- In der Liegenschaft Fenkernstrasse wurden diverse Kosten (rund 73'000 Franken) für den Einbau eines neuen Materialraumes, den Ausbau eines Werkraumes und für die baulichen Anpassungen im Erdgeschoss (Tagesklinik für die Luzerner Psychiatrie) dem Unterhalt belastet, teilweise sind diese wertmehrend.
- Die nicht gänzlich planbaren, aperiodisch anfallenden Kosten für Erneuerung von Anlagen und der Umgebung betreffen den Ersatz diverser Waschmaschinen/Tumbler, Flachdacharbeiten Bleicherstrasse 14 (il tavolino), Ersatz von Dachfenstern sowie grössere Unterhaltsarbeiten bei Aufzuganlagen. Insgesamt liegen diese zusammen mit dem ordentlichen Anlagenunterhalt über den Erwartungen (Budget 173'000).

Verwaltungs- und Vertriebsaufwand

Für die Verwaltung der Liegenschaften und der Genossenschaft und deren Organe wurden rund 338'000 Franken aufgewendet. Die eigentliche Verwaltung wurde durch 5 Personen mit rund 170 Stellenprozent (Hausbetreuer, Büroreinigungspersonal inbegriffen) speditiv und kompetent bewältigt. Die Kosten liegen sowohl unter dem Budget als auch unter dem Vorjahresaufwand.

Refinanzierungskosten

Der Fremdkapitalzins betrug im Jahresdurchschnitt rund 1,4 Prozent (Vorjahr 1,5 Prozent). Die im 1. Quartal 2017 aus bestehenden Barmitteln per Jahresanfang finanzierte ausserordentliche Amortisation von 1,35 Mio. Franken führte gegenüber dem Budget zu Minderkosten von rund 14'000 Franken. Aufgrund der tiefen Zinsen wurde, wie bereits im Vorjahr, bei der WEG-Liegenschaft Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 erneut eine Rückstellung von 50'000 Franken für nicht auf die Mietzinsen überwälzbare Zinssteigerungsrisiken gebildet (Vorjahr: 35'000 Franken). Der Vinzenzfonds wurde mit 3,5 Prozent verzinst. Die durchschnittliche Zinsbelastung beträgt neu 1,32 Prozent per Bilanzstichtag (Vorjahr 1,45 Prozent).

Bei den Abschreibungen auf den Liegenschaften, insgesamt rund 1'275'000 Franken, wurde bei den an die Luzerner Psychiatrie vermieteten Gebäudeteilen an der Fenkernstrasse in Kriens entsprechend der höheren Beanspruchung Abschreibungssätze zwischen 2 bis 4 Prozent angewandt. Die übrigen Liegenschaften werden mit 1,5 beziehungsweise mit 2 Prozent (Liegenschaften auf Baurechten) abgeschrieben.

Die Kapital- und Gewinnsteuern von rund 110'700 Franken machen rund 20 Prozent des ausgewiesenen Jahresgewinnes von 560'352.54 Franken aus.



Der Anbau an der Südfassade des Gärtnerwegs 6 mit den daraufliegenden Balkonen konnte noch 2017 realisiert werden. Im Frühjahr 2018 begann die Fassaden- und Strangsaniegung.

Selbst erarbeitete Mittel

Die selbst erarbeiteten Mittel von 2,1 Mio. Franken (Vorjahr 2.37 Mio. Franken) wurden unter anderem verwendet für:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Schuldentilgungen ordentlich	900'000	947'500
Schuldentilgungen zusätzlich		675'000
Verzinsung der Anteilscheinkapitalien	504'000	415'000
Wohnungserneuerungen	220'000	123'000
Erneuerung Gärtnerweg 6	208'000	24'000
Tagesklinik / Investitionen Fenkerstrasse	281'000	2'000

Die zusätzliche Schuldentilgung von 1'350'000 wurde aus den per Jahresanfang vorhandenen Barmitteln (rund 1,8 Mio. Franken) finanziert, da der Baubeginn der Erneuerungsarbeiten am Gärtnerweg 6 ins 4. Quartal 2017 beziehungsweise ins 1. Quartal 2018 verlegt wurde. Die zusätzliche Schuldentilgung kann im Rahmen einer Neukreditierung wieder aufgestockt werden. Für die laufende Erneuerung der Liegenschaft Gärtnerweg 6 bestehen nach wie vor nicht ausgeschöpfte Rahmenkredite.

Zinsgünstiges Fremdkapital – wachsende Eigenkapitalbasis

Ausstehende Unternehmerrechnungen aus Wohnungserneuerungen, aus Umbauarbeiten für die Tagesklinik in der Fenkerstrasse 13 und Bauarbeiten am Gärtnerweg 6 führten zu einem merklichen Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (rund 340'000 Franken) sowie der passiven Rechnungsabgrenzungen (rund 40'000 Franken).

Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten die Amortisationen von Hypotheken bei Banken und Darlehen bei Drittpersonen im Jahr 2018. Die Hypotheken, die im Kalenderjahr nach dem Berichtsjahr fällig werden, sind als langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten ausgewiesen (vgl. Anhang zur Jahresrechnung).

Die 2018 fällig werdenden Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW über 0,8 Mio. und über 1,4 Mio. Franken sind separat bilanziert. Die Anleihe über 0,8 Mio. Franken konnte im Zeitpunkt der Berichterstattung zu 0,5 Prozent Zins mit Laufzeit bis 2034 erneuert werden.

Unser Eigenkapital stieg im Berichtsjahr leicht und beträgt nun – nach Ausschüttung des beantragten Anteilscheinkapitalzinses von 3,5 Prozent – rund 15,6 Mio. Franken oder 23,5 Prozent (Vorjahr 15,4 Mio. Franken oder 22,8 Prozent). Auch ohne Einbezug der bilanzierten Rückstellungen von 3,7 Mio. Franken übersteigt die Eigenkapitalquote also die 20-Prozent-Marke.

Erfolgsrechnung 2017

	Rechnung	Budget	Vergleich
	2017	2017	2016
	CHF	CHF	CHF
Mieterträge brutto	4'440'696.00	4'412'000	4'432'349.15
Mietzinsbeihilfen WEG Bund	107'575.00	107'000	107'933.00
Mietzinsbeihilfen OEWL	50'540.00	47'000	47'520.00
Diverse Einnahmen	18'753.50	18'000	27'898.59
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste)	-41'764.00	-24'000	-16'799.50
Nettoerlös aus Leistungen	4'575'800.50	4'560'000	4'598'901.24
Liegenschaftenerhaltung	-1'011'274.74	-1'520'000	-715'200.39
Veränderung Erneuerungsrückstellungen	-270'000.00	290'000	-620'000.00
Versicherungen	-58'484.10	-60'000	-35'604.90
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-8'526.65	-10'000	-12'033.63
Aufwand Liegenschaften	-1'348'285.49	-1'300'000	-1'382'838.92
	3'227'515.01	3'260'000	3'216'062.32
Liegenschaftsverwaltung/Vermietungsaufwand	-144'513.40	-155'000	-151'830.35
Verwaltungs- und Büroaufwand	-173'233.02	-180'000	-177'857.68
Entschädigungen Organe	-20'774.00	-25'000	-18'336.00
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-338'520.42	-360'000	-348'024.03
	2'888'994.59	2'900'000	2'868'038.29
Abschreibungen Liegenschaften	-1'274'906.05	-1'240'000	-1'227'293.45
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'614'088.54	1'660'000	1'640'744.84
Finanzaufwand	-712'066.89	-733'000	-767'820.56
Baurechtszinsen	-234'121.00	-235'000	-234'121.00
Finanzertrag	907.05	0	627.55
Finanzaufwand und Finanzertrag	-945'280.84	-968'000	-1'001'314.01
Betriebsgewinn vor Steuern	668'807.70	692'000	639'430.83
Dienstleistungsertrag	2'252.99	2'000	1'716.00
Nettoertrag Ferienwohnungsvermietung	0.00	0	908.05
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	2'252.99	2'000	2'624.05
Jahresgewinn vor Steuern	671'060.69	694'000	642'054.88
Direkte Steuern	-110'708.15	-114'000	-106'388.50
Jahresgewinn	560'352.54	580'000	535'666.38

Bilanz per 31. Dezember 2017

	31. 12. 2017	Vergleich 31. 12. 2016
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	1'190'167.42	1'860'672.08
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10'845.85	27'231.55
Übrige kurzfristige Forderungen	1'378.64	9'634.79
Delkredere	-4'000.00	-4'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen (inkl. Saldo Heiz- und Nebenkosten)	27'496.55	18'675.10
Umlaufvermögen	1'227'071.46	1'912'213.52
Finanzanlagen	7'500.00	7'500.00
Mobile Sachanlagen	4.00	4.00
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	4'449'000.00	4'540'000.00
MFH Ulmenstrasse 8, Luzern	2'695'000.00	2'716'000.00
MFH Ulmenstrasse 10, Luzern	1'969'000.00	1'999'000.00
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse, Luzern	10'543'000.00	10'503'000.00
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	10'870'000.00	11'092'000.00
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	18'701'000.00	18'986'000.00
MFH Fenkernstrasse 11, Kriens	656'000.00	666'000.00
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	2'018'000.00	1'789'000.00
Hauptbau Fenkernstrasse 15, Kriens	4'701'000.00	4'846'000.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	3'363'000.00	3'503'000.00
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	5'870'000.00	5'761'000.00
Sachanlagen	65'835'004.00	66'401'004.00
Anlagevermögen	65'842'504.00	66'408'504.00
	67'068'392.46	68'320'717.52

	31. 12. 2017	Vergleich 31. 12. 2016
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	452'592.13	92'637.88
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	800'000.00	900'000.00
Verbindlichkeiten aus Fälligkeit EGW-Anleihen	2'200'000.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	109'932.75	26'591.50
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	0.00	360.00
Passive Rechnungsabgrenzungen/ Vorauszahlungen Mieter	769'325.15	684'026.00
Kurzfristiges Fremdkapital	4'333'033.03	1'703'615.38
Hypothekendarlehen Banken	34'317'500.00	36'347'500.00
Hypothekendarlehen Fonds de Roulement	20'000.00	40'000.00
Anleiheobligationen EGW	8'400'000.00	10'600'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten bei Dritten	110'000.00	210'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	42'847'500.00	47'197'500.00
Rückstellung Vinzenz-Fonds	73'614.00	71'125.00
Rückstellungen WEG-Liegenschaften	200'440.65	200'980.65
Rückstellungen für Erneuerungen	3'465'990.00	3'195'990.00
Rückstellungen	3'740'044.65	3'468'095.65
Langfristiges Fremdkapital	46'587'544.65	50'665'595.65
Fremdkapital	50'920'577.68	52'369'211.03
Genossenschaftskapital	15'283'000.00	15'142'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve (Agio)	46'774.45	46'774.45
Gesetzliche Gewinnreserve	237'000.00	210'000.00
Bilanzgewinn 31.12.		
- Vortrag 1.1.	21'870.79	
- Jahresgewinn	560'352.54	
Eigenkapital	16'148'997.78	15'951'506.49
	67'068'392.46	68'320'717.52

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben OR 959c, Absatz 1

Grundsätze der Rechnungslegung

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

	<u>31. 12. 2017</u>	<u>Vergleich 31. 12. 2016</u>
	CHF	CHF
Bewertung der Liegenschaften ¹		
	Anschaffungskosten	abzüglich steuerliche Abschreibungen
Bewertung der Finanzanlagen		
	Anschaffungskosten	oder tieferer Marktwert
Personalaufwand (inkl. Hauswart)	<u>239'240</u>	<u>233'289</u>
Total der grundpfandgedeckten Verbindlichkeiten	<u>45'767'500</u>	<u>48'017'500</u>

Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten

inkl. Amortisationen im Folgejahr

Fälligkeiten 2019-2022 (2018-2021)	15'200'000	22'352'500
Fälligkeiten 2023-2034 (2022-2030)	25'647'500	19'325'000
Variabel/Erneuerung im Folgejahr	<u>5'000'000</u>	<u>6'420'000</u>
	<u>45'847'500</u>	<u>48'097'500</u>

Angaben OR 959c, Absatz 2

Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL

Genossenschaft mit Sitz in	Luzern	Luzern
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	1.7	1.6
Grundpfandrechte zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	61'043'000	61'043'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven (Immobilien)	65'835'000	66'401'000

!) Details zu den Liegenschaften

(Angaben in CHF 1'000)	Anschaff. kosten	Abschreibung kumuliert	Buchwert	GVL-Wert	Katasterwert
MFH Ulmenstrasse 28 + Autocoinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	6'174	-1'725	4'449	5'358	6'150
MFH Ulmenstrasse 8	3'598	-903	2'695	2'528	2'845
MFH Ulmenstrasse 10	2'522	-553	1'969	2'706	2'626
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse	13'525	-2'982	10'543	10'818	10'377
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autocoinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	14'739	-3'869	10'870	13'476	13'060
MFH Birgegghalde 5,7,9 + Autocoinstellhalle, Horw	21'093	-2'392	18'701	12'925	18'027
Fenkernstrasse 11, Kriens	677	-21	656	604	630 *)
Fenkernstrasse 13, Kriens	2'100	-82	2'018	1'469	1'660 *)
Fenkernstrasse 15, Kriens, Hauptbau	5'000	-299	4'701	4'349	4'290 *)
Fenkernstrasse 15, Kriens, Annexbau	3'986	-623	3'363	3'418	3'823
Gärtnerweg 6, Kriens	6'172	-302	5'870	2'786	3'108
	79'586	-13'751	65'835	60'437	66'596

*) Annahme Katasterwert 1. 1. 2001, Neuschätzung pendent.

Bilanzgewinnverwendung 2017

	2017	Vergleich 2016
	CHF	CHF
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Vortrag 1.1.	21'838.04	17'065.66
Korrektur AS-Verzinsung Vorjahr/Rundungen	32.75	0.00
	21'870.79	17'065.66
Jahresgewinn	560'352.54	535'666.38
Bilanzgewinn 31.12.	582'223.33	552'732.04
Vorschlag des Vorstandes		
Zuweisung Reservefonds	30'000.00	27'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	530'919.60	503'894.00
Vortrag auf neue Rechnung	21'303.73	21'838.04
	582'223.33	552'732.04

Geldflussrechnung 2017

	2017		Vergleich 2016	
	CHF	CHF	CHF	CHF
OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT				
Jahresgewinn		560'352		535'666
Abschreibungen		1'274'906		1'227'293
Veränderung Rückstellungen für Erneuerungen		270'000		620'000
Nettoauflösung Rückstellung WEG-Liegenschaften		-540		-12'520
		2'104'718		2'370'439
Abnahme der Forderungen		24'642		14'450
Zunahme / Abnahme aktive Rechnungsabgrenzung		-8'821		82'673
Zunahme / Abnahme unverzinslicher Verbindlichkeiten		442'935		-50'940
Abnahme kurzfristiger verzinslicher Verbindlichkeiten		0		-80'000
Zunahme / Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen		85'299		-190'072
Zunahme Vinzenz-Fonds		2'489		2'804
Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit		2'652'445		2'149'354
INVESTITIONS- UND DESINVESTITIONS-TÄTIGKEITEN				
Investitionen Umbau Gärtnerweg 6, Kriens		-207'659		-23'920
Investitionen Umbau Fenkernstrasse 13, Kriens		-281'247		0
Investitionen in bestehende MFH		-220'000		-123'373
Mittelverwendung für Investitionen		-708'906		-147'293
FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN				
Fremdfinanzierungen				
Ordentliche Tilgungen Hypotheken/Darlehen	-900'000		-867'500	
Zusätzliche Tilgungen von Hypotheken	<u>-1'350'000</u>	<u>-2'250'000</u>	<u>-675'000</u>	<u>-1'542'500</u>
Zufluss von Anteilscheinkapital				
Liberierung Anteilscheinkapital	373'000		1'635'000	
Agio von Genossenschaftlern	0		0	
Rückzahlung Anteilscheinkapital	<u>-232'000</u>	<u>141'000</u>	<u>-110'000</u>	<u>1'525'000</u>
Ausschüttung Anteilscheinkapitalzinsen		-503'861		-414'543
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten		-2'612'861		-432'043
Zunahme der flüssigen Mittel		-670'505		1'570'018

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 2017 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, 27. März 2018
PricewaterhouseCoopers AG

Markus Kronenberg
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alain Everts

Budget 2018

	CHF
Mieterträge brutto	4'492'000
Mietzinsbeihilfen WEG Bund	107'000
OeWL-Mietzinsbeihilfen	50'000
Diverse Einnahmen	18'000
Ertragsminderungen	-77'000
Nettoerlös aus Leistungen	4'590'000
Liegenschaftenunterhalt	-800'000
Erneuerung MFH Gärtnerweg 6	-1'100'000
Nettoauflösung Rückstellung für Erneuerungen	640'000
Versicherungen	-55'000
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-10'000
Aufwand Liegenschaften	-1'325'000
	3'265'000
Liegenschaftenverwaltung/Vermietungsaufwand	-155'000
Verwaltungs- und Büroaufwand	-185'000
Entschädigungen Organe	-25'000
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-365'000
	2'900'000
Abschreibungen Liegenschaften	-1'270'000
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'630'000
Finanzaufwand	-677'000
Baurechtszinsen	-235'000
Finanzertrag	0
Finanzaufwand und Finanzertrag	-912'000
Betriebsgewinn vor Steuern	718'000
Dienstleistungserträge	2'000
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	2'000
Jahresgewinn vor Steuern	720'000
Direkte Steuern	-120'000
Jahresgewinn	600'000

OeWL 2017 – Namen und Fakten

Per 31. 12. 2017 trugen 646 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2016: 658) mit einem Anteilscheinkapital von 15,3 Mio. Franken (2015: 15,1 Mio.) die OeWL mit.

Die OeWL verfügt über 233 Wohnungen (2016: 233), das Saleshaus mit Annexbau (Mieterin: Luzerner Psychiatrie, kinderpsychiatrische und jugendpsychiatrische Station Kriens) und eine Cafeteria (Mieterin: gemeinnützige Stiftung „Il Tavolino“).

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).

Der Hauswartzdienst und die technische Betreuung für alle Liegenschaften werden von der Paul Hegglin AG wahrgenommen (Ausnahme: Hausbetreuung und technische Betreuung Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 und Ulmenstrasse 8/10 durch Toni Gisler).

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.**

Wir öffnen Lebensräume



Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern • OeWL