



Geschäftsbericht 2019



Inhalt

Konsequent denken – pragmatisch handeln	1
Stabile Finanzen dank umsichtigem Handeln	4
Erfolgsrechnung	8
Bilanz	9
Anhang zur Jahresrechnung	11
Verwendung des Bilanzgewinns	13
Geldflussrechnung	14
Bericht der Revisionsstelle	15
Budget 2020	16
Namen und Fakten	17

Konsequent denken – pragmatisch handeln

Das Engagement für Nachhaltigkeit fordert die OeWL zu konsequentem Nachdenken heraus. Aber es darf nicht beim Denken und bei Konzepten bleiben. Das konkrete Tun, die Umsetzung in den Alltag ist gefragt. Gerade die Praxis mit ihren vielen Details und Zusammenhängen braucht Sorgfalt und Geduld im Kleinen, damit Grösseres gelingen kann.

Vier Beispiele mögen zeigen, was die Herausforderungen von ökologischen Projekten für eine Wohnbaugenossenschaft bedeuten: Gebäudebewertungen, Solarstrom für den Eigenverbrauch, Elektromobilität und Heizungssysteme.

Welche Massstäbe anlegen?

Für die Bewertung der Energieeffizienz von Gebäuden liegt seit einigen Jahren ein Standardinstrument vor: der „Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK“. Beim Ersatz von Heizungen ist die Erstellung eines GEAK Pflicht. Dabei wird auf der Basis von vorgegebenen Rastern die Effizienz der Gebäudehülle (insbesondere Dämmung) und der Gesamtenergie (Haustechnik, Geräte) bewertet. Ist die „Note“ ungenügend, muss das Gebäude saniert und/oder die Heizung und Warmwasseraufbereitung auf erneuerbare Quellen umgestellt werden. Ein „GEAK plus“ bietet zudem Empfehlungen und Kostenschätzungen für mögliche und notwendige Massnahmen.

So sinnvoll eine schweizweit einheitliche Gebäudebewertung in ökologischer Hinsicht erscheint, so ergeben sich doch einige grundsätzliche Fragen an die gegenwärtige Anwendung.

- Die Empfehlung, Heizungsanlagen und Geräte grundsätzlich durch neue, energieeffizientere zu ersetzen, berücksichtigt die so genannte „graue“ Energie, die in der Herstellung der Apparate steckt, nicht.
- Die Technik entwickelt sich laufend weiter. Natürlich kann ein GEAK nur den gegenwärtigen Stand wiedergeben; deshalb ist er nur eine Momentaufnahme und muss bei späteren Sanierungen auf neue Möglichkeiten überprüft werden.
- Das Nutzungsverhalten der Bewohner/innen von Wohnungen lässt sich nicht standardisieren. Familiäre und berufliche Veränderungen können zum Beispiel den Warmwasserverbrauch massiv beeinflussen.
- Der GEAK beschränkt sich definitionsgemäss auf einzelne Liegenschaften. Gebäudeübergreifende Lösungen mit höherem energetischem und auch wirtschaftlichem Verbesserungspotenzial kommen so nicht ins Blickfeld.
- Auch wenn aus energiepolitischer Sicht eine maximale Sanierung angebracht erscheint, kann aus sozialpolitischer Perspektive eine weniger teure Sanierung Sinn machen, damit die Mietzinse nicht so stark steigen sollen, dass sie niedrige Einkommensklassen ausschliessen.

Ein GEAK kann also den Genossenschaftsvorstand in der Entscheidungsfindung unterstützen, ersetzt aber nicht das Ringen um situationsbezogene, kreative Lösungen, die energie- und sozialpolitisch nachhaltig sind.

47 Bäume „gepflanzt“

In der Liegenschaft Gärtnerweg 6 hat die OeWL zum ersten Mal eine Photovoltaikanlage realisiert, welche den Mieterinnen und Mietern Strom im Rahmen eines so genannten „Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch“ zur Verfügung stellt. Am sinnvollsten ist es, wenn Solarstrom vor Ort verbraucht wird. Deshalb bedient die Anlage auf dem Dach sowohl die einzelnen Wohnungen wie auch die Allgemeinräume und die Energiezentrale Heizung (Wärmepumpen, Heizungs- und Warmwasserboiler). Die Leistung der Anlage ist beeindruckend: in den ersten anderthalb Jahren produzierte sie rund 36 Megawattstunden Strom, davon gingen 65 Prozent ins Haus selbst. So vermied die Anlage den Ausstoss von 14 Tonnen Kohlendioxid; das entspricht der Pflanzung von 47 Bäumen. Dafür müssen auch die Mieter/innen umdenken und nicht wie früher den günstigeren Nachtstrom bevorzugen, sondern jetzt tagsüber grössere „Stromfresser“ wie Waschmaschine oder Geschirrspülmaschine benutzen.

Für den „Zusammenschluss zum Eigenverbrauch“ gibt es klare Spielregeln im Energiegesetz und in der Energieverordnung, die in einem 60-seitigen Leitfaden nachzulesen sind. So darf der Solarstrom nicht teurer sein als der Normaltarif des Energieversorgers (in unserem Fall ckw), und es dürfen nur die tatsächlichen Kosten (Amortisation, Zinsen und Unterhalt der Anlage, Messkosten) verrechnet werden. Dies setzt eine komplexe und daher aufwändige Berechnung voraus. Denn die ckw liefert als Ergänzung zum Solarertrag Strom aus anderen Quellen, die Wohnungszähler können aber nicht zwischen Solarstrom und ckw-Strom unterscheiden.



Die Photovoltaikanlage auf dem Gärtnerweg 6 fügt sich gut in die Dachlandschaft der Umgebung ein.

„Einfach an die Steckdose“ – leider nein

Die Hersteller von Elektroautos erwecken gerne den Eindruck, das Aufladen der Fahrzeuge sei das Einfachste der Welt. Wer sich aber mit dem Thema näher beschäftigt, stösst auf verschiedene Stolpersteine.

- Jede Firma hat ihr eigenes Aufladesystem. Das macht es in einem Mehrfamilienhaus mit wechselnden Mietern/innen schwierig, standardisierte Lösungen anzubieten. Weder bei der Aufladetechnik noch bei den Stromnetzen existieren internationale Standards.
- Es braucht für jeden Anschluss einen eigenen Zähler, damit die Energiekosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden können.
- Elektroautos sind intensive Stromverbraucher. Die bisherigen Elektroanschlüsse in Wohnhäusern sind darauf nicht ausgelegt. Für eine Überbauung wie die Bireggshalde mit 40 Wohnungen ist aktuell die Bezügersicherung insgesamt auf 250 Ampère ausgelegt ist, für eine einzelne Ladestation sind aber rund 30 Ampère erforderlich. Damit es nicht zu Überlastungen des hausinternen und der allgemeinen Stromnetzwerkes kommt, muss bei mehreren Anschlüssen ein Lastenmanagement installiert werden. Dieses sperrt die Stromzufuhr der Ladestationen bei zu hoher Beanspruchung, damit Wohnungen und Haustechnik nicht unterversorgt sind. Ausserdem muss ein neuer Maximalbezug mit dem Stromlieferanten vereinbart werden, was ebenfalls zu Mehrkosten führt.
- Da es sich um Starkstromanschlüsse handelt, sind besondere Sicherheitsstandards zu beachten.

Standardlösungen gibt es kaum

Durch die neuen Energiegesetzgebungen sind Heizsysteme mit fossilen, nicht erneuerbaren Brennstoffen wie Öl und Gas nur noch bedingt zugelassen. Bei der Suche nach Alternativen sind bei Mehrfamilienhäusern im städtischen Umfeld (also bei allen Häuser der OeWL) die üblichen Standardlösungen nicht umsetzbar. Insbesondere folgende situativ zu gewichtende Probleme ergeben sich gemäss den Erfahrungen der OeWL:

- Gebäude an zentralen Lagen befinden sich meist in Grundwasserschutzzonen, so dass Heizanlagen mit Erdwärme nicht zugelassen oder wegen zu hoher Auflagen nicht wirtschaftlich sind.
- Luft-Wasser-Wärmepumpen erzeugen einen gewissen Lärmpegel, der vor allem in dicht besiedeltem Gebiet auf die hohe Sensibilität von Bewohnern/innen und Nachbarn/innen trifft.
- Solarwärme (mit Wasser und Glykol gefüllte Systeme zur Warmwassererzeugung) erfordert ein kosten- und platzintensives Leitungssystem. Ausserdem ist die Leistung nur bei Sonnenschein vorhanden, so dass andere System die Hauptlast tragen müssen. Das System ist anfällig für Überhitzung und entsprechende Folgeschäden (Ausflocken der Flüssigkeit).
- Holzfeuerungen (Pellets) erfordern für einen störungsfreien Betrieb eine regelmässige, professionelle Reinigung und Wartung sowie grosse Lagerräume für den Brennstoff.
- Fernwärme bringt die Abhängigkeit von der Lieferfirma mit sich und erfordert hohe Investitionen in die Leitungsnetze. Deren Finanzierung sowie die Kosten für Unterhalt und Amortisation müssen immer wieder kritisch überprüft werden.
- Die öffentliche Hand fordert von den Energieversorgern (Beispiel: ewl) eine Dekarbonisierungsstrategie, womit die Erdgasversorgung längerfristig in Frage gestellt ist. Bestehende Gasheizungen sind dadurch vor dem Ende ihrer Lebensdauer abzulösen – mit den entsprechenden Kostenfolgen auch für die Mieterinnen und Mieter.

Die OeWL wird sich weiter für die Energiewende engagieren, ohne dabei ihre sozialen und ökonomischen Ziele aus den Augen zu verlieren. Bei den Mieterinnen und Mietern ist zugleich Verständnis und Geduld gefragt, wenn Neuerungen nicht so einfach funktionieren wie ein Schalter, der umgelegt wird.

Stabile Finanzen dank umsichtigem Handeln

Die vorausschauende Finanz- und Investitionspolitik der OeWL hat erneut zu einem guten Rechnungsergebnis geführt. Auf dieser Basis kann sich die Genossenschaft weiter entwickeln.

Finanz-Eckwerte	2019	2018
Liegenschaftsertrag netto	4,67 Mio.	4,53 Mio.
Selbst erarbeitete Mittel (Cash-Flow)	2,30 Mio.	1,23 Mio.
Investitionen in bestehende Bauten	0,40 Mio.	0,10 Mio.
Kauf Liegenschaft/Bauprojektkosten	1,80 Mio.	
Erneuerung Gärtnerweg 6, Kriens (wertvermehrend)		1,71 Mio.
Neuverschuldung/Schuldentilgung netto	-0,12 Mio.	0,85 Mio.
Zufluss Anteilschekapitalien	0,30 Mio.	2,05 Mio.
Eigenkapitalquote (nach Anteilschekapitalzins)	26,7 %	26,5 %
Anteilschekapitalzins (Antrag/Beschluss)	3,5%	3,5%

Erträge aus Vermietungen – wie erwartet, verkraftbare höhere Ertragsminderungen

Mietzinsanpassungen infolge wertvermehrender Investitionen bei Wohnungserneuerung führten bei den Bruttomietträgen zu einem über dem Budget liegenden Ertrag von 4'553'000 Franken. Die Mietzinsbeihilfen der öffentlichen Hand beinhalteten Beiträge an die Mieten der Ulmenstrasse 5 / Bleicherstrasse 14 sowie letztmals für die Ulmenstrasse 28 (rund 22'000 Franken). Für letztere ist das Subventionsmodell gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG am 31.12.2019 ausgelaufen und die Mietverhältnisse wurden in normale Mietvertragsverhältnisse überführt. Die Ertragsminderungen sind auf insgesamt 56'000 Franken angestiegen, einerseits als Folge der Mietzinsausfälle von rund 13'000 Franken, die nicht durch Pflichtanteilschekapital gedeckt waren, und andererseits durch vermehrte Leerstände der neu- bzw. umgebauten Wohnungen am Gärtnerweg 6 (zirka 10'000 Franken). Unsere Leerstände bewegen sich jedoch in einem vertretbaren Rahmen, da das Preis-Leistungsverhältnis unserer Wohnungen, insbesondere der Altbauwohnungen, sehr gut ist.

Im Berichtsjahr wurden vier Wohnungen an der Bleicher-Lindenhaus-Ulmenstrasse und eine Wohnung an der Ulmenstrasse 8 totalerneuert. Bei der Liegenschaft Gärtnerweg 6 wurden zwei Wohnungen von 3-Zimmer- in attraktivere 2½-Zimmerwohnungen mit zeitgemäßem Grundriss umgebaut. Die Unterhaltskosten konnten im budgetierten Rahmen gehalten werden. Die Zusammensetzung des Liegenschaftsunterhalts im Detail:

	2019	2018
Wohnungserneuerungen/-umbauten, 7 Whg. (VJ 3 Whg.)	708'000	315'000
davon wertvermehrend und aktiviert	- 320'000	-100'000
Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel	196'000	82'000
Kosten für Geräteersatz in Wohnungen	91'000	58'000
Beiträge von Versicherungen/Mieter/innen	-14'000	-14'000
Aperiodische Erneuerungen/Unterhalt von Anlagen	238'000	267'000
Diverser Unterhalt, Entschädigungen an Mieter	78'000	56'000
Total Liegenschaftenerhalt	<u>977'000</u>	<u>664'000</u>

Bei 26 Mieterwechseln (Vorjahr 15) wurden notwendige Instandsetzungsarbeiten im Betrag von 196'000 Franken vorgenommen. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die durchschnittlichen Kosten je Wohnung, da bei einigen Wohnungen Parkettauffrischungen und/oder umfangreichere Arbeiten an Kücheneinrichtungen ausgeführt wurden.

Die Kosten für die 2. Etappe des Fensterersatzes im Altbau Fenckernstrasse 15 (rund 46'000 Franken), die Neuanstriche der Treppenhäuser in den Liegenschaften Bleicher-Lindenhaus-Ulmenstrasse und in der Ulmenstrasse 28 (rund 45'000 Franken) sind im Posten «Aperiodische Erneuerungen/Unterhalt von Anlagen» enthalten.

Verwaltungs- und Vertriebsaufwand

Die Aufwendungen für die Liegenschaftverwaltung, die Genossenschaft und deren Organe liegen mit insgesamt 364'000 Franken (Vorjahr 328'000 Franken) unter dem Budget. In diesem Jahr wurden weder Verwaltungs- noch Organkosten im Zusammenhang mit dem Erneuerungsprojekt Gärtnerweg 6 (Endarbeiten und -abrechnungen) und dem Neubauprojekt Roseneggweg 10 aktiviert (Aktivierung im Vorjahr: 15'000 Franken).

Finanzaufwand

Die Zinsausgaben für das verzinsliche Fremdkapital betragen im Jahresdurchschnitt rund 1,25 Prozent (Vorjahr 1,3 Prozent). Der tiefere Durchschnittssatz ist im Wesentlichen auf durchwegs günstigere Zinskonditionen bei der Erneuerung auslaufender Festhypotheken zurückzuführen. Die kostenmindernde Konversion einer Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW von 500'000 Franken im November mit Laufzeit bis 2039 mit Kosten von 0,32% wird sich erst in den Folgejahren auswirken. Die vertraglich vereinbarten Amortisationen beliefen sich auf 680'000 Franken. Für den Kauf der Liegenschaft Roseneggweg 10 in Horw wurde eine Hypothek von 800'000 Franken aufgenommen und die anfallenden Zinsen als Baukosten aktiviert. Für Zinsänderungsrisiken bei der WEG-Liegenschaft Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 wurde die entsprechende Rückstellung um 50'000 Franken erhöht (analog Vorjahr). Reglementskonform wurden dem Vinzenzfonds 3,5 Prozent Zins gutgeschrieben.

Die Abschreibungen auf den Liegenschaften von rund 1'279'000 Franken wurden entsprechend den Vorjahresabschreibungssätzen und den steuerlichen Vorgaben berechnet.

Die Steuerablieferungen von rund 118'000 Franken beinhalten die Gewinnsteuer und die Kapitalsteuer. Insgesamt machen diese Steuern knapp einen Fünftel des ausgewiesenen Jahresgewinnes von 648'104.80 Franken aus.

Verwendung von Eigenkapital

Die selbst erarbeiteten Mittel betragen rund 2,3 Mio. Franken (Vorjahr 1,23 Mio. Franken nach Abzug des Erneuerungsaufwandes für das Mehrfamilienhaus Gärtnerweg 6 von 1,24 Mio. Franken). Die Mittel wurden für die ordentlichen Schuldentilgungen von 680'000 Franken, zur Zahlung des Anteilscheinkapitalzinses von rund 574'000 Franken, für Investitionen in bestehende Wohnungen (rund 403'000 Franken) sowie für das Neubauprojekt Roseneggweg (rd. 120'000 Franken) verwendet. Nach Tilgung von kurzfristigem Fremdkapital (mehrfach Handwerkerforderungen aus dem Vorjahr, rund 173'000 Franken) wurde der Rest als flüssige Mittel behalten. Im Bestand unserer flüssigen Mittel von 654'000 Franken sind auch Mittelzufüsse aus neuem Anteilscheinkapital von netto 0,3 Mio. Franken enthalten.

Das Neubauprojekt für die Liegenschaft Roseneggweg (Bilanzwert 1,804 Mio. Franken, Zukauf im Frühjahr 2019) wurde zu Beginn des Jahres 2020 mit der Eingabe einer Gestaltungsplanänderung (Erweiterung der bestehenden Überbauung Bireggthalde) vorangetrieben. Geplant ist ein Neubau mit Familienwohnungen.



Mit dem Roseneggweg 10 kann die Überbauung Bireggthalde sinnvoll ergänzt werden.

Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten die Amortisationen von Hypotheken bei Banken im Jahr 2020. Festhypotheken bei Banken, die jeweils in dem Kalenderjahr fällig werden, das auf das Berichtsjahr folgt, sind als langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten ausgewiesen (vgl. Anhang zur Jahresrechnung). Wie bereits im Vorjahr wird auch im Jahr 2020 (April) eine Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW im Betrag von 2,5 Mio. fällig. Davon wird eine Tranche von 1,5 Mio. Franken erneuert. Die zweite Tranche von 1,0 Mio. Franken wird soweit möglich aus eigenen Mitteln getilgt. Die per 31.12. 2019 vorhandenen flüssigen Mittel von über 0,6 Mio. sind dafür vorgesehen.

Unsere Eigenkapitalbasis hat sich im Berichtsjahr trotz Zukauf einer Immobilie verbessert. Sie beträgt, nach Ausschüttung des beantragten Anteilscheinkapitalzinses von 3,5 Prozent, rund 18 Mio. Franken oder 26,7 Prozent (Vorjahr 17,7 Mio. Franken, 26,5 Prozent). Die Realisierung des Projektes Roseneggweg und/oder auch der Zukauf einer zusätzlichen Immobilie (ein vertretbares Angebot vorausgesetzt) können auf einer soliden Eigenkapitalbasis in Angriff genommen werden. Ihr Engagement als Genossenschaftler/innen und/oder als Mieter/innen unterstützt ein umsichtiges Agieren sowie Entwickeln unserer Genossenschaft und führt zur Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Erfolgsrechnung 2019

	Rechnung 2019	Budget 2019	Vergleich 2018
	CHF	CHF	CHF
Mieterträge brutto	4'552'968.50	4'532'000	4'467'690.00
Mietzinsbeihilfen WEG Bund	101'980.00	106'000	106'482.00
Mietzinsbeihilfen OeWL	53'034.00	50'000	51'606.00
Diverse Einnahmen	19'697.35	18'000	18'911.55
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste / MZ-Reduktionen)	-56'033.00	-31'000	-116'730.00
Nettoerlös aus Leistungen	4'671'646.85	4'675'000	4'527'959.55
Liegenschaftenunterhalt	-976'599.19	-970'000	-664'067.05
Erneuerung MFH Gärtnerweg 6	0.00	0	-1'235'388.45
Veränderung Erneuerungsrückstellungen	-380'000.00	-370'000	640'000.00
Versicherungen	-47'511.50	-55'000	-56'650.05
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-15'633.57	-15'000	-13'863.40
Aufwand Liegenschaften	-1'419'744.26	-1'410'000	-1'329'968.95
	3'251'902.59	3'265'000	3'197'990.60
Liegenschaftenverwaltung/Vermietungsaufwand	-158'296.00	-152'000	-141'654.90
Verwaltungs- und Büroaufwand	-180'784.89	-185'000	-168'041.94
Entschädigungen Organe	-25'280.50	-30'000	-18'020.45
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-364'361.39	-367'000	-327'717.29
	2'887'541.20	2'898'000	2'870'273.31
Abschreibungen Liegenschaften	-1'278'659.80	-1'280'000	-1'270'340.75
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'608'881.40	1'618'000	1'599'932.56
Finanzaufwand	-612'778.15	-608'000	-646'588.47
Baurechtszinsen	-234'075.00	-235'000	-234'121.00
Finanzertrag	488.35	0	122.57
Finanzaufwand und Finanzertrag	-846'364.80	-843'000	-880'586.90
Betriebsgewinn vor Steuern	762'516.60	775'000	719'345.66
Dienstleistungsertrag	3'830.00	2'000	2'619.85
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	3'830.00	2'000	2'619.85
Jahresgewinn vor Steuern	766'346.60	777'000	721'965.51
Direkte Steuern	-118'241.80	-127'000	-117'729.40
Jahresgewinn	648'104.80	650'000	604'236.11

Bilanz per 31. Dezember 2019

	31. 12. 2019	Vergleich 31. 12. 2018
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	654'637.29	910'303.29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37'492.50	13'295.05
Übrige kurzfristige Forderungen	14'107.05	4'137.69
Delkreder	-17'000.00	-4'000.00
Umlaufvermögen	689'236.84	923'736.03
Finanzanlagen	7'500.00	7'500.00
Mobile Sachanlagen	4.00	4.00
MFH Ulmenstrasse 28 und Einstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	4'282'000.00	4'360'000.00
MFH Ulmenstrasse 8, Luzern	2'667'000.00	2'655'000.00
MFH Ulmenstrasse 10, Luzern	1'913'000.00	1'939'000.00
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse, Luzern	10'596'000.00	10'485'000.00
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	10'440'000.00	10'653'000.00
MFH Bireggthalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	18'144'000.00	18'420'000.00
Roseneggweg 10, Horw	1'804'000.00	0.00
MFH Fenkernstrasse 11, Kriens	636'000.00	646'000.00
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	1'913'000.00	1'965'000.00
Hauptbau Fenkernstrasse 15, Kriens	4'426'000.00	4'560'000.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	3'099'000.00	3'228'000.00
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	7'409'000.00	7'463'000.00
Sachanlagen	67'329'004.00	66'374'004.00
Anlagevermögen	67'336'504.00	66'381'504.00
	68'025'740.84	67'305'240.03

	31. 12. 2019	Vergleich 31. 12. 2018
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	48'854.09	165'793.41
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	680'000.00	680'000.00
Verbindlichkeiten aus Fälligkeit EGW-Anleihen	2'500'000.00	500'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30'637.00	12'137.50
Vorauszahlungen Mieter	309'019.20	309'345.00
Passive Rechnungsabgrenzungen/Saldo Heiz- und Nebenkosten	393'578.99	448'136.63
Kurzfristiges Fremdkapital	3'962'089.28	2'115'412.54
Hypothekendarlehen Banken	33'757'500.00	33'637'500.00
Anlehensobligationen EGW	8'100'000.00	10'100'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten bei Dritten	80'000.00	80'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	41'937'500.00	43'817'500.00
Rückstellung Vinzenz-Fonds	77'258.65	76'190.00
Rückstellungen WEG Liegenschaften	195'800.65	198'834.65
Rückstellungen für Erneuerungen	3'205'990.00	2'825'990.00
Rückstellungen	3'479'049.30	3'101'014.65
Langfristiges Fremdkapital	45'416'549.30	46'918'514.65
Fremdkapital	49'378'638.58	49'033'927.19
Genossenschaftskapital	17'634'000.00	17'332'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve (Agio)	46'819.95	46'774.45
Gesetzliche Gewinnreserve (Reservefonds)	298'000.00	267'000.00
Bilanzgewinn 31.12.		
- Vortrag 1.1.	20'177.51	
- Jahresgewinn	<u>648'104.80</u>	
Eigenkapital	18'647'102.26	18'271'312.84
	<u>68'025'740.84</u>	<u>67'305'240.03</u>

Anhang zur Jahresrechnung

	31. 12. 2019	Vergleich 31. 12. 2018
	CHF	CHF
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.		
Bewertung der Liegenschaften (Details Seite 12)		Anschaffungskosten abzüglich steuerliche Abschreibungen
Bewertung der Finanzanlagen		Anschaffungskosten oder tieferer Marktwert
Personalaufwand (inkl. Hauswart)	<u>248'606</u>	<u>243'318</u>
Total der grundpfandgedeckten Verbindlichkeiten	<u>45'037'500</u>	<u>44'917'500</u>
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten inkl. Amortisationen im Folgejahr		
Fälligkeiten 2021-2024 (2020-2023)	30'437'500	28'392'500
Fälligkeiten 2025-2039 (2024-2034)	8'400'000	11'600'000
Variabel/Erneuerung im Folgejahr	6'280'000	5'005'000
	<u>45'117'500</u>	<u>44'997'500</u>
Angaben OR 959c, Absatz 2		
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL Genossenschaft mit Sitz in	Luzern	Luzern
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	1.8	1.8
Grundpfandrechte zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	60'353'000	61'043'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Ver- pflichtungen verpfändeten Aktiven (Immobilien)	65'525'000	66'374'000

b) Details zu den Liegenschaften

(Angaben in CHF 1'000)	Anschaff. kosten	Abschreibung kumuliert	Buchwert	GVL-Wert	Katasterwert
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	6'183	-1'901	4'282	5'358	6'150
MFH Ulmenstrasse 8	3'651	-984	2'667	2'528	2'845
MFH Ulmenstrasse 10	2'525	-612	1'913	2'706	2'626
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse	13'898	-3'302	10'596	10'818	10'377
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	14'739	-4'299	10'440	13'476	13'060
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	21'093	-2'949	18'144	12'925	18'027
Rosengggweg 10, Horw	1'831	-27	1'804	1'507	1'339
Fenkernstrasse 11, Kriens	677	-41	636	604	778
Fenkernstrasse 13, Kriens	2'100	-187	1'913	1'481	2'301
Fenkernstrasse 15, Kriens, Hauptbau	5'003	-577	4'426	4'349	4'290*
Fenkernstrasse 15, Kriens, Annexbau	3'986	-887	3'099	3'418	3'823
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	7'943	-534	7'409	4'341	6'042
	83'629	-16'300	67'329	63'511	71'658

*) Annahme KS-Wert 1.1.2001 des vormaligen Eigentümers, Neuschätzung pendent

Bilanzgewinnverwendung 2019

	2019	Vergleich 2018
	CHF	CHF
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Vortrag 1.1.	20'177.64	21'303.73
Korrektur AS-Verzinsung Rundungen	-0.13	-1.45
	20'177.51	21'302.28
Jahresgewinn	648'104.80	604'236.11
Bilanzgewinn 31.12.	668'282.31	625'538.39
Vorschlag des Vorstandes		
Zuweisung Reservefonds	33'000.00	31'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	611'448.45	574'360.75
Vortrag auf neue Rechnung	23'833.86	20'177.64
	668'282.31	625'538.39

Geldflussrechnung 2019

	2019		Vergleich 2018	
	CHF	CHF	CHF	CHF
OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT				
Jahreserfolg		648'105		604'236
Abschreibungen		1'278'660		1'270'341
Veränderung Rückstellungen für Erneuerungen		380'000		-640'000
Auflösung Rückstellung WEG-Liegenschaften		-3'034		-1'606
		2'303'731		1'232'971
Zunahme der Forderungen		-21'167		-5'208
Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen		0		27'497
Abnahme unverzinslicher Verbindlichkeiten		-98'440		-384'594
Abnahme/Zunahme Vorauszahlungen Mieter		-326		28'952
Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen		-54'558		-40'796
Zunahme Vinzenz-Fonds		1'069		2'576
Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit		2'130'309		861'398
INVESTITIONS- UND DESINVESTITIONS-TÄTIGKEITEN				
Kauf/Baukosten Roseneggweg 10, Horw		-1'831'185		0
Investitionen Erneuerung Gärtnerweg 6, Kriens		0		-1'709'341
Investitionen in bestehende MFH		-402'475		-100'000
Mittelverwendung für Investitionen		-2'233'660		-1'809'341
FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN				
Fremdfinanzierungen				
Ordentliche Tilgungen Hypotheken/Darlehen	-680'000		-800'000	
Neuaufnahme Hypotheken	800'000			
Zusätzliche Tilgungen von Hypotheken	0	120'000	-50'000	-850'000
Zufluss von Anteilscheinkapital				
Liberierung Anteilscheinkapital	447'000		2'337'000	
Rückzahlung Anteilscheinkapital	-145'000	302'000	-288'000	2'049'000
Zunahme Agio		46		0
Ausschüttung Anteilscheinkapitalzinsen		-574'361		-530'921
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten		-152'315		668'079
Abnahme der flüssigen Mittel		-255'666		-279'864

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der
Oekumenischen Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL Luzern

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL für das am 31. Dezember 2019 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 2020
PricewaterhouseCoopers AG

Markus Kronenberg
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Florentin Ruckstuhl

Budget 2020

	CHF
Mieterträge brutto	4'521'000
Mietzinsbeihilfen WEG	73'000
Diverse Einnahmen	21'000
Ertragsminderungen	-25'000
Nettoerlös aus Leistungen	4'590'000
Liegenschaftunterhalt	-800'000
Bildung Rückstellung für Erneuerungen	-495'000
Versicherungen	-50'000
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-15'000
Aufwand Liegenschaften	-1'360'000
	3'230'000
Liegenschaftsverwaltung/Vermietungsaufwand	-155'000
Verwaltungs- und Büroaufwand	-185'000
Entschädigungen Organe	-30'000
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-370'000
	2'860'000
Abschreibungen Liegenschaften	-1'295'000
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'565'000
Finanzaufwand	-544'000
Baurechtszinsen	-236'000
Finanzertrag	-
Finanzaufwand und Finanzertrag	-780'000
Betriebsgewinn vor Steuern	785'000
Dienstleistungserträge	3'000
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	3'000
Jahresgewinn vor Steuern	788'000
Direkte Steuern	-128'000
Jahresgewinn	660'000

OeWL 2019: Namen und Fakten

Per 31.12.2019 trugen 680 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2018: 659) mit einem Anteilscheinkapital von 17,6 Mio. Franken (2018: 17,3 Mio.) die OeWL mit.

Die OeWL verfügt über 233 Wohnungen (2018: 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 Fachverantwortliche Immobilien (80 Prozent) und Renata Brunner Zurkirchen als Fachverantwortliche Administration (40 Prozent).

Der Hauswartdienst und die technische Betreuung für alle Liegenschaften wird 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

Telefon 041 511 20 40, E-Mail: info@oewl.ch, Webseite: www.oewl.ch.

Wir öffnen Lebensräume



Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern • OeWL