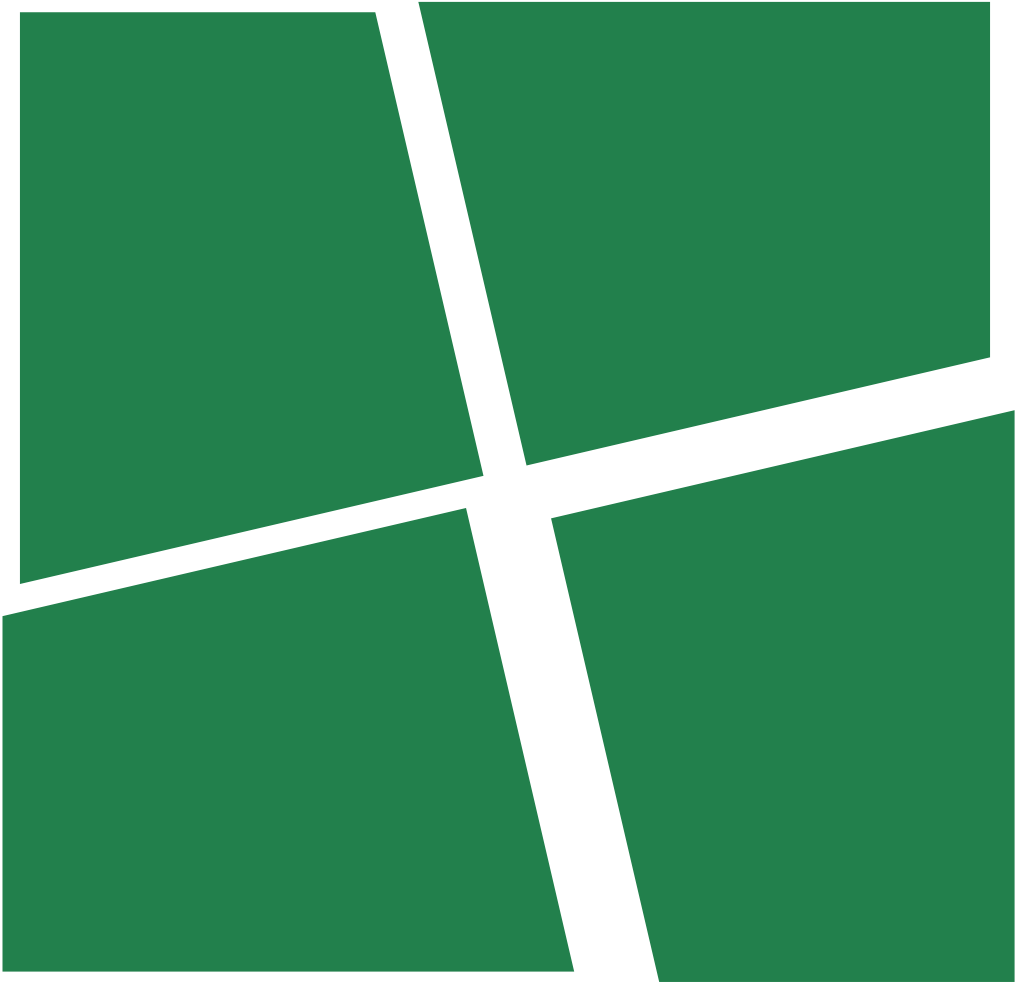




Geschäftsbericht 2015



Inhalt

1991 – 2016 – 2041 – 2091...	3
Tradition: Verpflichtung und Herausforderung	5
Wachstum auf gesunder Basis	8
Erfolgsrechnung	11
Bilanz	12
Anhang zur Jahresrechnung	14
Verwendung des Bilanzgewinns	15
Geldflussrechnung	16
Bericht der Revisionsstelle	17
Budget 2016	18
Namen und Fakten	19

1991 – 2016 – 2041 – 2091...

Was ist aus dem geworden, was 1991 eine Gruppe von Engagierten aus den drei Stadtluzerner Kirchen wollte? Ist das Ziel erreicht? Sind die Weichen auch für die Zukunft richtig gestellt? Diese Fragen stellen sich der OeWL anlässlich des 25-Jahr-Jubiläums.

Am 11. Juni 1991 wurde im Pfarreihem Barfüesser in Luzern eine neue Wohnbaugenossenschaft gegründet. Die Gründungsmitglieder wollten konkret etwas gegen den damals – wie heute – in Luzern herrschenden Mangel an günstigem Wohnraum tun. Dazu mobilisierten sie Kräfte aus dem kirchlichen Umfeld, ohne direkt an die institutionellen Kirchen gebunden zu sein. Dass die OeWL heute über 233 Wohnungen verfügt, in denen 469 Menschen ein Zuhause finden, darf sicher als Erfolg gelten, der einem steten und zugleich stabilen Wachstum zu verdanken ist. Die OeWL gehört damit nach einer knappen Generation bereits zur Gruppe der mittelgrossen Luzerner Genossenschaften mit 200 bis 300 Wohnungen. Aber die OeWL bleibt nicht stehen. Bevölkerung und Politik sehen es als wichtige Aufgabe für den sozialen Frieden und einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt an, dass der Anteil der gemeinnützig erstellten und verwalteten Wohnungen am Gesamtbestand steigen muss (in der Stadt von 13 auf 16 Prozent in den nächsten 25 Jahren). Die OeWL stellt sich dieser Aufgabe.

Über den Gartenhag hinaus schauen

Allerdings bleibt die OeWL dabei nicht an den politischen Stadtgrenzen und auch nicht bei klassischen Wohnbauprojekten stehen. Die Möglichkeiten, im eher überhitzten Liegenschaftsmarkt zu vernünftigen Preisen etwas zu erwerben, sind rar. Deshalb gilt es zuzugreifen, wenn gute Beziehungen und/oder ungewohnte Konstellationen ein solides Projekt ermöglichen. Der Kauf eines Mehrfamilienhauses am Krienser Gärtnerweg per 1. Januar 2015 und der Erwerb der Liegenschaft „Saleshaus“ an zentraler Lage ebenfalls in Kriens sind jüngste Beispiele dafür. Der Vorstand sieht sich durch die breite Unterstützung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter in seiner offenen und kreativen Haltung getragen.

Langer Atem für ein Mehrgenerationenunternehmen

Eine Wohnbaugenossenschaft lässt sich nicht am kurzfristigen Erfolg messen. Im Wohnungsbereich sind 25 Jahre eher eine kurze Zeit. Das lässt sich schon daran ablesen, dass manche Verpflichtungen, welche die OeWL eingegangen ist, noch bis 2073, 2074 oder 2089 laufen (Baurechtsverträge). Und die Lebensdauer von gut unterhaltenen Gebäuden beträgt über hundert Jahre, also vier bis fünf Generationen. Die gegenwärtigen Projekte und Entscheidungen in der OeWL müssen sich also in einer langfristigen Perspektive bewähren. Mit anderen Worten: Erst beim 50- oder 100-Jahr-Jubiläum wird sich zeigen, ob die Intentionen und Prinzipien der Gründergeneration zukunftsfähig waren. Diese Einsicht verpflichtet, entlastet aber auch: die gegenwärtige Vorstands- und Mitarbeitendengeneration muss nicht alles allein leisten...

Im Netzwerk stark

Über 600 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, Handwerker und Unternehmer, Banken, Versicherungen, Baurechtsgeber, Dienstleister: Die OeWL ist selbst ein Netzwerk. Und zugleich ist sie eingebunden in den grösseren Verbund von gemeinnützigen Wohnbauträgern in der Stadt Luzern (G-Net) und in den nationalen Verband „Wohnen Schweiz“. Der Austausch, die gegenseitige Unterstützung mit praktischen und strategischen Tipps, das gemeinsame Eintreten für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Politik, Zivilgesellschaft und Öffentlichkeit bereiten den Boden für das erfolgreiche Wirken der einzelnen Genossenschaften mit ihrer je speziellen Geschichte und Ausprägung.

Gedenken führt zum Danken

So denke ich an alle, die die OeWL in den letzten 25 Jahren mitgetragen haben und danke im Namen des Vorstands allen, die weiter mit uns auf dem Weg bleiben – mit Offenheit und Weitblick, Geduld und Zähigkeit, Gelassenheit und nachhaltigem Engagement.

Florian Flobr, Präsident

Tradition: Verpflichtung und Herausforderung

Der Salesianer-Orden zieht sich aus der Schweiz zurück. Für ihre Liegenschaften haben die „Oblaten des heiligen Franz von Sales“ – wie sie offiziell heissen – Käufer gesucht, die ihre Tradition eines weltoffenen und sozial engagierten Christseins fortführen. So konnte die OeWL die Liegenschaft „Saleshaus“ in Kriens erwerben.

Der Kontakt zwischen den Salesianern und der OeWL geht bereits auf das Jahr 2009 zurück. Damals plante die OeWL auf Anfrage der Luzerner Psychiatrie (lups) einen Anbau zum alten Saleshaus für eine kinderpsychiatrische Therapiestation. Dazu erhielt die OeWL von der Salesia-Stiftung ein Baurecht. Schon damals signalisierte die OeWL, dass das Gebäude mittel- bis langfristig für Wohnungen genutzt werden sollte. Aber auch die Nutzung für das Leben und Wohnen von psychisch erkrankten Kindern ist durchaus im Sinn der OeWL-Statuten. Mit der lups besteht ein langfristiger Mietvertrag bis 2030.



Das Saleshaus (früher Marienheim; Baujahr 1901) mit den Annexbau (Baujahr 2011).

Gewachsenes Vertrauen

Wohl auch wegen der bisherigen Erfahrungen, welche die Salesia-Stiftung als Rechts-träger der Salesianer in der Schweiz mit der OeWL machen konnte, nahm sie das Gespräch mit unserer Genossenschaft auf, als es um die Veräusserung der gesamten Liegenschaft Fenkernstrasse 11, 13 und 15 ging. Dem Orden und der Stiftung

war es wichtig, dass die Liegenschaften nachhaltig einem gemeinnützigen Zweck dienen. Auf dieser Basis konnte mit der OeWL ein fairer Kaufpreis ausgehandelt werden. Als anerkannte, gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft ist die OeWL verpflichtet, die Liegenschaften dauerhaft gemeinnützig zu verwenden.



Die Gebäude an der Fenkernstrasse 15 (rechts im Hintergrund) und (vorne links) an der Fenkernstrasse 13 und 11.

Hauptmieterin: Luzerner Psychiatrie

Hauptmieterin auf dem Gelände ist und bleibt die Luzerner Psychiatrie. Sie betreibt im Altbau (früher: Marienheim) eine jugendpsychiatrische Therapiestation mit 14 stationären und zwei tagesklinischen Plätzen für 13- bis 18-Jährige, und im Annexbau, den die OeWL im Jahr 2011 übergeben konnte, eine kinderpsychiatrische Therapiestation mit acht stationären und sieben tagesklinischen Plätzen für Kinder im Vor- und Primarschulalter. Die Gebäude beinhalten Therapie-, Schulungs-, Wohn- und Schlafräume sowie Büros.

An der Fenkernstrasse 13 gehört die Gemeinde Kriens mit der Musikschule und der Ludothek zu den Mietern – neben sechs an Private vermieteten Wohnungen. Die Fenkernstrasse 11 bleibt das Wohnhaus für die beiden Schweizer Salesianer-Patres.

Gemeinnützigkeit für Lebensräume

Die OeWL kann mit den Liegenschaften in zweifacher Hinsicht ihren Leitspruch „Wir öffnen Lebensräume“ und ihren Zweck gemäss Statuten in die Tat umsetzen. In der kurz- und

mittelfristigen Sicht geht es (neben den bestehenden Wohnungen) um geeigneten Wohn- und Lebensraum für Kinder und Jugendliche, die besondere Unterstützung brauchen; und zwar nicht in einer isolierten Situation am Rand, sondern mitten im Wohngebiet. Wie heisst es doch in den Statuten der OeWL: Ziel ist „die Förderung integrierten Wohnens zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen“.

Die Partnerschaft lups – OeWL beruht auf einer guten Kombination von Interessenlagen. Die lups sucht einen verlässlichen Vermieter, der die Räumlichkeiten zu einem fairen Mietzins zur Verfügung stellt. Dies kann die OeWL als gemeinnütziges Unternehmen gewährleisten. Die OeWL ihrerseits kann eine wichtige gesundheits- und sozialpolitische Aufgabe unterstützen und auf eine angemessene, zuverlässige Miete zählen, welche auch die finanzielle Basis für künftige Investitionen sichert.

Perspektive für die nächste Generation

Als Genossenschaft behält die OeWL auch die langfristige Perspektive im Blick. Der Standort Fenkernstrasse eignet sich wegen seiner zentralen Lage hervorragend für (Alters-)Wohnungen. Wenn die lups nach 20 oder 30 Jahren neue Pläne hat, kann die OeWL in den bestehenden Gebäuden Wohnraum realisieren. Die Architektur der Bauten an der Fenkernstrasse 15 ist so gestaltet, dass ein Umbau ohne Eingriffe in die Tragstruktur möglich ist, und das gesamte Areal beinhaltet weiteres Potenzial für den Wohnungsbau.

Wachstum auf gesunder Basis

Die OeWL hat den letzten Wachstumsschritt und den nach wie vor qualitätsorientierten Unterhalt der bestehenden Wohnungen mit einer stabilen Eigenkapitalbasis umsetzen können.

Eckwerte 2015	<u>2015</u>	<u>Vorjahr</u>
Selbst erarbeitete Mittel (Cash-Flow)	1,95 Mio.	1,52 Mio.
Investitionen in Neubauten/Altbauten	7,9 Mio.	6,5 Mio.
Nettoaufnahme verzinsliches Fremdkapital	4,2 Mio.	3,1 Mio.
Zufluss Anteilscheinkapitalien	2,3 Mio.	1,6 Mio.
Eigenkapitalquote per Jahresende	20,4 %	19,0 %
Anteilscheinkapitalzins (Antrag/Beschluss)	3,5 %	3,5 %

Der Kauf der Liegenschaften Fenkernstrasse 11, 13 und 15 in Kriens von der Salesia-Stiftung am Jahresende konnte dank hohen Anteilscheinkapitalzuflüssen und einer namhaften Inzahlungnahme von Anteilscheinkapital durch die Verkäuferin ohne Ausschöpfung der Kaufkreditlimite der Bank und ohne Reduzierung unserer Eigenkapitalquote getätigt werden. Die geplanten und die zusätzlichen Wohnungserneuerungen wurden uneingeschränkt in der bisherigen Qualität aus dem laufenden Cash-Flow bezahlt.

Erträge im erwarteten Rahmen

Der Nettoerlös der Liegenschaften beinhaltet erstmals die Mieterträge der Liegenschaft Gärtnerweg 6 in Kriens. Mit rund 4'248'000 Franken fällt der Gesamterlös leicht höher als budgetiert aus. Mehrmieten bei gesamterneuertem Wohnungen haben zum höheren Ertrag beigetragen. Die Mietzinsbeihilfen fielen tiefer aus, da einige Neumieter von WEG-Wohnungen nicht subventionsberechtigt sind. Da wir nach wie vor günstigen Wohnraum anbieten können, ergeben sich wenig Leerstandszeiten. Die Mieten bei den Liegenschaften Ulmenstrasse 8 und 10, Bleicher-, Lindenhaus- und Ulmenstrasse und Biregghalde (alle ohne staatliche Wohnbauförderung) wurden per 1. Oktober aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes reduziert; der Wegfall der Liegenschaftssteuer führte zu einer zusätzlichen Mietzinssenkung.

Liegenschaftsunterhalt / Rückstellung Sanierungen gesamthaft im Budget

Sieben Mieterwechsel bei Liegenschaften (Bleicher-, Lindenhaus- und Ulmenstrasse, Ulmenstrasse 8) waren Anlass für Gesamterneuerungen, teilweise auch mit Boden- und Deckenverstärkungen (im Budget 4 Renovationen). Bei den technischen Anlagen wurden in diversen Liegenschaften Leitungsspülungen ausgeführt (31'000 Franken) sowie Waschmaschinen ersetzt (23'000 Franken). Für die Liftschachtreinigung sowie den Ersatz diverser Liftanlagenteile bei den 5 Liegenschaften Bleicher-, Lindenhaus- und Ulmenstrasse wurden 30'000 Franken aufgewendet.

Unterhaltsaufwand/Dotation der Sanierungsrückstellung	2015	Vorjahr
Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel	102'000	134'000
Kosten für Geräteersatz in Wohnungen	53'000	16'000
Beiträge von Versicherungen/Mieter	-37'000	-23'000
Wohnungserneuerungen (7 Whg., VJ 4 Whg.)	696'000	482'000
davon wertvermehrend und aktiviert	-356'000	-230'000
Ersatz Wohnungseingangstüren (VJ Heizungen/Kellerdecken)	72'000	346'000
davon wertvermehrend und aktiviert	-20'000	-28'000
Erneuerungen/Unterhalt von techn. Anlagen	60'000	109'000
Diverser Unterhalt	93'000	77'000
	763'000	883'000
Auflösung/Bildung Rückstellungen für		
– Auflösung Heizungs- und Kellersanierung	0	-310'000
– Bildung Rückstellungen für Erneuerungen	510'000	500'000
Unterhalt/Nettodotierung Sanierungsrückstellungen	1'273'000	1'073'000
Budget:	1'250'000	1'017'000

Die Unterhaltsaufwendungen von rund 102'000 Franken betreffen 31 Mieterwechsel (Vorjahr 19). Die Kostenreduktion ist unter anderem auf Wohnungswechsel bei Neubauwohnungen zurückzuführen.

Die Liegenschaftsverwaltung und die Verwaltung der Genossenschaft kosteten insgesamt 341'000 Franken und liegen sowohl unter dem Budget wie auch unter den Vorjahreskosten. Derzeit betreuen drei Personen mit einem Gesamtpensum von 180 Stellenprozenten (wie im Vorjahr) die Verwaltung und Liegenschaftsbetreuung. Die Hauswartung (bis September), die Hausbetreuung und die Büroreinigung nahmen 7 Personen mit insgesamt 90 Stellenprozenten war. Ab 1. Oktober werden die Hauswartungsarbeiten und die Betreuung der technischen Anlagen durch einen externen Hauswartdienst wahrgenommen.

Günstige Refinanzierung

Die Fremdkapitalverzinsung betrug im Durchschnitt rund 1,7 % (Vorjahr 2,0 %). Die per Ende Mai 2015 fälligen EGW-Anleihen von 2,0 Mio. (Zinssatz 3 %) konnten mit neuen EGW-Anleihen mit einer Laufzeit von 15 Jahren zu 0,375 % refinanziert werden. Dies führte zum wesentlich tieferen Finanzaufwand im Vorjahresvergleich. Die anteiligen Emissionskosten der EGW-Anleihen über die ganze Laufzeit wurden direkt der Erfolgsrechnung belastet (21'420 Franken). Die durchschnittliche Zinsbelastung per Bilanzstichtag beträgt neu 1,6 % (Vorjahr 1,7 %).

Das Ergebnis erlaubt die Vornahme der ordentlichen Abschreibungen von rund 1'028'000 Franken auf den Liegenschaften.

Die an Drittpersonen erbrachten Liegenschaftsverwaltungsdienste und der Nettoertrag aus der Ferienwohnungsvermietung liegen im Budget und trugen mit rund 16'000 Franken zum

Ergebnis bei. Die Ferienwohnung konnte im laufenden Jahr 2016 aufgrund unseres Bauge-suches in eine normal zu vermietende 3½-Zimmerwohnung umgenutzt werden.

Nach Steuern von 88'937.15 Franken beträgt der Jahresgewinn 447'335.18 Franken.

Eigene Mittel gezielt eingesetzt

Die selbst erarbeiteten Mittel von 1,95 Mio. Franken (Vorjahr 1,52 Mio. Franken) wurden unter anderem verwendet für:

Schuldentilgungen ordentlich	840'000 Franken (Vorjahr 425'000 Franken)
Schuldentilgungen zusätzlich	0 Franken (Vorjahr 800'000 Franken)
Verzinsung der Anteilscheinkapitalien	369'000 Franken (Vorjahr 322'000 Franken)
Wohnungserneuerungen	408'000 Franken (Vorjahr 516'000 Franken)
Investitionen Fenkernstrasse 11, 13, 15	160'000 Franken

Der Zukauf der drei Liegenschaften Fenkernstrasse 11,13 und 15 wurde mit Hypothekardarlehen im Betrag von 5,0 Mio. sowie Finanzmittel aus dem Nettozugang an Anteilschein-kapital von rund 2,3 Mio. Franken finanziert.

Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten die Amortisationen von Hypo- theken und Darlehen im Jahr 2016. Die jeweils im dem Berichtsjahr folgenden Kalenderjahr fälligen Festhypotheken bei Banken werden als langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten ausgewiesen (vgl. Anhang zur Jahresrechnung).

Unser Eigenkapital hat im Berichtsjahr erneut zugenommen. Es beträgt nach Ausschüttung des beantragten Anteilscheinkapitalzinses von 3,5 % rund 13,9 Mio. Franken oder 20,5 % (Vorjahr rund 11,5 Mio. Franken oder 19 %). Auch ohne Einbezug der bilanzierten Rück- stellungen von 2,8 Mio. Franken übersteigt die Eigenkapitalquote die 20-Prozentmarke. Un- sere Genossenschaft steht 25 Jahre nach ihrer Gründung auf einem soliden, zukunftsfähigen Fundament.

Erfolgsrechnung 2015

	Rechnung 2015	Budget 2015	Vergleich 2014
	CHF	CHF	CHF
Mieterträge brutto	4'074'935.50	4'045'000	3'828'664.95
Mietzinsbeihilfen/GV-Beiträge	116'575.00	142'000	148'815.00
OeWL Mietzinsbeihilfen	55'022.00	55'000	55'006.00
Diverse Einnahmen	25'118.03	21'000	19'817.49
Ertragsminderungen (Leerstände/Verluste)	-23'313.10	-31'000	-20'702.65
Nettoerlös aus Leistungen	4'248'337.43	4'232'000	4'031'600.79
Liegenschaftenunterhalt	-762'730.45	-620'000	-883'267.61
Bildung Sanierungsrückstellungen	-510'000.00	-630'000	-190'000.00
Versicherungen/Liegenschaftssteuern	-28'644.75	-40'000	-51'609.25
Nebenkosten Leerstände/Einstellhallen	-4'013.66	-10'000	-6'813.70
Aufwand Liegenschaften	-1'305'388.86	-1'300'000	-1'131'690.56
	2'942'948.57	2'932'000	2'899'910.23
Liegenschaftenverwaltung/ Vermietungsaufwand	-145'764.85	-162'000	-153'460.15
Verwaltungs- und Büroaufwand	-175'634.82	-180'000	-184'762.60
Entschädigungen Organe	-20'002.00	-23'000	-18'427.50
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-341'401.67	-365'000	-356'650.25
	2'601'546.90	2'567'000	2'543'259.98
Abschreibungen Liegenschaften	-1'028'291.50	-1'010'000	-968'336.55
Abschreibungen mobile Sachanlagen	0.00	0	-6'220.55
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'573'255.40	1'557'000	1'568'702.88
Finanzaufwand	-757'690.46	-770'000	-824'767.56
Abschreibung Disagio EGW-Anleihen	-21'420.00	-14'000	-25'330.00
Baurechtszinsen	-274'238.00	-275'000	-274'395.00
Finanzertrag	24.63	0	303.60
Finanzaufwand und Finanzertrag	-1'053'323.83	-1'059'000	-1'124'188.96
Betriebsgewinn vor Steuern	519'931.57	498'000	444'513.92
Dienstleistungsertrag	1'870.85	2'000	5'841.95
Nettoertrag Ferienwohnungsvermietung	14'469.91	15'000	15'404.24
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	16'340.76	17'000	21'246.19
Jahresgewinn vor Steuern	536'272.33	515'000	465'760.11
Direkte Steuern	-88'937.15	-85'000	-77'263.50
Jahresgewinn	447'335.18	430'000	388'496.61

Bilanz per 31. Dezember 2015

	31. 12. 2015	Vergleich 31. 12. 2014
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	290'653.98	85'976.41
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23'078.30	21'751.65
Übrige kurzfristige Forderungen	28'237.49	18'096.10
Delkredere	-4'000.00	-4'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen (inkl. Saldo Heiz- und Neben-Kosten)	101'348.10	60'873.30
Umlaufvermögen	439'317.87	182'697.46
Finanzanlagen	7'500.00	7'500.00
Mobile Sachanlagen	4.00	4.00
MFH Ulmenstrasse 28	4'632'000.00	4'726'000.00
MFH Ulmenstrasse 8	2'697'000.00	2'702'000.00
MFH Ulmenstrasse 10	2'029'000.00	2'039'000.00
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse	10'612'000.00	10'453'000.00
MFH Ulmenstrasse/Bleicherstrasse	11'318'000.00	11'549'000.00
Liegenschaft Bireggthalde 5,7,9, Horw	19'263'000.00	19'548'000.00
Fenkernstrasse 11, Kriens	675'000.00	0.00
Fenkernstrasse 13, Kriens	1'815'000.00	0.00
Fenkernstrasse 15, Kriens	4'995'000.00	0.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	3'621'000.00	3'700'000.00
Gärtnerweg 6, Kriens	5'824'000.00	5'890'000.00
Sachanlagen	67'481'004.00	60'607'004.00
Anlagevermögen	67'488'504.00	60'614'504.00
	67'927'821.87	60'797'201.46

	31.12. 2015	Vergleich 31.12. 2014
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	127'000.61	288'552.53
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	980'000.00	2'930'000.00
Uebrige kurzfristige Verbindlichkeiten	24'846.10	108'913.75
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	18'682.50	20'903.55
Passive Rechnungsabgrenzungen	874'097.90	436'116.20
Kurzfristiges Fremdkapital	2'024'627.11	3'784'486.03
Hypothekendarlehen Banken	37'770'000.00	33'550'000.00
Hypothekendarlehen Fonds de Roulement	60'000.00	80'000.00
Anleiensobligationen EGW	10'600'000.00	8'600'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten bei Dritten	310'000.00	490'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	48'740'000.00	42'720'000.00
Rückstellung Vinzenz-Fonds	68'321.00	66'011.00
Rückstellungen Ulmenstrasse 28	213'500.65	268'522.65
Rückstellungen für Erneuerungen	2'575'990.00	2'065'990.00
Rückstellungen	2'857'811.65	2'400'523.65
Langfristiges Fremdkapital	51'597'811.65	45'120'523.65
Fremdkapital	53'622'438.76	48'905'009.68
Genossenschaftskapital	13'617'000.00	11'280'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve (Agio)	46'774.45	49'459.45
Gesetzliche Gewinnreserve	187'000.00	168'000.00
Bilanzgewinn 31.12.		
- Vortrag 1.1.	7'273.48	
- Jahresgewinn	447'335.18	
Eigenkapital	14'305'383.11	11'892'191.78
	67'927'821.87	60'797'201.46

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.

	31. 12. 2015	Vergleich 31. 12. 2014
	CHF	CHF
Bewertung der Liegenschaften ¹		Anschaffungskosten abzüglich steuerliche Abschreibungen
Bewertung der Finanzanlagen		Anschaffungskosten oder tieferer Marktwert
Personalaufwand (inkl. Hauswart)	299'427	353'120
Total der grundpfandgedeckten Verbindlichkeiten	49'560'000	45'330'000
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fälligkeiten 2017-2020 (2016-2019)	19'000'000	22'400'000
Fälligkeiten 2021-2030 (2020-2024)	19'700'000	17'200'000
Variabel oder Erneuerung im Folgejahr	11'020'000	3'120'000
	49'720'000	42'720'000

Angaben OR 959c, Absatz 2

Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL

	Luzern	Luzern
Genossenschaft mit Sitz in		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	2.7	3.0
Grundpfandrechte zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	61'043'000	56'043'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven (Immobilien)	67'481'000	60'607'000

¹ Details zu den Liegenschaften

(Angaben in CHF 1'000)	Anschaff.-kosten	Abschreibung kumuliert	Buchwert	GVL-Wert	Katasterwert
MFH Ulmenstrasse 28	6'174	-1'542	4'632	5'358	6'150
MFH Ulmenstrasse 8	3'518	-821	2'697	2'528	2'845
MFH Ulmenstrasse 10	2'522	-493	2'029	2'706	2'626
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse	13'275	-2'663	10'612	10'960	10'377
MFH Ulmenstrasse/Bleicherstrasse	14'739	-3'421	11'318	13'476	15'093
Liegenschaft Bireggthalde 5,7,9, Horw	21'081	-1'818	19'263	12'925	18'027
Fenkernstrasse 11, Kriens	676	-1	675	604	pendent
Fenkernstrasse 13, Kriens	1'818	-3	1'815	1'469	pendent
Fenkernstrasse 15, Kriens, Hauptbau	5'000	-5	4'995	4'349	pendent
Fenkernstrasse 15, Kriens, Annexbau	3'986	-365	3'621	3'418	3'823
Gärtnerweg 6, Kriens	5'940	-116	5'824	2'786	3'108
	78'729	-11'248	67'481	60'579	62'049

Bilanzgewinnverwendung 2015

	2015	Vergleich 2014
	CHF	CHF
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Vortrag 1.1.	7'287.23	6'247.87
Korrektur AS-Verzinsung Vorjahr/Rundungen	-13.75	-12.15
Betriebserfolg	447'335.18	388'496.61
Bilanzgewinn 31.12.	454'608.66	394'732.33
Vorschlag des Vorstandes		
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	23'000.00	19'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	414'543.00	368'445.10
Vortrag auf neue Rechnung	17'065.66	7'287.23
	454'608.66	394'732.33

Geldflussrechnung 2015

	2015		Vergleich 2014	
	CHF	CHF	CHF	CHF
OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT				
Jahreserfolg		447'335		388'497
Abschreibungen		1'028'292		974'557
Veränderung Rückstellungen		510'000		190'000
Auflösung Rückstellung Ulmenstrasse 28		-55'022		-55'006
Abschreibung Emissionskosten EGW-Anleihen		21'420		25'330
		1'952'025		1'523'378
Zunahme/Abnahme der Forderungen		-11'468		3'866
Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung		-40'475		-60'873
Abnahme unverzinslicher Verbindlichkeiten		-247'841		-394'607
Abnahme/Zunahme kurzfristiger verzinslicher Verbindlichkeiten		-90'000		90'000
Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen		437'982		4'785
Zunahme/Abnahme Vinzenz-Fonds		2'310		-2'683
Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit		2'002'533		1'163'866
INVESTITIONS- UND DESINVESTITIONS- TÄTIGKEITEN				
Disagio Emission EGW		-21'420		-25'330
Mobile Sachanlagen		0		-6'221
Investitionen in bestehenden MFH		-408'292		-515'840
Kauf Fenkernstrasse, Kriens (VJ: MFH Gärtnerweg 6, Kriens)		-7'494'000		-5'916'496
Mittelverwendung für Investitionen		-7'923'712		-6'463'887
FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN				
Fremdfinanzierungen				
Zunahme Hypothekendarlehen	5'000'000		4'300'000	
EGW-Anleihen auslaufend 2015	-2'000'000			
EGW-Anleihe (Konversion)	2'000'000			
Ordentliche Tilgungen Hypotheken/Darlehen	-840'000		-425'000	
Zusätzliche Tilgungen von Hypotheken	-	4'160'000	-800'000	3'075'000
Zufluss von Anteilscheinkapital				
Liberierung Anteilscheinkapital	2'418'000		1'678'000	
Agio von Genossenschafftern	-2'685		12'086	
Rückzahlung Anteilscheinkapital	-81'000	2'334'315	-128'000	1'562'086
Ausschüttung Anteilscheinkapitalzinsen		-368'445		-322'076
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten		6'125'870		4'315'010
Zunahme/Abnahme der flüssigen Mittel		204'678		-985'011

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 2015 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, 21. März 2016
PricewaterhouseCoopers AG

Markus Kronenberg
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Fabrizio Ianetti
Revisionsexperte

Budget 2016

	CHF
Mieterträge brutto	4'427'000
Mietzinsbeihilfen/GV-Beiträge	107'000
OeWL-Mietzinsbeihilfen	55'000
Diverse Einnahmen	20'000
Ertragsminderungen	-26'000
Nettoerlös aus Leistungen	4'583'000
Liegenschaftunterhalt	-860'000
Rückstellung für Sanierungen	-620'000
Versicherungen	-30'000
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-10'000
Aufwand Liegenschaften	-1'520'000
	3'063'000
Liegenschaftsverwaltung/Vermietungsaufwand	-152'000
Verwaltungs- und Büroaufwand	-170'000
Entschädigungen Organe	-23'000
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-345'000
	2'718'000
Abschreibungen Liegenschaften	-1'106'000
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'612'000
Finanzaufwand	-759'000
Baurechtszinsen	-235'000
Finanzertrag	0
Finanzaufwand und Finanzertrag	-994'000
Betriebsgewinn vor Steuern	618'000
Dienstleistungserträge	1'000
Nettoertrag Ferienwohnung	2'000
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	3'000
Jahresgewinn vor Steuern	621'000
Direkte Steuern	-101'000
Jahresgewinn	520'000

OeWL 2015: Namen und Fakten

Per 31.12.2015 trugen 642 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2014: 624) mit einem Anteilscheinkapital von 13,9 Mio. Franken (2014: 11,28 Mio.) die OeWL mit. Die OeWL verfügt (inklusive der per Jahresende erworbenen Liegenschaften Fenkernstrasse 11, 13 und 15 in Kriens) über 233 Wohnungen (2014: 225), 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).

Hauswarte waren bis Ende September Adile und Abdulla Meta (Bleicher-/Lindenhaus-/Ulmenstrasse, Ulmenstrasse 28 und Biregghalde), Anton Gisler (Bleicherstrasse 14/ Ulmenstrasse 5 und Ulmenstrasse 10) und René Nicoulaz (Ulmenstrasse 8). Als Hausbetreuerin Biregghalde und Betreuerin der Ferienwohnung wirkte bis Ende 2015 Janine Baumann-Fischli.

Seit 1. Oktober wird der Hauswatsdienst und die technische Betreuung für alle Liegenschaften von der Paul Hegglin AG wahrgenommen (Ausnahme: Hausbetreuung und technische Betreuung Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 und Ulmenstrasse 8/10 weiterhin durch Herrn Gisler).

In stiller Trauer und grosser Dankbarkeit haben wir von René Nicoulaz (28. November 1928 bis 21. Oktober 2015) Abschied genommen. Herr Nicoulaz hat seit 1982 als Hauswart sorgfältig und zuverlässig die Liegenschaft Ulmenstrasse 8 betreut, bis 2010 gemeinsam mit seiner verstorbenen Frau Helene. Umsichtig, ruhig und mit seinem welschen Charme war er für die Mieterinnen und Mieter da. 2012 verhinderte er durch seinen besonnenen und entschlossenen Einsatz einen grösseren Brand im Haus. Wir werden Herrn Nicoulaz ein ehrendes Andenken bewahren.

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