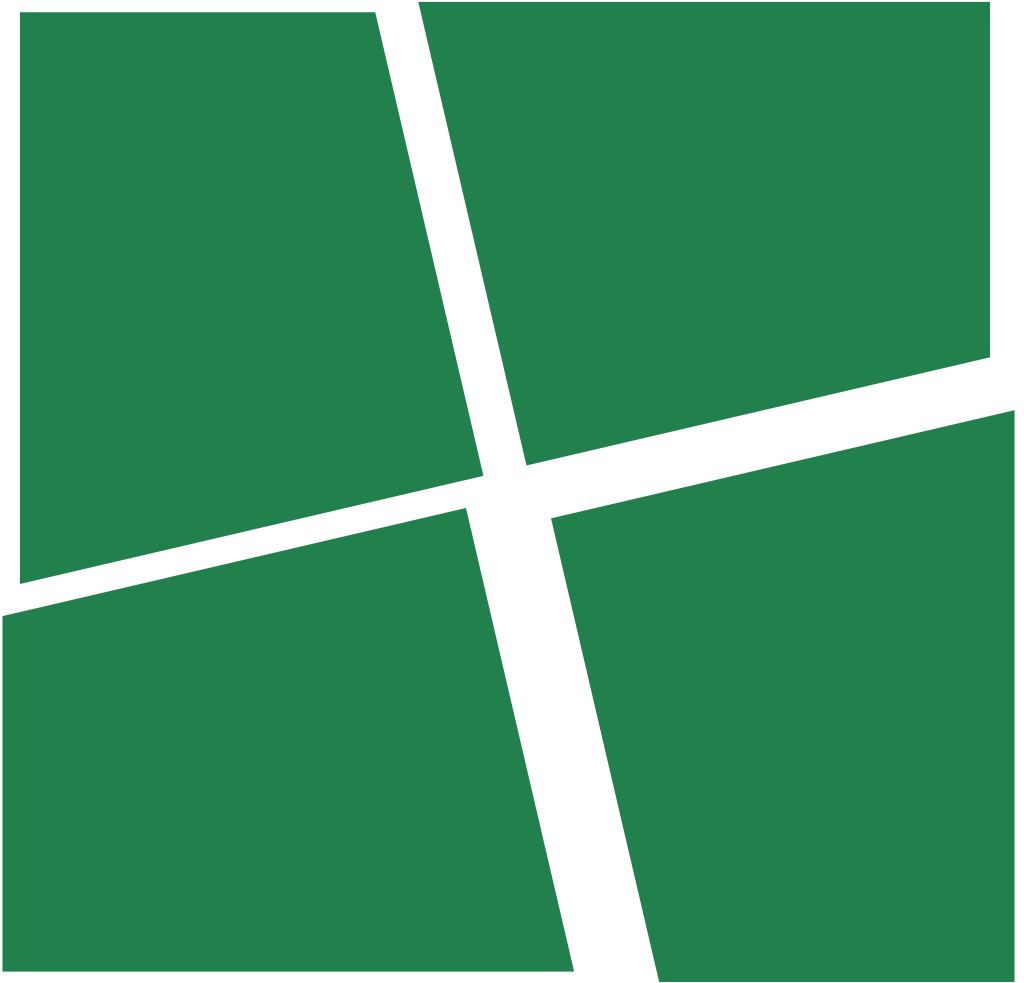




# Geschäftsbericht 2016



# Inhalt

<b>Kleine Lichtblicke des Alltags</b>	<b>1</b>
<b>Bei Renovationen das soziale Netz erhalten</b>	<b>3</b>
<b>Investitionen auf solider Basis</b>	<b>6</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>9</b>
<b>Bilanz</b>	<b>10</b>
<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>12</b>
<b>Verwendung des Bilanzgewinns</b>	<b>13</b>
<b>Geldflussrechnung</b>	<b>14</b>
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>15</b>
<b>Budget 2017</b>	<b>16</b>
<b>Namen und Fakten</b>	<b>17</b>

## Kleine Lichtblicke des Alltags

**Jeder Betrieb, jede Gemeinschaft und jede Genossenschaft lebt nicht nur von den grossen strategischen Entscheidungen, sondern auch vom kleinen Alltagsgeschehen. Deshalb sollen diese kleinen, aber wichtigen Dinge für einmal am Anfang des Geschäftsberichts stehen. Das Team der Geschäftsstelle hat einige „Perlen“ zusammengestellt.**

Eine Wohnung muss nachgereinigt werden, da sie bei der Übergabe nicht genügend gereinigt war. Da tut es gut, von der Reinigungskraft zu hören, dass man das alte WC mit dem richtigen Reinigungsmittel ohne Probleme wieder blitzblank bekommt – statt eines weiteren negativen Kommentars über die schmutzige Wohnung.

Leere Bierdosen und den zerknüllten Zettel in den Pflanzenrabatten sind ärgerlich und unansehnlich, ebenso wie Spucke an der Lifttastatur. Da freut es uns zu hören, dass Mieter/innen den Abfall beim Vorbeigehen mitnehmen und entsorgen und die Spucke wegwischen.

Stille Nachbarschaftshilfe schafft einen guten Geist im Haus. Wenn zum Beispiel eine jüngere Person darauf achtet, ob die ältere Nachbarin morgens die Zeitung aus dem Briefkasten holt und nachfragt, wenn das nicht der Fall ist. Dafür darf sie die Zeitung dann nachher auch lesen.

Aufrechte Mieterinnen und Mieter machen uns Eindruck. Sie melden einen Defekt, auch wenn sie den Schaden verursacht haben, und sie übernehmen die Kosten ohne zu murren.

Es macht Freude mit Handwerkern/innen zu arbeiten, die bei einer Reparatur von sich aus kreative Lösungen vorschlagen, die zum Beispiel weniger kosten und besser sind als die Standardlösungen (kreativ flicken anstatt nur ersetzen).

Wasserschäden: Mieter, welche uns ohne grosses Leidklagen bei der Austrocknung Hand bieten und Verständnis haben, dass wir nur beschränkte Möglichkeiten haben, die Austrocknung von Wasserschäden angenehmer oder kürzer zu gestalten.

Es geht nichts über rasche Kommunikation. Wenn zum Beispiel bei einer Zahlung ein Fehler passiert ist und dadurch das Geld verspätet ankommen wird, sind wir froh um eine frühzeitige Mitteilung per Telefon oder Mail. Das erspart manchen Ärger.

Und noch etwas Kleines, das sich aber summiert: Einzahlungen am Postschalter kosten Gebühren (zwischen 1,50 und 3,55 Franken pro Zahlung). Diese werden dem Empfänger in Rechnung gestellt. Deshalb schätzen wir alle, die per Überweisung oder E-Banking zahlen.

Das Team der Geschäftsstelle dankt allen, die uns und allen Beteiligten mit den kleinen Lichtblicken des Alltags die Freude an der interessanten Arbeit in einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft erhalten.

*Beatrice Breitenmoser, Renata Brunner und Florian Flobr*

PS. Bei den kleinen Lichtblicken denken wir nicht nur an uns selbst. Gerne berichten wir deshalb auch, dass durch Vermittlung von Herrn Eicher (A&O Projekt Grossküchenplanung) der ausrangierte Herd aus der Grossküche der Luzerner Psychiatrie nun seinen Dienst im Spital in Dabou (Elfenbeinküste) tut, das der Schweizer Arzt Dr. Ruedi Leuppi betreibt. Den Transport Kriens-Dabou übernahm eine Transportfirma kostenlos.



*Der Herd aus dem Saleshaus in Kriens tut seinen Dienst jetzt in einem Spital in Afrika.*

## Bei Renovationen das soziale Netz erhalten

Oft hört man von Mehrfamilienhäusern, die wegen einer Renovation ganz „entmietet“ werden. Um Erneuerungs- und Umbauarbeiten möglichst effizient zu gestalten, wird allen Mieterinnen und Mietern gekündigt. Die OeWL verfolgt hier eine andere Linie.



*An der Bleicher-/Lindenhaus-/Ulmenstrasse wurden 2001 umfassende Sanierungen an der Aussenhaut (Fassaden, Fenster, Dächer) vorgenommen und statt Waschküchen im Dachgeschoss neue Dachwohnungen geschaffen; die Waschküchen sind neu im Keller. Seitdem wurden von den 55 bestehenden Wohnungen 19 totalsaniert.*

Natürlich macht es aus Kostensicht Sinn, viele Wohnungen aufs Mal zu erneuern. Und alle Elemente ausserhalb oder an der Peripherie der Wohnungen (Dach, Fassade, Fenster, Leitungskanäle, Energieerzeugung, Keller) sollten auf jeden Fall gesamthaft saniert werden, um eine solide und effiziente Ausführung zu gewährleisten.



*Ein Badzimmer an der Bleicherstrasse 22 während und nach der Sanierung.*

Die schrittweise Renovation der Wohnungen bei Mieterwechseln hat jedoch auch verschiedene Vorteile. Die Investitionen fallen nicht auf einmal an, sondern verteilen sich über mehrere Jahre. Erfahrungen bei der Renovation der einen Wohnung können bei der nächsten berücksichtigt werden. Es können verschiedene Unternehmen – zum Beispiel solche mit kleineren Kapazitäten – zum Einsatz kommen. Schliesslich entstehen Wohnungen, die einen höheren Standard aufweisen, ohne übersteuert zu sein.

### **Das Wohnumfeld ist wichtig**

Das wichtigste Argument für schrittweise Wohnungssanierungen liegt aber bei den sozialen Faktoren. Insbesondere Familien mit Kindern und ältere Menschen sind auf ein intaktes soziales Netzwerk im Quartier angewiesen. Der gewohnte Schulweg der Kinder, Nachbarinnen und Nachbarn, Bekannte und Freunde/innen in der Nähe, die unkompliziert erreichbar sind – das gehört wesentlich zur Lebensqualität. Ein erzwungener Wohnungswechsel droht dieses Netz zu zerstören. Gerade für Mieter/innen, die schon seit Jahrzehnten im Quartier oder gar in derselben Wohnung leben, ist es wichtig, dass das Umfeld stabil bleibt.

Die schrittweise Renovation erfordert eine gründliche Planung. Es muss bedacht werden, welche Anschlüsse und Leitungen für alle Wohnungen in guter Qualität bereitstehen müssen, um eine nachhaltige Sanierung in den Wohnungen selbst zu ermöglichen. Auch sollen die Immissionen für die im Haus wohnenden Mieterinnen und Mieter möglichst gering gehalten werden.

Die guten Erfahrungen, welche die OeWL in den Altbauten an der Bleicherstrasse 22, Lindenhausstrasse 12, 14 und 16 und Ulmenstrasse 8, 10 und 11 mit diesem Sanierungskonzept gemacht hat, können nun in künftige Projekte (wie zum Beispiel am Gärtnerweg 6) einfließen.



*Zu einer Liegenschaft gehört immer auch ein soziales Umfeld.*

## Investitionen auf solider Basis

**Dank starkem Eigenkapital und guter Ertragskraft kann die OeWL auch in den kommenden Jahren sinnvolle Investitionen auf einer gesunden Grundlage tätigen.**

<b>Eckwerte 2016</b>	<u>2016</u>	<u>Vorjahr</u>
Liegenschaftsertrag netto	4,60 Mio.	4,25 Mio.
Selbst erarbeitete Mittel (Cash-Flow)	2,37 Mio.	1,95 Mio.
Investitionen in Neubauten/Altbauten	0,15 Mio.	7,9 Mio.
Tilgung/Zunahme verzinsliches Fremdkapital	1,54 Mio.	4,2 Mio.
Zufluss Anteilscheinkapitalien	1,5 Mio.	2,3 Mio.
Eigenkapitalquote per Jahresende (nach AS-Zins)	22,8 %	20,6 %
Anteilscheinkapitalzins (Antrag/Beschluss)	3,5%	3,5%

### **Konstante Erträge bei geringen Leerständen**

Der Liegenschaftsertrag beinhaltet erstmals den Jahresmietertrag (rund 345'000 Franken) der per Ende 2015 gekauften Liegenschaften an der Fenckernstrasse 11, 13 und 15 in Kriens. Der Nettoerlös fällt mit rund 4'599'000 Franken leicht höher als budgetiert aus. Dies ist vor allem eine Folge der unter den Erwartungen gelegenen Leerständen von Wohnungen, welche lediglich den Gesamtbetrag von 16'800 Franken ausmachen. Darin enthalten sind rund 9'000 Franken aufgrund renovationsbedingter Leerstände. Unsere günstigen Wohnungsangebote sind trotz einem generell gestiegenen Leerwohnungsbestand äusserst gefragt.

### **Tiefe Kosten für den Unterhalt der Liegenschaften**

Der Aufwand für den Liegenschaftsunterhalt fiel sowohl im Budget- als auch im Vorjahresvergleich erheblich geringer aus. Im Detail setzt sich der Gesamtaufwand wie folgt zusammen (inklusive Dotation der Sanierungsrückstellungen):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Wohnungserneuerungen/-umbauten (5 Whg, VJ 7 Whg.)	324'000	696'000
davon wertvermehrend und aktiviert	-110'000	-356'000
Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel	69'000	102'000
Kosten für Geräteersatz in Wohnungen	55'000	53'000
Beiträge von Versicherungen/Mietern/innen	-57'000	-37'000
Ersatz Wohnungseingangstüren/Lift (VJ Wohnungstüren)	184'000	72'000
davon wertvermehrend und aktiviert	-40'000	-20'000
Erneuerungen/Unterhalt von technischen Anlagen	198'000	160'000
Diverser Unterhalt	92'000	93'000
	<u><b>715'000</b></u>	<u><b>763'000</b></u>
Bildung von Rückstellungen für Erneuerungen	620'000	510'000
	<u><b>1'335'000</b></u>	<u><b>1'273'000</b></u>
Unterhalt/Nettodotierung Sanierungsrückstellungen	<u><b>1'335'000</b></u>	<u><b>1'273'000</b></u>
Budget	<u>1'480'000</u>	<u>1'250'000</u>



Bei den Liegenschaften (Bleicher-, Lindenhaus- und Ulmenstrasse, Ulmenstrasse 8) wurden 3 Wohnungen komplett erneuert (im Budget 5 Renovationen). Bei 2 Wohnungen in anderen Liegenschaften erfolgten Umbauten beziehungsweise Einbauten einer behindertengerechten Nasszelle.

Der gegenüber dem Vorjahr geringere Mieterwechsel von Wohnungen (18 Wechsel gegenüber 31 im Vorjahr) führte zu merklich geringeren Unterhaltskosten von 69'000 Franken.

Bei der Liegenschaft Bleicher-, Lindenhaus- und Ulmenstrasse wurden die Wohnungseingangstüren und bei der Liegenschaft Gärtnerweg 6 der Lift erneuert.

Bei den technischen Anlagen wurden die im Vorjahr angelaufenen Leitungsspülungen abgeschlossen und defekte Leitungen repariert (20'000 Franken). Bei der Liegenschaft Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 mussten die Fallschutzplatten beim Kinderspielplatz und Geländer erneuert werden (13'000 Franken). Bei der Liegenschaft Ulmenstrasse 28 wurde der südlich gelegene Fussweg vor der Erdgeschosswohnung geschlossen und die Fläche in den Gartenraum integriert. Zudem wurden die Luftwasserwärmepumpen der Heizungsanlage mit Fertigstellung im 2017 erneuert (insgesamt 40'000 Franken).

Für die Verwaltung der Liegenschaften und der Genossenschaft wurden rund 348'000 Franken aufgewendet. Der Aufwand für die Verwaltung der drei im Vorjahr erworbenen Liegenschaften in Kriens führte weder zu einer Personalaufstockung noch zu einer Erhöhung des Gesamtpersonals von 180 Stellenprozent; dies dank dem effizienten Arbeiten unserer Mitarbeitenden und dem im Vorjahr getroffenen Entscheid, die Hauswartung und die Betreuung der technischen Anlagen durch einen externen Hauswartsdienst ausführen zu lassen (geringerer Aufwand der Geschäftsstelle).

### **Unverändert günstige Refinanzierung**

Der Fremdkapitalzins betrug im Jahresdurchschnitt rund 1,5 Prozent (Vorjahr 1,7 Prozent). Aufgrund der tiefen Zinsen wurde bei der dem Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetz (WEG) unterstehenden Liegenschaft Bleicherstrasse 14 / Ulmenstrasse 5 erstmals eine Rückstellung von 35'000 Franken für nicht überwälzbare Zinssteigerungsrisiken gebildet. Dies aufgrund der Tatsache, dass die Mietzinsen dieser WEG-Liegenschaft aufgrund des aktuell gültigen Lastenplanes bei steigenden Zinssätzen nicht entsprechend erhöht werden können. Der Vinzenzfonds wurde reglements-konform mit 3,5 Prozent verzinst. Die durchschnittliche Zinsbelastung per Bilanzstichtag beträgt neu 1,45 Prozent (Vorjahr 1,6 Prozent).

Die Abschreibungen auf den Liegenschaften betragen rund 1'227'000 Franken. Die Budgetabweichung ist auf eine Mehrabschreibung bei den beiden Liegenschaften Fenkernstrasse 15 zurückzuführen.

Die Ferienwohnung an der Biregghalde 9 wurde im Februar 2016 in eine 3½-Zimmerwohnung umgenutzt, weshalb der Nettoertrag unter der Erwartung liegt. Ab März 2016 ist der Ertrag in den Bruttomieteträgen enthalten.

Nach Steuern von 106'388.50 Franken beträgt der Jahresgewinn **535'666.38 Franken.**

### **Sinnvolle Investitionen in bestehende Bauten**

Die selbst erarbeiteten Mittel von 2,37 Mio. Franken (Vorjahr 1,95 Mio. Franken) wurden unter anderem verwendet für:

Schuldentilgungen ordentlich	947'500 Franken (Vorjahr 840'000 Franken)
Schuldentilgungen zusätzlich	675'000 Franken (Vorjahr 0 Franken)
Verzinsung der Anteilscheinkapitalien	415'000 Franken (Vorjahr 369'000 Franken)
Wohnungserneuerungen	146'000 Franken (Vorjahr 408'000 Franken)
Investitionen Fenkerstrasse 11, 13, 15	2'000 Franken (Vorjahr 160'000 Franken)

Die zusätzlichen Schuldentilgungen erfolgten mehrheitlich ohne Reduktion der bankenseitig eingeräumten Kreditobergrenzen. Bei Investitionen in bestehende Liegenschaften können erneut entsprechend Hypothekarkredite aufgestockt werden.

Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten die Amortisationen von Hypotheken und Darlehen im Jahr 2017. Die jeweils im dem Berichtsjahr folgenden Kalenderjahr fälligen Festhypotheken bei Banken werden unter den langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen (siehe Anhang zur Jahresrechnung).

Unser Eigenkapital stieg im Berichtsjahr erneut. Es beträgt nach Ausschüttung des beantragten Anteilscheinkapitalzinses von 3,5 Prozent rund 15,4 Mio. Franken oder 22,8 Prozent (Vorjahr rund 13,9 Mio. Franken oder 20,6 Prozent). Auch ohne Einbezug der bilanzierten Rückstellungen von 3,4 Mio. Franken übersteigt die Eigenkapitalquote die 20-Prozentmarke.

Die nicht verwendeten selbst erarbeiteten Mittel sowie der Nettozufluss an Anteilscheinkapital von rund 1,5 Mio. Franken werden vorübergehend als liquide Mittel gehalten. Sie sind bestimmt für Ausbauten an der Fenkerstrasse 13, Kriens (Nutzung durch die Luzerner Psychiatrie), und für eine energetische Sanierung (inklusive Sanierung der Stränge und anderer Elemente) der Liegenschaft Gärtnerweg 6 in Kriens.

# Erfolgsrechnung 2016

	Rechnung	Budget	Vergleich
	2016	2016	2015
	CHF	CHF	CHF
Mieterträge brutto	4'432'349.15	4'427'000	4'074'935.50
Mietzinsbeihilfen/GV-Beiträge	107'933.00	107'000	116'575.00
OeWL Mietzinsbeihilfen	47'520.00	55'000	55'022.00
Diverse Einnahmen	27'898.59	20'000	25'118.03
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste)	-16'799.50	-26'000	-23'313.10
<b>Nettoerlös aus Leistungen</b>	<b>4'598'901.24</b>	<b>4'583'000</b>	<b>4'248'337.43</b>
Liegenschaftenunterhalt	-715'200.39	-860'000	-762'730.45
Veränderung Sanierungsrückstellungen	-620'000.00	-620'000	-510'000.00
Versicherungen	-35'604.90	-30'000	-28'644.75
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-12'033.63	-10'000	-4'013.66
<b>Aufwand Liegenschaften</b>	<b>-1'382'838.92</b>	<b>-1'520'000</b>	<b>-1'305'388.86</b>
	<b>3'216'062.32</b>	<b>3'063'000</b>	<b>2'942'948.57</b>
Liegenschaftenverwaltung/Vermietungsaufwand	-151'830.35	-152'000	-145'764.85
Verwaltungs- und Büroaufwand	-177'857.68	-170'000	-175'634.82
Entschädigungen Organe	-18'336.00	-23'000	-20'002.00
<b>Verwaltungsaufwand und Vertriebsaufwand</b>	<b>-348'024.03</b>	<b>-345'000</b>	<b>-341'401.67</b>
	<b>2'868'038.29</b>	<b>2'718'000</b>	<b>2'601'546.90</b>
Abschreibungen Liegenschaften	-1'227'293.45	-1'106'000	-1'028'291.50
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'640'744.84</b>	<b>1'612'000</b>	<b>1'573'255.40</b>
Finanzaufwand	-767'820.56	-759'000	-757'690.46
Abschreibung Disagio EGW-Anleihen	0.00	0	-21'420.00
Baurechtszinsen	-234'121.00	-235'000	-274'238.00
Finanzertrag	627.55	0	24.63
<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-1'001'314.01</b>	<b>-994'000</b>	<b>-1'053'323.83</b>
<b>Betriebsgewinn vor Steuern</b>	<b>639'430.83</b>	<b>618'000</b>	<b>519'931.57</b>
Dienstleistungsertrag	1'716.00	1'000	1'870.85
Nettoertrag Ferienwohnungsvermietung	908.05	2'000	14'469.91
<b>Betriebsfremder Aufwand und Ertrag</b>	<b>2'624.05</b>	<b>3'000</b>	<b>16'340.76</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>642'054.88</b>	<b>621'000</b>	<b>536'272.33</b>
Direkte Steuern	-106'388.50	-101'000	-88'937.15
<b>Jahresgewinn</b>	<b>535'666.38</b>	<b>520'000</b>	<b>447'335.18</b>

## Bilanz per 31. Dezember 2016

	31. 12. 2016	Vergleich 31. 12. 2015
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	1'860'672.08	290'653.98
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27'231.55	23'078.30
Übrige kurzfristige Forderungen	9'634.79	28'237.49
Delkredere	-4'000.00	-4'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen (inkl. Saldo Heiz- und Nebenkosten)	18'675.10	101'348.10
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'912'213.52</b>	<b>439'317.87</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>7'500.00</b>	<b>7'500.00</b>
Mobile Sachanlagen	4.00	4.00
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	4'540'000.00	4'632'000.00
MFH Ulmenstrasse/Bleicherstrasse + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	11'092'000.00	11'318'000.00
MFH Ulmenstrasse 8, Luzern	2'716'000.00	2'697'000.00
MFH Ulmenstrasse 10, Luzern	1'999'000.00	2'029'000.00
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse, Luzern	10'503'000.00	10'612'000.00
MFH Bireggthalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	18'986'000.00	19'263'000.00
MFH Fenkernstrasse 11, Kriens	666'000.00	675'000.00
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	1'789'000.00	1'815'000.00
Hauptbau Fenkernstrasse 15, Kriens	4'846'000.00	4'995'000.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	3'503'000.00	3'621'000.00
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	5'761'000.00	5'824'000.00
<b>Sachanlagen</b>	<b>66'401'004.00</b>	<b>67'481'004.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>66'408'504.00</b>	<b>67'488'504.00</b>
	<b>68'320'717.52</b>	<b>67'927'821.87</b>

	31. 12. 2016	Vergleich 31. 12. 2015
	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	92'637.88	127'000.61
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	900'000.00	980'000.00
Uebrige kurzfristige Verbindlichkeiten	26'591.50	24'846.10
Verbindlichkeiten gegenüber Organen	360.00	18'682.50
Passive Rechnungsabgrenzungen	684'026.00	874'097.90
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'703'615.38</b>	<b>2'024'627.11</b>
Hypothekendarlehen Banken	36'347'500.00	37'770'000.00
Hypothekendarlehen Fonds de Roulement	40'000.00	60'000.00
Anleiensobligationen EGW	10'600'000.00	10'600'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten bei Dritten	210'000.00	310'000.00
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>47'197'500.00</b>	<b>48'740'000.00</b>
Rückstellung Vinzenz-Fonds	71'125.00	68'321.00
Rückstellungen WEG-Liegenschaften	200'980.65	213'500.65
Rückstellungen für Erneuerungen	3'195'990.00	2'575'990.00
<b>Rückstellungen</b>	<b>3'468'095.65</b>	<b>2'857'811.65</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>50'665'595.65</b>	<b>51'597'811.65</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>52'369'211.03</b>	<b>53'622'438.76</b>
Genossenschaftskapital	15'142'000.00	13'617'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve (Agio)	46'774.45	46'774.45
Gesetzliche Gewinnreserve	210'000.00	187'000.00
Bilanzgewinn 31.12.		
- Vortrag 1.1.	17'065.66	
- Jahresgewinn	535'666.38	
<b>Eigenkapital</b>	<b>552'732.04</b>	<b>454'608.66</b>
	<b>15'951'506.49</b>	<b>14'305'383.11</b>
	<b>68'320'717.52</b>	<b>67'927'821.87</b>

# 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. 2016	Vergleich 31. 12. 2015
	CHF	CHF
Bewertung der Liegenschaften <sup>1</sup>		
	Anschaffungskosten abzüglich steuerliche Abschreibungen	
Bewertung der Finanzanlagen		
	Anschaffungskosten oder tieferer Marktwert	
Personalaufwand (inkl. Hauswart)	233'289	299'427
Total der grundpfandgedeckten Verbindlichkeiten	<u>48'017'500</u>	<u>49'560'000</u>
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Fälligkeiten 2018-2021 (2017-2020)	22'352'500	19'000'000
Fälligkeiten 2022-2030 (2021-2030)	19'325'000	19'700'000
Variabel, Amortisationen, Erneuerung im Folgejahr	6'420'000	11'020'000
	<u><b>48'097'500</b></u>	<u><b>49'720'000</b></u>

## Angaben OR 959c, Absatz 2

Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL

	Luzern	Luzern
Genossenschaft mit Sitz in		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	1.6	2.7
Grundpfandrechte zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	<u>61'043'000</u>	<u>61'043'000</u>
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Ver- pflichtungen verpfändeten Aktiven (Immobilien)	<u>66'401'000</u>	<u>67'481'000</u>

### 1) Details zu den Liegenschaften

(Angaben in CHF 1'000)	Anschaff. kosten	Abschreibung kumuliert	Buchwert	GVL-Wert	Katasterwert
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	6'174	-1'634	4'540	5'358	6'150
MFH Ulmenstrasse/Bleicherstrasse + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	3'579	-863	2'716	2'528	2'845
MFH Ulmenstrasse 8, Luzern	2'522	-523	1'999	2'706	2'626
MFH Ulmenstrasse 10, Luzern	13'325	-2'822	10'503	10'818	10'377
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse, Luzern	14'739	-3'647	11'092	13'476	15'093
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	21'093	-2'107	18'986	12'925	18'027
MFH Fenkernstrasse 11, Kriens	677	-11	666	604	pendent
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	1'818	-29	1'789	1'469	pendent
Hauptbau Fenkernstrasse 15, Kriens	5'000	-154	4'846	4'349	pendent
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	3'986	483	3'503	3'418	3'823
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	5'964	-203	5'761	2'786	3'108
	<u><b>78'877</b></u>	<u><b>-12'476</b></u>	<u><b>66'401</b></u>	<u><b>60'437</b></u>	<u><b>62'049</b></u>

## Bilanzgewinnverwendung 2016

	2016	Vergleich 2015
	CHF	CHF
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Vortrag 1.1.	17'065.66	7'287.23
Korrektur AS-Verzinsung Vorjahr/Rundungen	0.00	-13.75
Betriebserfolg	535'666.38	447'335.18
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>552'732.04</b>	<b>454'608.66</b>
<b>Vorschlag des Vorstandes</b>		
Zuweisung Reservefonds	27'000.00	23'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	503'894.00	414'543.00
Vortrag auf neue Rechnung	21'838.04	17'065.66
	<b>552'732.04</b>	<b>454'608.66</b>

# Geldflussrechnung 2016

	2016		Vergleich 2015	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>				
Jahreserfolg		535'666		447'335
Abschreibungen		1'227'293		1'028'292
Veränderung Rückstellungen		620'000		510'000
Netto-Auflösung Rückstellung WEG/ WFG Liegenschaften		-12'520		-55'022
Abschreibung Emissionskosten EGW-Anleihe		0		21'420
		<b>2'370'439</b>		<b>1'952'025</b>
Abnahme/Zunahme der Forderungen		14'450		-11'468
Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung		82'673		-40'475
Abnahme unverzinslicher Verbindlichkeiten		-50'940		-247'841
Abnahme kurzfristiger verzinslicher Verbindlichkeiten		-80'000		-90'000
Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen		-190'072		437'982
Zunahme Vinzenz-Fonds		2'804		2'310
<b>Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>2'149'354</b>		<b>2'002'533</b>
<b>INVESTITIONS- UND DESINVESTITIONS- TÄTIGKEITEN</b>				
Disagio Emission EGW				-21'420
Mobile Sachanlagen		0		0
Beiträge an Baukosten/Entschädigung Dienstbarkeiten		0		0
Investitionen in bestehenden MFH		-147'293		-408'292
Kauf Fenkernstrasse, Kriens		0		-7'494'000
<b>Mittelverwendung für Investitionen</b>		<b>-147'293</b>		<b>-7'923'712</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN</b>				
<b>Fremdfinanzierungen</b>				
Zunahme Hypothekendarlehen	-		5'000'000	
Ordentliche Tilgungen Hypotheken/Darlehen	-867'500		-840'000	
Zusätzliche Tilgungen von Hypotheken	-675'000	-1'542'500	-4'160'000	
<b>Zufluss von Anteilscheinkapital</b>				
Liberierung Anteilscheinkapital	1'635'000		2'418'000	
Agio von Genossenschäftern	-		-2'685	
Rückzahlung Anteilscheinkapital	-110'000	1'525'000	-81'000	2'334'315
<b>Ausschüttung Anteilscheinkapitalzinsen</b>		-414'543		-368'445
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>-432'043</b>		<b>6'125'870</b>
<b>Zunahme der flüssigen Mittel</b>		<b>1'570'018</b>		<b>204'678</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 Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL für das am 31. Dezember 2016 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, 3. März 2017  
PricewaterhouseCoopers AG

*Markus Kronenberg*  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

*Alain Everts*

# Budget 2017

	CHF
<b>Ertrag Liegenschaft</b>	
Mieterträge brutto	4'412'000
Mietzinsbeihilfen/GV-Beiträge	107'000
OeWL-Mietzinsbeihilfen	47'000
Diverse Einnahmen	18'000
Ertragsminderungen	-24'000
<b>Nettoerlös aus Leistungen</b>	<b>4'560'000</b>
Liegenschaftunterhalt	-1'520'000
Auflösung Sanierungsrückstellungen	290'000
Versicherungen	-60'000
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-10'000
<b>Aufwand Liegenschaften</b>	<b>-1'300'000</b>
	<b>3'260'000</b>
Liegenschaftenverwaltung/Vermietungsaufwand	-155'000
Verwaltungs- und Büroaufwand	-180'000
Entschädigungen Organe	-25'000
<b>Verwaltungs- und Vertriebsaufwand</b>	<b>-360'000</b>
	<b>2'900'000</b>
Abschreibungen Liegenschaften	-1'240'000
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'660'000</b>
Finanzaufwand	-733'000
Baurechtszinsen	-235'000
Finanzertrag	0
<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-968'000</b>
<b>Betriebsgewinn vor Steuern</b>	<b>692'000</b>
Dienstleistungsertrag	2'000
<b>Betriebsfremder Aufwand und Ertrag</b>	<b>2'000</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>694'000</b>
Direkte Steuern	-114'000
<b>Jahresgewinn</b>	<b>580'000</b>

## OeWL 2016: Namen und Fakten

Per 31.12.2016 trugen 658 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2015: 642) mit einem Anteilscheinkapital von 15,1 Mio. Franken (2015: 13,6 Mio.) die OeWL mit.

Die OeWL verfügt über 233 Wohnungen (2015: 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 Hauswartsdienst 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, Tel. 041 511 20 40, Fax 041 511 20 41,**

**E-Mail: [info@oewl.ch](mailto:info@oewl.ch), Webseite: [www.oewl.ch](http://www.oewl.ch).**

**Wir öffnen Lebensräume**



Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern • OeWL