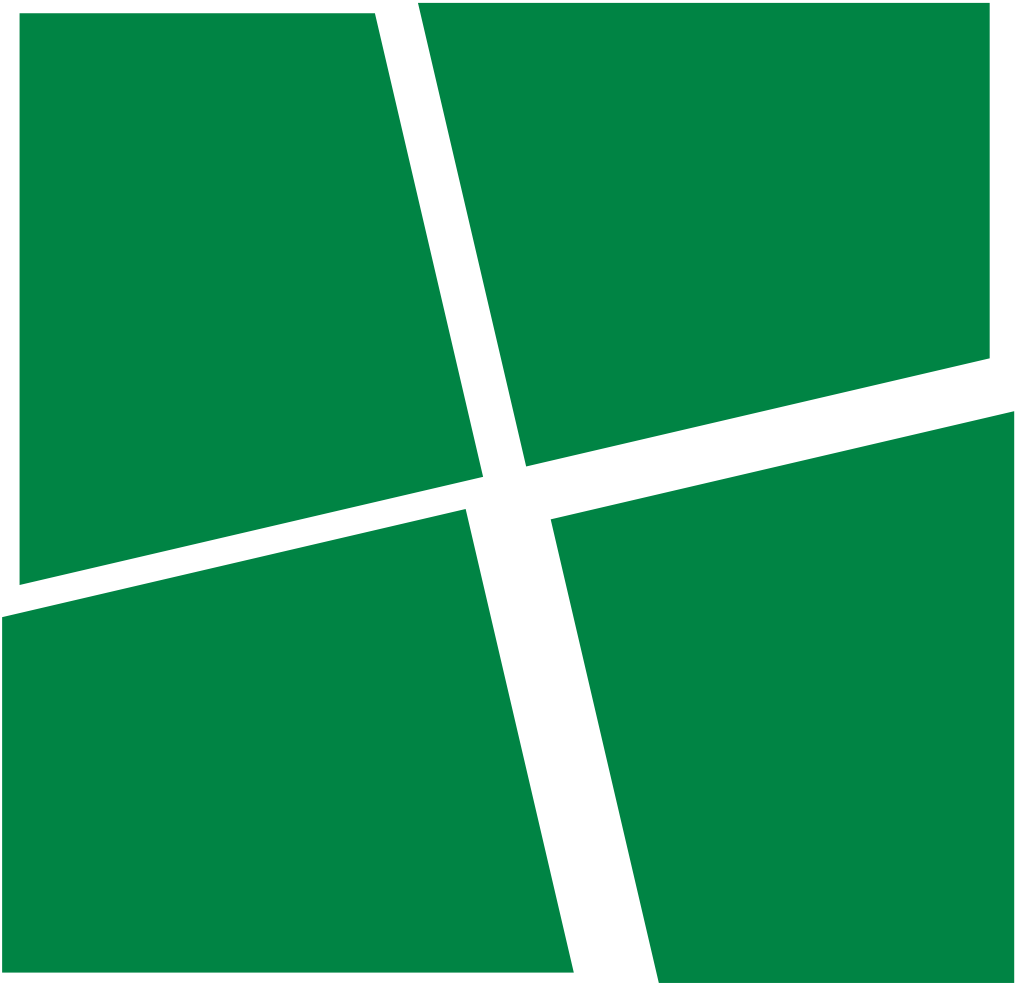




Geschäftsbericht 2018



Inhalt

Zukunftsperspektiven der OeWL	1
Innovation und Wachstum	3
Erfolgsrechnung	8
Bilanz	9
Anhang zur Jahresrechnung	11
Verwendung des Bilanzgewinns	13
Geldflussrechnung	14
Bericht der Revisionsstelle	15
Budget 2019	16
Namen und Fakten	17

Zukunftsperspektiven der OeWL

Ein grosser Schritt beim Eigenkapital, kleine Schritte im Liegenschaftsbestand – so lässt sich das Jahr 2018 bei der OeWL kurz zusammenfassen. Die mittelfristige Perspektive bleibt bestehen: Weitere Liegenschaften im gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung stellen.

Der Vorstand hat im vergangenen Jahr verschiedene Projekte geprüft und vorangetrieben. Dabei galt es immer wieder zwischen sinnvollen Wachstumsschritten und zu grossen Risiken abzuwägen. Dies spiegelt sich im Verlauf der einzelnen Vorhaben. Gleichzeitig half der gute Zuwachs beim Genossenschaftskapital, die Planungen auf einer sicheren Grundlage anzugehen.

Nachhaltig erneuern

Die umfassende Erneuerung der Liegenschaft Gärtnerweg 6 wurde erfolgreich abgeschlossen. Alle Mieter/innen, die zu Anfang der Renovationsperiode im November 2017 dort wohnten, sind dem Gärtnerweg treu geblieben. So zeigt sich, dass die Absicht der OeWL, die Mieter/innen trotz umfassender Arbeiten in den Wohnungen zu lassen, richtig war. Natürlich ergaben sich aus dieser Konstellation auch manche Schwierigkeiten, einige Verzögerungen im Bauablauf und zusätzliche Kosten. Mit dem grossen Engagement der Bauleitung, der Toleranz der Mieter/innen und der laufenden Kostenkontrolle konnte aber ein Ergebnis erzielt werden, das sich von den Vorteilen für die Mieter/innen, vom ästhetischen und ökologischen Standpunkt und vom Kosten/Nutzen-Verhältnis her sehen lassen kann.

Boden erwerben

Für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften ist Boden im Eigentum eine wichtige Basis. Denn diese Grundstücke sind der allgemeinen Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt entzogen; bei immer noch stark steigenden Bodenpreisen ergibt sich so eine nachhaltige Basis für preisgünstigen Wohnraum.

Mit dem allfälligen Kauf des Baurechtsgrundstücks Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 im Rahmen eines Erbanges bot sich eine interessante Möglichkeit, ein Grundstück dauerhaft für den gemeinnützigen Wohnbau zu sichern. Leider hat sich die Erbengemeinschaft entschieden, das Eigentum an einen Miterben zu übertragen.

Liegenschaften kaufen

Der Vorstand gab auch Kaufangebote für zwei Liegenschaften ab. Mit einer Offerte war er erfolgreich. Das Haus Roseneggweg 10 in direkter Nachbarschaft zur Überbauung Biregghalde am Stadtrand von Luzern (Gemeinde Horw) gehört nun seit Januar 2019 der OeWL. Dort sollen – gemäss den Leitlinien unserer Statuten – preisgünstige Familienwohnungen entstehen. Nun wird mit dem bewährten Team der Biregghalde die Planungsarbeit begonnen.

Raum für Menschen

Alle Anstrengungen einer Wohnbaugenossenschaft müssen sich daran messen lassen, ob sie den Menschen dienen, die guten und preiswerten Wohnraum suchen. Daher ist es zum Beispiel erfreulich, dass aus den Häusern an der Biregghalde von einer stetig wachsenden Kinderschar berichtet werden kann – wie auch das Foto von der Kindergruppe zeigt, die tagtäglich mit dem Schulbus nach Horw fährt.



Die Kinderschar von der Biregghalde (mit zwei Kindern vom Roseneggweg), die mit dem Schulbus nach Horw fährt.

Innovation und Wachstum

Die OeWL hat die Erneuerung bestehender Bauten für die Umsetzung innovativer Projekte genutzt. Der Zufluss von Genossenschaftskapital ermöglicht ihr die Realisation von neuem gemeinnützigem Wohnraum.

Das Erneuerungsprojekt des Mehrfamilienhauses Gärtnerweg 6 in Kriens wurde zeitlich leicht verspätet, jedoch erfolgreich bis Ende September abgeschlossen. Zwei Wechsel in 3-Zimmerwohnungen wurden zum Anlass genommen, die Wohnungen in 2½-Zimmerwohnungen mit optimiertem Grundriss und zeitgemässer Ausstattung umzubauen. Im Attikageschoss erlaubte der Rückbau und Neuaufbau in Holz die Schaffung einer zusätzlichen 3½-Zimmer-Attikawohnung, und auf dem Dach wurde eine Fotovoltaikanlage mit einer Spitzenleistung von 28 kWp installiert. Den Solarstrom nutzen alle Mieter/innen des Gärtnerweges 6 mittels Eigenverbrauchsgemeinschaft. Dies bedeutet eine Innovation für unsere Mieter/innen sowie die OeWL und gleichzeitig einen Beitrag zur Energiewende.

Der Zufluss von neuem Genossenschaftskapital ermöglichte aktive Verhandlungen zum Erwerb von Liegenschaften. Im Sinne einer Arrondierung konnte im Januar 2019 das Mehrfamilienhaus Roseneggweg 10, eine Nachbarliegenschaft unserer Häuser an der Bireggthalde 5,7,9 in Horw, erworben werden. Bei Einbezug des Grundstückes in den bestehenden Gestaltungsplan Bireggthalde (Erweiterung des Gestaltungsplanes) ist die Realisation von 6 bis 8 Familienwohnungen möglich.

Finanz-Eckwerte

	2018	2017
Liegenschaftsertrag netto	4,53 Mio.	4,57 Mio.
Selbst erarbeitete Mittel (Cash-Flow)	1,23 Mio.	2,10 Mio.
Investitionen in bestehende Bauten	0,10 Mio.	0,51 Mio.
Erneuerung Gärtnerweg 6, Kriens (wertvermehrend)	1,71 Mio.	0,20 Mio.
Tilgung verzinsliches Fremdkapital	0,85 Mio.	2,25 Mio.
Zufluss Anteilscheinkapitalien	2,05 Mio.	0,14 Mio.
Eigenkapitalquote (nach Anteilscheinkapitalzins)	26,5 %	23,5 %
Anteilscheinkapitalzins (Antrag/Beschluss)	3,5 %	3,5 %

Erträge aus Vermietungen leicht unter dem Erwarteten

Infolge des Zeitverzuges um circa 3 Monate bei den Erneuerungsarbeiten im Haus Gärtnerweg 6, Kriens, konnte die noch für den Herbst 2018 geplante Anhebung der Wohnungsmieten und die Erstvermietung der zusätzlichen Attikawohnung nicht umgesetzt werden. Daher liegen die Bruttomietserträge von 4'468'000 Franken leicht unter den Erwartungen. Die längere Umbauzeit führte zudem zu höheren Mietzinsreduktionen zu Gunsten der Mieter/innen im Gärtnerweg. Die Reduktionen betragen insgesamt 52'000 Franken. Inklusive Miteinbezug umbaubedingter Leerstände führte die Erneuerung der Liegenschaft Gärtnerweg 6

zu Ertragsminderungen von 97'000 Franken. Die Mietzinsbeihilfen der öffentlichen Hand (Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 und Ulmenstrasse 28) belaufen sich auf rund 106'000 Franken. Beim Mehrfamilienhaus Ulmenstrasse 28 laufen die Beiträge per Ende 2019 aus.

Im Berichtsjahr wurden drei Wohnungen in der Liegenschaft Bleicher-, Lindenhaus- und Ulmenstrasse für rund 315'000 Franken totalerneuert. Für das Budget wurde mit 5 Wohnungserneuerungen gerechnet. Dies führte zu den tieferen Unterhaltskosten von lediglich 664'000 Franken. Zusammensetzung im Detail:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Wohnungserneuerungen/-umbauten, 3 Whg. (VJ 7 Whg.)	315'000	761'000
davon wertvermehrend und aktiviert	- 100'000	- 220'000
Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel	82'000	43'000
Kosten für Geräteersatz in Wohnungen	58'000	39'000
Beiträge von Versicherungen/Mieter/innen	- 14'000	- 34'000
Unterhaltsanteile Einbau Tagesklinik Fenkernstrasse 13		73'000
Aperiodische Erneuerungen/Unterhalt von Anlagen/Umgebung	267'000	204'000
Diverser Unterhalt, Entschädigungen an Mieter	56'000	89'000
Total Liegenschaftenerhalt	<u>664'000</u>	<u>955'000</u>

Der Ersatz von über 30-jährigen Fenstern im Altbau Fenkernstrasse 15 mit Kosten von rund 100'000 Franken, Umgebungsarbeiten sowie der Ersatz des Einstellhallentores und die restlichen Kosten der Heizungserneuerung beim Mehrfamilienhaus Ulmenstrasse 28 mit einem Aufwand von rund 30'000 Franken sind im Posten «Aperiodische Erneuerungen/Unterhalt von Anlagen/Umgebung» enthalten.

Erneuerung/energetische Sanierung Gärtnerweg 6

Der Kostenvoranschlag für die Erneuerung des Mehrfamilienhauses wurde unter Berücksichtigung zusätzlicher Investitionen zu Gunsten der Mieter/innen insgesamt eingehalten. Die Zuteilung der Baukosten erfolgte aufgrund der Unternehmerabrechnungen, berücksichtigte aber auch eine Kostenzuteilung aufgrund der für die Mietzinserhöhungen unterschiedlichen Verteilschlüssel je Bauteil. Dies führte zu Umgliederungen der angefallenen Baukosten gegenüber dem Kostenvoranschlag. Die geschätzten Förderbeiträge für die energetische Erneuerung und die Fotovoltaikanlage wurden den Baukosten gutgeschrieben.

	<u>Baukosten</u>	<u>KV</u>	<u>Anmerkungen</u>
Attikageschoss (Holzneubau)	502'000	576'500	BK z.T. bei energ. Erneuerung
Anbau Süd, zus. Waschküche	209'000	135'000	Pfählung / zus. Waschbereich
Fotovoltaikanlage (netto)	65'000	60'000	20% höhere Spitzenleistung
Strang-+Nasszellenerneuerung	688'000	866'000	BK z.T. bei energ. Erneuerung
Umbau Wohnungen	149'000	62'000	Umbau 2 Whg./1 Whg. saniert
Energ. Erneuerung/Balkone			Teilverglasung Balkone, neue Wohnungseingangstüren
	<u>1'596'000</u>	<u>1'460'000</u>	
	<u>3'209'000</u>	<u>3'159'500</u>	



Die Terrasse der Attikawohnungen bietet eine wunderbare Aussicht auf die Zentralschweizer Berge.

Als wertvermehrend aktiviert wurden im Berichtsjahr 1'709'341 Franken (Vorjahr 207'659 Franken). Dies entspricht einer Quote von 60 Prozent. Die im Jahr 2015 bereits ausgeführte Dämmung der Garagendecken (12'000 Franken), die Kosten des GEAK-Berichtes und die Kosten der im Jahr 2016 vorgezogenen Liftmodernisierung (rd. 70'000 Franken) wurden im Rahmen der per 1. Mai 2019 angekündigte Mietzinserhöhung berücksichtigt. Zulasen des Ergebnisses 2018 wurden Unterhaltsanteile von rund 1'235'000 Franken verbucht. Im Gegenzug wurden wie budgetiert 640'000 Franken der Erneuerungsrückstellung aufgelöst.

Die Mietzinserhöhung dieser umfassenden Überholung (Art. 14 VMWG) liegen unter den anlässlich der Mieterversammlung angekündigten Beträge und belaufen sich auf circa 295 Franken für eine 3-Zimmerwohnung und 377 Franken für eine 4-Zimmerwohnung. Demgegenüber werden die Heiz- und Nebenkosten sinken. Die neuen Mieten betragen rund 1'220 bis 1'435 Franken für eine Zweieinhalb-, eine Drei- bzw. Vierzimmerwohnung. Die Mietzinsen der beiden neuen Attikawohnungen liegen bei rund 1'700 Franken netto.

Verwaltungs- und Vertriebsaufwand

Die Aufwendungen für die Verwaltung der Liegenschaften und der Genossenschaft sowie für deren Organe liegen mit rund 328'000 Franken sowohl unter Budget wie auch unter dem Vorjahresaufwand. Die von der Verwaltung und vom Vorstand erbrachten Leistungen im Zusammenhang mit den Erneuerungsbauten am Gärtnerweg von circa 15'000 Franken wurden der Baurechnung belastet und mindern entsprechend den Verwaltungs- und Vertriebsaufwand.

Refinanzierung

Das verzinsliche Fremdkapital wurde im Jahresdurchschnitt zu rund 1,3 Prozent (Vorjahr 1,4 Prozent) verzinst. Der tiefere Durchschnittssatz ist im Wesentlichen auf die Konversion der beiden EGW-Anleihen im ersten Halbjahr 2018 zu günstigen Konditionen - 0,5 Prozent (800'000 Franken, Laufzeit bis 2034) und zu 0,77 Prozent (1'400'000 Franken, Laufzeit bis 2033) – zurückzuführen. Nebst den ordentlichen Amortisationen von 800'000 Franken wurden zusätzliche Amortisationen von 50'000 Franken geleistet. Fällig werdende Hypotheken bei Banken konnten im Rahmen der bisherigen Konditionen erneuert werden. Aufgrund der tiefen Zinssätze wurde wie bereits im Vorjahr bei der WEG-Liegenschaft Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 eine Rückstellung von 50'000 Franken für nicht auf die Mietzinsen überwälzbare Zinssteigerungsrisiken gebildet. Der Vinzenzfonds wurde mit 3,5 Prozent verzinst.

Die Abschreibungen auf den Liegenschaften von rund 1'270'000 Franken wurden entsprechend den Vorjahresabschreibungsätzen berechnet (vermietete Liegenschaftsteile der Ferknerstrasse an die Luzerner Psychiatrie mit 2 bis 4 Prozent, übrige Liegenschaften mit 1,5 Prozent, Liegenschaften auf Baurechten mit 2 Prozent).

Die Kapital- und Gewinnsteuern von 118'000 Franken belaufen sich auf rund 19,5 Prozent des ausgewiesenen Jahresgewinnes von 604'236.11 Franken.



Beim Gärtnerweg 6 sind die grösseren Balkone gut zu erkennen. Im Vordergrund die Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser.

Selbst erarbeitete Mittel – hoher Zufluss an Anteilscheinkapital

Die selbst erarbeiteten Mittel vor Abzug des Erneuerungsaufwandes für das Haus Gärtnerweg 6 betragen rund 2,47 Mio. Franken (Vorjahr 2,1 Mio. Franken). Nach Abzug des Erneuerungsaufwandes von 1,24 Mio. verbleiben noch selbst erarbeitete Mittel von 1,23 Mio. Franken, welche für die ordentliche und für zusätzliche Schuldentilgungen von 800'000 bzw. 50'000 Franken sowie für Investitionen in bestehende Wohnungen (rund 100'000 Franken) eingesetzt wurden. Die aktivierbaren Mehrwerte von rund 1,7 Mio. Franken bei der Erneuerung des Mehrfamilienhauses Gärtnerweg 6 wurden vollumfänglich aus vorhandenen flüssigen Mitteln sowie neuem Anteilscheinkapital (Zuwachs von rund 2,0 Mio. Franken) finanziert. Die per Bilanzstichtag hohen flüssigen Mittel von 910'000 Franken wurden im laufenden Geschäftsjahr 2019 zum Kauf der Liegenschaft Roseneggweg 10 verwendet.

Erheblich tiefere ausstehende Unternehmerrechnungen aus Bauleistungen am Gärtnerweg und für Wohnungserneuerungen führten zum Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (minus 287'000 Franken), welche noch rund 166'000 Franken ausmachen. Im Berichtsjahr wurden 98'000 Franken für gekündigtes Anteilscheinkapital ausbezahlt, was zu einem Abbau der Übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten führte. Passive Rechnungsabgrenzungen und Mietervorauszahlungen bestehen im normalen Rahmen.

Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten die Amortisationen von Hypotheken bei Banken im Jahr 2019. Die jeweils im dem Berichtsjahr folgenden Kalenderjahr fälligen Festhypotheken bei Banken werden als langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten ausgewiesen (vgl. Anhang zur Jahresrechnung). Wie bereits im Vorjahr wird auch im kommenden 2019 (November) eine Anleihe der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW im Betrag von 0,5 Mio. fällig.

Unser Eigenkapital stieg im Berichtsjahr merklich. Es beträgt – nach Ausschüttung des beantragten Anteilscheinkapitalzinses von 3,5 Prozent – rund 17,7 Mio. Franken oder 26,5 Prozent (Vorjahr 15,6 Mio. Franken, 23,5 Prozent). Das in den kommenden ein bis zwei Jahren umzusetzende Projekt Mehrfamilienhaus Roseneggweg kann auf solider Eigenkapitalbasis realisiert werden. Damit leistet die OeWL ihren Beitrag für einen starken gemeinnützigen Wohnungsbau.

Erfolgsrechnung 2018

	Rechnung 2018	Budget 2018	Vergleich 2017
	CHF	CHF	CHF
Mieterträge brutto	4'467'690.00	4'492'000	4'440'696.00
Mietzinsbeihilfen WEG Bund	106'482.00	107'000	107'575.00
Mietzinsbeihilfen OEWL	51'606.00	50'000	50'540.00
Diverse Einnahmen	18'911.55	18'000	18'753.50
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste / MZ-Reduktionen)	-116'730.00	-77'000	-41'764.00
Nettoerlös aus Leistungen	4'527'959.55	4'590'000	4'575'800.50
Liegenschaftenunterhalt	-664'067.05	-800'000	-955'151.74
Erneuerung MFH Gärtnerweg 6	-1'235'388.45	-1'100'000	-56'123.00
Veränderung Erneuerungsrückstellungen	640'000.00	640'000	-270'000.00
Versicherungen	-56'650.05	-55'000	-58'484.10
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-13'863.40	-10'000	-8'526.65
Aufwand Liegenschaften	-1'329'968.95	-1'325'000	-1'348'285.49
	3'197'990.60	3'265'000	3'227'515.01
Liegenschaftenverwaltung/Vermietungsaufwand	-141'654.90	-155'000	-144'513.40
Verwaltungs- und Büroaufwand	-168'041.94	-185'000	-173'233.02
Entschädigungen Organe	-18'020.45	-25'000	-20'774.00
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-327'717.29	-365'000	-338'520.42
	2'870'273.31	2'900'000	2'888'994.59
Abschreibungen Liegenschaften	-1'270'340.75	-1'270'000	-1'274'906.05
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'599'932.56	1'630'000	1'614'088.54
Finanzaufwand	-646'588.47	-677'000	-712'066.89
Baurechtszinsen	-234'121.00	-235'000	-234'121.00
Finanzertrag	122.57	0	907.05
Finanzaufwand und Finanzertrag	-880'586.90	-912'000	-945'280.84
Betriebsgewinn vor Steuern	719'345.66	718'000	668'807.70
Dienstleistungsertrag	2'619.85	2'000	2'252.99
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	2'619.85	2'000	2'252.99
Jahresgewinn vor Steuern	721'965.51	720'000	671'060.69
Direkte Steuern	-117'729.40	-120'000	-110'708.15
Jahresgewinn	604'236.11	600'000	560'352.54

Bilanz per 31. Dezember 2018

	31. 12. 2018	Vergleich 31. 12. 2017
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	910'303.29	1'190'167.42
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13'295.05	10'845.85
Übrige kurzfristige Forderungen	4'137.69	1'378.64
Delkredere	-4'000.00	-4'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen/ Saldo Heiz- und Nebenkosten	0.00	27'496.55
Umlaufvermögen	923'736.03	1'225'888.46
Finanzanlagen	7'500.00	7'500.00
Mobile Sachanlagen	4.00	4.00
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	4'360'000.00	4'449'000.00
MFH Ulmenstrasse 8, Luzern	2'655'000.00	2'695'000.00
MFH Ulmenstrasse 10, Luzern	1'939'000.00	1'969'000.00
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse, Luzern	10'485'000.00	10'543'000.00
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	10'653'000.00	10'870'000.00
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	18'420'000.00	18'701'000.00
MFH Fenkernstrasse 11, Kriens	646'000.00	656'000.00
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	1'965'000.00	2'018'000.00
Hauptbau Fenkernstrasse 15, Kriens	4'560'000.00	4'701'000.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	3'228'000.00	3'363'000.00
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	7'463'000.00	5'870'000.00
Sachanlagen	66'374'004.00	65'835'004.00
Anlagevermögen	66'381'504.00	65'842'504.00
	<u>67'305'240.03</u>	<u>67'068'392.46</u>

	Vergleich	
	31. 12. 2018	31. 12. 2017
PASSIVEN	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	165'793.41	452'592.13
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	680'000.00	800'000.00
Verbindlichkeiten aus Fälligkeit EGW-Anleihen	500'000.00	2'200'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	12'137.50	109'932.75
Vorauszahlungen Mieter	309'345.00	280'393.00
Passive Rechnungsabgrenzungen/Saldo Heiz- und Nebenkosten	448'136.63	488'932.15
Kurzfristiges Fremdkapital	2'115'412.54	4'331'850.03
Hypothekendarlehen Banken	33'637'500.00	34'317'500.00
Hypothekendarlehen Fonds de Roulement	0.00	20'000.00
Anleiheobligationen EGW	10'100'000.00	8'400'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten bei Dritten	80'000.00	110'000.00
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	43'817'500.00	42'847'500.00
Rückstellung Vinzenz-Fonds	76'190.00	73'614.00
Rückstellungen WEG-Liegenschaften	198'834.65	200'440.65
Rückstellungen für Erneuerungen	2'825'990.00	3'465'990.00
Rückstellungen	3'101'014.65	3'740'044.65
Langfristiges Fremdkapital	46'918'514.65	46'587'544.65
Fremdkapital	49'033'927.19	50'919'394.68
Genossenschaftskapital	17'332'000.00	15'283'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve (Agio)	46'774.45	46'774.45
Gesetzliche Gewinnreserve (Reservefonds)	267'000.00	237'000.00
Bilanzgewinn 31.12.		
- Vortrag 1.1.	21'302.28	
- Jahresgewinn	604'236.11	582'223.33
Eigenkapital	18'271'312.84	16'148'997.78
	67'305'240.03	67'068'392.46

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. 2018	Vergleich 31. 12. 2017
	CHF	CHF
Bewertung der Liegenschaften ¹	Anschaffungskosten	Anschaffungskosten
	abzüglich steuerliche Abschreibungen	oder tieferer Marktwert
Bewertung der Finanzanlagen	Anschaffungskosten	oder tieferer Marktwert
Personalaufwand (inkl. Hauswart)	243'318	239'240
Total der grundpfandgedeckten Verbindlichkeiten	44'917'500	45'767'500

Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten

inkl. Amortisationen im Folgejahr

Fälligkeiten 2020-2023 (2019-2022)	28'392'500	25'647'500
Fälligkeiten 2024-2034 (2023-2030)	11'600'000	15'200'000
Variabel/Erneuerung im Folgejahr	5'005'000	5'000'000
	<u>44'997'500</u>	<u>45'847'500</u>

Angaben OR 959c, Absatz 2

Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL

	Luzern	Luzern
Genossenschaft mit Sitz in	Luzern	Luzern
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	1.8	1.8
Grundpfandrechte zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	61'043'000	61'043'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener		
Verpflichtungen verpfändeten Aktiven (Immobilien)	66'374'000	65'835'000

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, WEG)	6'174	-1'814	4'360	5'358	6'150
MFH Ulmenstrasse 8	3'598	-943	2'655	2'528	2'845
MFH Ulmenstrasse 10	2'522	-583	1'939	2'706	2'626
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse	13'625	-3'140	10'485	10'818	10'377
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	14'739	-4'086	10'653	13'476	13'060
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	21'093	-2'673	18'420	12'925	18'027
Fenkernstrasse 11, Kriens	677	-31	646	604	778
Fenkernstrasse 13, Kriens	2'100	-135	1'965	1'481	2'301
Fenkernstrasse 15, Kriens, Hauptbau	5'000	-440	4'560	4'349	4'290*
Fenkernstrasse 15, Kriens, Annexbau	3'986	-758	3'228	3'418	3'823
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	7'881	-418	7'463	4'341	6'042
	81'395	-15'021	66'374	62'004	70'319

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

Bilanzgewinnverwendung 2018

	2018	Vergleich 2017
	CHF	CHF
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Vortrag 1.1.	21'303.73	21'838.04
Korrektur AS-Verzinsung Vorjahr/Rundungen	-1.45	32.75
	21'302.28	21'870.79
Jahresgewinn	604'236.11	560'352.54
Bilanzgewinn 31.12.	625'538.39	582'223.33
Vorschlag des Vorstandes		
Zuweisung Reservefonds	31'000.00	30'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	574'360.75	530'919.60
Vortrag auf neue Rechnung	20'177.64	21'303.73
	625'538.39	582'223.33

Geldflussrechnung 2018

	2018		Vergleich 2017	
	CHF	CHF	CHF	CHF
OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT				
Jahreserfolg		604'236		560'352
Abschreibungen		1'270'341		1'274'906
Veränderung Rückstellungen für Erneuerungen		-640'000		270'000
Auflösung Rückstellung WEG-Liegenschaften		-1'606		-540
		1'232'971		2'104'718
Zunahme/Abnahme der Forderungen		-5'208		24'642
Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen		27'497		-8'821
Abnahme/Zunahme unverzinslicher Verbindlichkeiten		-384'594		442'935
Zunahme Vorauszahlungen Mieter		28'952		17'928
Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen		-40'796		67'371
Zunahme Vinzenz-Fonds		2'576		2'489
Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit		861'398		2'651'262
INVESTITIONS- UND DESINVESTITIONS- TÄTIGKEITEN				
Investitionen Erneuerung Gärtnerweg 6, Kriens		-1'709'341		-207'659
Investitionen Umbau Fenkernstrasse 13, Kriens		-		-281'247
Investitionen in bestehende MFH		-100'000		-220'000
Mittelverwendung für Investitionen		-1'809'341		-708'906
FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN				
Fremdfinanzierungen				
Ordentliche Tilgungen Hypotheken/Darlehen	-800'000		-900'000	
Zusätzliche Tilgungen von Hypotheken	-50'000	-850'000	-1'350'000	-2'250'000
Zufluss von Anteilscheinkapital				
Liberierung Anteilscheinkapital	2'337'000		373'000	
Rückzahlung Anteilscheinkapital	-288'000	2'049'000	-232'000	141'000
Ausschüttung Anteilscheinkapitalzinsen		-530'921		-503'861
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten		668'079		-2'612'861
Abnahme der flüssigen Mittel		-279'864		-670'505

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 2018 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, 28. März 2019
PricewaterhouseCoopers AG

Markus Kronenberg
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alain Everts
Revisionsexperte

Budget 2019

	CHF
Mieterträge brutto	4'532'000
Mietzinsbeihilfen WEG	106'000
OeWL-Mietzinsbeihilfen	50'000
Diverse Einnahmen	18'000
Ertragsminderungen	-31'000
Nettoerlös aus Leistungen	4'675'000
Liegenschaftunterhalt	-970'000
Bildung Rückstellung für Erneuerungen	-370'000
Versicherungen	-55'000
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-15'000
Aufwand Liegenschaften	-1'410'000
	3'265'000
Liegenschaftsverwaltung/Vermietungsaufwand	-152'000
Verwaltungs- und Büroaufwand	-185'000
Entschädigungen Organe	-30'000
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-367'000
	2'898'000
Abschreibungen Liegenschaften	-1'280'000
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'618'000
Finanzaufwand	-608'000
Baurechtszinsen	-235'000
Finanzertrag	0
Finanzaufwand und Finanzertrag	-843'000
Betriebsgewinn vor Steuern	775'000
Dienstleistungserträge	2'000
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	2'000
Jahresgewinn vor Steuern	777'000
Direkte Steuern	-127'000
Jahresgewinn	650'000

OeWL 2018: Namen und Fakten

Per 31. 12. 2018 trugen 658 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2017: 642) mit einem Anteilscheinkapital von 17,3 Mio. Franken (2017: 15,3 Mio.) die OeWL mit.

Die OeWL verfügt über 233 Wohnungen (2017: 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	Communication Project Manager	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 Hauswartsdienst und die technische Betreuung für alle Liegenschaften wird von der Paul Hegglin GmbH 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

E-Mail: info@oewl.ch, Webseite: www.oewl.ch.

Wir öffnen Lebensräume



Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern • OeWL