



Geschäftsbericht 2021



Inhalt

Wohnungen verwalten, bewirtschaften, betreuen...	1
Neues bauen und Bestehendes erneuern	4
Erfolgsrechnung 2021	8
Bilanz per 31. Dezember 2021	9
Anhang zur Jahresrechnung	11
Verwendung des Bilanzgewinns 2021	13
Geldflussrechnung	14
Bericht der Revisionsstelle	15
Budget 2022	16
Namen und Fakten	17

Wohnungen verwalten, bewirtschaften, betreuen...

Liegenschaftsverwaltung – so lautet der geläufige Begriff für die Stelle, welche sich um die Häuser kümmert, in denen Mieterinnen und Mieter wohnen. Allerdings beinhaltet die Tätigkeit, die gemeint ist, wesentlich mehr als reines «Verwalten».

Bei «Verwaltung» denken viele nur an Papierkram, Formulare, starr geregelte Abläufe und Vorschriften. Natürlich braucht es das auch, wenn Wohnungen vermietet werden: Mietverträge, Hausordnung, Einzahlungsscheine, saubere Dokumentation und mietrechtlich abgesicherte Vorgehensweisen. Dieses Gerüst gibt allen Beteiligten eine gewisse Sicherheit; sie sollen wissen, worauf sie sich verlassen können.

Wohnung – ein spezielles Gut

Gegenüber anderen Dingen, für die relativ einfaches Verwalten genügt (wie Handyabos, Versicherungspolicen oder Autokennzeichen) sind Wohnungen aber viel komplexere Gebilde. Das liegt vor allem an zwei Eigenschaften von Wohnungen. Einerseits sind sie finanziell aufwändige, langlebige, technisch anspruchsvolle Güter, die von vielen Umgebungsbedingungen beeinflusst werden: gesamte Liegenschaft mit Gebäudehülle, Haustechnik, Energiequellen, Lebensdauer der einzelnen Bestandteile, Umgebung, Verkehr, technischer Fortschritt, bis hin zu Städtebau und Denkmalschutz, Hypothekarzinsen und Baukostenindex.

Andererseits stellen die eigenen vier Wände für die Bewohnerinnen und Bewohner einen grossen emotionalen und psychologischen Wert dar. Das eigene Zuhause mit der Wohnungstür, die jemand hinter sich abschliessen kann, bildet so etwas wie die «dritte Haut» (nach der körperlichen Haut und der Kleidung). Deshalb gehören angemessene Wohnverhältnisse zu den Menschenrechten. Auf Probleme, Mängel und Störungen in diesem Bereich reagieren die Menschen empfindlich – und genauso individuell unterschiedlich, wie Menschen eben sind.

Aktuelle Einflüsse: Verdichtung und Pandemie

Die Bedeutung der Wohnung als Rückzugsort und «Oase» im Alltagstrubel hat in den letzten Monaten und Jahren noch zugenommen. Der Zustrom von neuen Bewohnerinnen und Bewohnern in die Städte und die zunehmend verdichtete Bauweise verstärken das Bedürfnis nach Abstand und Ruhe. Die von der Pandemie erzwungene Beschränkung der Bewegungsfreiheit und die zusätzliche Nutzung von Wohnflächen als «Büro zu Hause» (Home-Office) haben ebenfalls dazu beigetragen, den Stellenwert der Wohnung als emotional aufgeladener Raum zu erhöhen.

In diesem Umfeld erweist sich die Rolle als Vermieterin auch für eine Genossenschaft als sehr anspruchsvoll. «Verwalten» reicht bei weitem nicht. Drei Beispiele aus dem Alltag der

OeWL-Geschäftsstelle mögen zeigen, wie viele herausfordernde Dimensionen dahinter stehen.

- Standards und Gleichbehandlung versus Individualität (Wohnungsrenovationen)
- Unterschiedliche Vorstellungen von Ruhe, Sauberkeit, Ordnung – begrenzter Einfluss der «Verwaltung» bei Konflikten (Lärm, Treppenhaus, Waschküche...)
- Nachhaltige und kostengünstige Lösungen versus kurzfristiges Flicken oder teure Angebote (Vorgehen bei Schäden)

Berechtigte Wünsche – allgemeine Interessen

Im alltäglichen Wohnen kommen des öfteren Dinge zutage, die das persönliche Wohlbefinden und/oder die aktuelle Lebenssituation verbessern würden. Wenn der Wind die Behaglichkeit auf dem Balkon stört oder der Einstieg in die Badewanne nicht mehr so leicht fällt, entsteht der Wunsch nach baulichen Veränderungen (Windschutz, Umbau in Dusche). Wenn solche Wünsche an die Geschäftsstelle und eventuell auch an den Vorstand herangetragen werden, ist das individuelle Anliegen nachvollziehbar. Die Verantwortlichen haben die Aufgabe wahrzunehmen, die Vorhaben nach verschiedenen Kriterien zu prüfen:

- Geht es um ein Einzelbedürfnis oder um ein allgemeines Bedürfnis? Ist es ein Einzelfall oder ein Präzedenzfall?
- Ist eine mögliche Lösung nachhaltig (also für mehrere Jahre wirksam) oder nur kurzfristig tragfähig (zum Beispiel wenn eine Gehbehinderung das Verbleiben in einem nicht rollstuhlgängigen Haus wahrscheinlich bald unmöglich macht, trotz Dusche in der Wohnung)?
- Was würde eine entsprechende Lösung kosten? Wie ist das Kosten-/Nutzenverhältnis? Wie würde sich das auf den Mietzins auswirken? Entspricht der Wohnungsstandard dann noch der angestrebten Bandbreite im gemeinnützigen Wohnungsbau?

Oft werden die entsprechenden Entscheidungen mit den dazu gehörenden Erklärungen gut aufgenommen, auch wenn die OeWL die Wünsche von Mieter/innen nur teilweise erfüllen kann. Aber nicht immer akzeptieren die Mieter/innen die Kriterien und ihre Gewichtung durch die Organe der OeWL. Es gehört zum anspruchsvollen Profil der Liegenschaftsbetreuung, solche Spannungen auszuhalten und zugleich stets um Transparenz der Entscheidungen und ihrer Gründe bemüht zu sein.

Regeln aufstellen – Zusammenleben gestalten

Wo Menschen auf engem Raum zusammenleben, wird die grosse Vielfalt von Grundsätzen und Lebenseinstellungen spürbar. Was ist für mich Ordnung, wie sieht Sauberkeit aus, was bedeutet Ruhe? Damit diese Unterschiedlichkeit in einem verträglichen Rahmen bleibt, braucht es Regeln für den Alltag der Nachbarschaft. Das Mietrecht, die allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Mietvertrag und die Hausordnungen halten solche Regeln fest. Aber diese rechtlichen Formulierungen sind nur ein notwendiges Hilfsmittel; für ein wirklich gutes Zusammenleben braucht es den praktischen und alltäglichen Willen aller Bewohner/innen eines Hauses, zum Gemeinwohl beizutragen.

Entsprechende Beschwerden sind für die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle besonders belastend. Einerseits ist es schwierig, die beschriebenen Vorfälle (dreckig hinterlassene

Waschküche, Nachtruhestörung, Geruchsbelästigungen, um die häufigsten zu nennen) aus der Distanz und im Nachhinein angemessen zu beurteilen. Andererseits sind die Möglichkeiten der Vermittlung und Lösungssuche bei Streitigkeiten für die nicht ständig vor Ort präsenten Mitarbeitenden sehr begrenzt. Ihre mündlichen und schriftlichen Interventionen können nur Einladungen an die Beteiligten im Haus sein, mit gutem Willen und gesundem Menschenverstand einen Weg zu finden – es sei denn, dass die Sachlage so klar ist und handfeste Beweise vorliegen, dass auch Abmahnungen und Kündigungsandrohungen als letzte Konsequenz ausgesprochen werden müssen.

Das störrische Wollprogramm und die Detektivin

Als letztes Beispiel für den vielfältig herausfordernden Alltag in der Liegenschaftsbetreuung sei ein technisches Problem genannt, das vom ungelösten Rätsel (und Ärgernis für die Betroffenen) zu einer einfachen Lösung gefunden hat – dank präziser Meldungen von Mieter/innen und der Kombinationsgabe der Immobilienbewirtschafterin. Das konkrete Problem bestand darin, dass das Wollprogramm der Waschmaschine nicht durchlief, weil diese mehrere Male abstellte. Verschiedene Theorien wurden gewälzt und mit den Fachleuten/Firmen (oft vor Ort) überprüft: Fehler bei der Waschmaschine, Mangel an der Elektroverkabelung beziehungsweise – Absicherung, Fehler am Waschgeldzähler (und eventuell nötiger Ersatz des Systems)... Schliesslich wurde eine unerwartete Lösung gefunden. Um Energie zu sparen, werden die Waschgeldzähler neuerdings so programmiert, dass sie bei geringem oder keinem Stromverbrauch abstellen; so soll verhindert werden, dass gewisse Entknitterungsprogramme «endlos» laufen, wenn die Nutzerinnen vergessen, das Programm zu beenden. Da nun das Wollprogramm in gewissen Phasen auch sehr wenig Strom braucht, stellte der Zähler jeweils ab. Mit einer Anpassung der entsprechenden Toleranzgrenzen im Zähler liess sich das Problem beheben – kostengünstig und effizient.

Mehr Nähe – und Dank

Um noch näher bei den Alltagsproblemen in den Liegenschaften zu sein, hat die OeWL seit Herbst 2021 dort, wo bisher nur ein- bis zweimal pro Woche der externe Hauswartdienst der Heggin AG vorbeikam, neu «Hausbetreuer» gesucht, die in den Liegenschaften selber wohnen (Biregghalde, Gärtnerweg sind vergeben; offen ist noch Ulmenstrasse 28). Ihr täglicher Blick auf Allgemeinräume, Waschküchen und Haustechnik verbessert die Sauberkeit und erleichtert die Behebung von Schäden.

An den Schluss dieser Überlegungen gehört ein grosses Dankeschön, einerseits an alle Genossenschafter/innen und Mieter/innen, die ihre Anliegen sachlich und fair einbringen, und andererseits an die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, die Tag für Tag an guten Lösungen für menschengerechte Wohnungen arbeiten.

Neues bauen und Bestehendes erneuern

Die OeWL verfügt über eine ausreichende Eigenkapitalbasis und Liquidität als Grundlage für ein neues Mehrfamilienhaus und für energetische Erneuerungen bestehender Bauten. Das zeigen die folgenden Eckwerte.

Finanz-Eckwerte	2021	2020
Liegenschaftsertrag netto	4,65 Mio.	4,62 Mio.
Selbst erarbeitete Mittel (Cash-Flow)	2,40 Mio.	2,60 Mio.
Investitionen in bestehende Bauten	0,26 Mio.	0,05 Mio.
Kauf Liegenschaft/Bauprojektkosten	0,07 Mio.	1,35 Mio.
Schuldentilgung netto	-0,72 Mio.	-0,69 Mio.
Abfluss/Zufluss Anteilscheinkapitalien	-0,34 Mio.	0,25 Mio.
Eigenkapitalquote (nach Anteilscheinkapitalzins)	27,0%	27,0%
Anteilscheinkapitalzins (Antrag/Beschluss)	3,5%	3,5%

Mietzinsen

Mietzinsanpassungen infolge wertvermehrender Investitionen führten insgesamt zu einem leicht über dem Budget liegenden Bruttomiettertrag von 4'606'000 Franken. Der Referenzzinssatz blieb mit 1,25 Prozent unverändert, weshalb keine generellen Mietzinsanpassungen vorgenommen wurden. Die Mietzinsbeihilfen der öffentlichen Hand nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) bei der Liegenschaft Ulmenstrasse 5 / Bleicherstrasse 14 betragen 68'600 Franken. Ertragsausfälle gab es infolge Wohnungserneuerungen bzw. Umbauten (19'000 Franken) sowie aufgrund Leerstandszeiten im Rahmen von Wiedervermietungen (24'000 Franken).

Unterhalt der Liegenschaften

Der Liegenschaftsunterhaltsaufwand wird massgeblich durch die Anzahl Wohnungserneuerungen und grössere Umbauten beeinflusst.

Bleicher-Lindenhaus-Ulmenstrasse:	2 Wohnungen	(Vorjahr 1)	Totalerneuerung
Gärtnerweg 6:	1 Wohnung	(Vorjahr 2)	Teilerneuerung
Ulmenstrasse 28:	1 Wohnung	(Vorjahr 1)	Teilerneuerung
Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5	4 Wohnungen	(Vorjahr 0)	Teilerneuerung
Fenkernstrasse 13	1 Wohnung	(Vorjahr 0)	Teilerneuerung

Im abgelaufenen Jahr wurde nebst Wohnungen auch die Liegenschaft Fenkernstrasse 11 in Kriens (3-geschossiger Altbau) im Innenbereich erneuert und gleichzeitig auch alle bestehenden Fenster und Türen energetisch saniert.

	2021	2020
Erneuerung Fenkernstrasse 11	261'000	0
davon wertvermehrend und aktiviert	- 90'000	0
Wohnungserneuerungen/-umbauten	403'000	215'000
Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel	65'000	203'000
Kosten für Geräteersatz in Wohnungen	50'000	65'000
Aperiodische Erneuerungen/Unterhalt von Anlagen	312'000	220'000
Diverser Unterhalt, Entschädigungen an Mieter	63'000	58'000
Beiträge von Versicherungen/Mieter/innen	- 39'000	- 12'000
Total Liegenschaftunterhalt	1'025'000	749'000

Bei 16 Mieterwechseln (Vorjahr 24) wurden die notwendigen Instandsetzungsarbeiten vorgenommen. Der Aufwand pro Wohnung fiel gegenüber den Vorjahren merklich geringer aus. «Aperiodische Erneuerungen/Unterhalt von Anlagen» betreffen alle Liegenschaften. Die Erneuerung der fünf Waschküchen in den Liegenschaften Bleicher-Lindenhaus-Ulmenstrasse beliefen sich auf insgesamt 149'000 Franken, 111'000 Franken wurden aktiviert. Mit einer neuen Raumeinteilung konnten statt einer neu zwei voneinander getrennte Waschküchen geschaffen werden. In der Ulmenstrasse 28 wurden alle Wohnungseingangstüren ersetzt (48'000 Franken). Bei der Liegenschaft Fenkernstrasse



Das Haus Fenkernstrasse 11 wurde umgebaut und saniert und dient nun der Kinder- und Jugendpsychiatrie der lups mit Therapie- und Büroräumen.

15 wurden die Kanalisationsleitungen erneuert (31'000 Franken). Da der Liegenschaftenerhalt insgesamt unter den Budgeterwartungen lag, entfiel die budgetierte Entnahme von 100'000 Franken aus der Erneuerungsrückstellung.

Verwaltungs- und Vertriebsaufwand

Die Aufwendungen für die Liegenschaftsverwaltung, die Genossenschaft und deren Organe betragen insgesamt 371'000 Franken oder 7,9 Prozent der Bruttoerträge (Vorjahr 368'000 Franken – 7,9 Prozent der Bruttoerträge).

Finanzaufwand / Tilgung von verzinslichem Fremdkapital

Die Verzinsung des Fremdkapitals betrug im Jahresdurchschnitt rund 1,02 Prozent (Vorjahr 1,11 Prozent). Der tiefere Durchschnittssatz ist eine Folge der Konversionen fällig gewordener Hypotheken. Die vertraglich vereinbarten Amortisationen betrugen 696'000 Franken (Vorjahr 688'000 Franken). Darüber hinaus wurde eine Zusatzamortisation von 27'500 Franken geleistet. Für Zinsänderungsrisiken bei der WEG-Liegenschaft Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 wurde wie im Vorjahr eine Rückstellung von 90'000 Franken gebildet. Der Vinzenzfonds wurde gemäss Reglement mit 3,5 Prozent verzinst.

Die Abschreibungen auf den Liegenschaften von 1'628'000 (Vorjahr 1'279'000 Franken) wurden entsprechend den Vorjahresabschreibungssätzen berechnet. Sie beinhalten jedoch auch die Sonderabschreibung im Umfang von 365'000 Franken auf dem leerstehenden Gebäude Roseneggweg 10, welches nach Vorliegen der Baubewilligung abgebrochen wird.

Nach Abzug der Kapital- und Gewinnsteuern von 138'000 Franken beträgt der Jahresgewinn 659'699.15 Franken.

Verwendung der selbst erarbeiteten Mittel

Die selbst erarbeiteten Mittel von 2,4 Mio. Franken (Vorjahr 2,6 Mio. Franken) wurden für Schuldentilgungen (723'500 Franken), die Zahlung der Anteilscheinkapitalzinsen von 614'000 Franken an die Genossenschafter/innen sowie für Wohnungserneuerungen (264'000 Franken) und für die Projektkosten Roseneggweg 10 (69'000 Franken) verwendet.

Die restlichen 0,7 Mio. Franken werden als flüssige Mittel gehalten. Diese betragen per Jahresende rund 1,64 Mio. Franken. Die Eigenfinanzierung des neuen Mehrfamilienhauses Roseneggweg 10 (neu Biregghalde 11) bzw. die Finanzierung der energetischen Erneuerung der beiden Mehrfamilienhäuser Ulmenstrasse 8 und Ulmenstrasse 10 können daraus erbracht werden.

Übrige kurzfristige Forderungen/Kurzfristiges Fremdkapital

Die Mietzinsausstände belaufen sich auf rund 15'000 Franken und liegen somit im üblichen Rahmen. Eine ausstehende Versicherungsleistung für einen erlittenen Wasserschaden ist in den übrigen kurzfristigen Forderungen (20'000 Franken) ausgewiesen. Im Ver-

gleich zum Vorjahr verringerten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 52'000 Franken, andererseits wurden ausstehende Fakturen für eine über den Jahreswechsel laufende Wohnungserneuerung im Wert von 120'000 unter den passiven Rechnungsabgrenzungen abgegrenzt. Dies führt zum entsprechend hohen Bilanzwert von 491'000 Franken (gegenüber 344'000 Franken im Vorjahr).

Anteilscheinkapital/Eigenkapital

Dem Zufluss an Anteilscheinkapital von nahezu 0,46 Mio. Franken stehen Rückzahlungen im Ausmass von 0,5 Mio. gegenüber. Netto flossen 34'000 Franken mehr an Anteilscheinkapital ab als zu.

Die Eigenkapitalbasis beträgt, nach Ausschüttung des beantragten Anteilscheinkapitalzinses rund 18,3 Mio. Franken oder 27 Prozent (Vorjahr 18,3 Mio. Franken – 27 Prozent).

Die im Vorjahr erwähnten zwei Ziele

- quantitatives Wachstum durch den Erwerb neuer Liegenschaften
- qualitatives Wachstum mittels Erneuerungen bestehender Liegenschaften auch mit Augenmerk auf Massnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen

werden auf unserer gesunden Eigenkapitalbasis und den angesparten flüssigen Mitteln wie folgt in die Tat umgesetzt:

- Bau von 6 Familienwohnungen mit Einstellhalle an der Biregghalde 11 (bisher Roseneggweg 10)
- Energetische Erneuerung der beiden Liegenschaften Ulmenstrasse 8 und Ulmenstrasse 10 mit gleichzeitigem Ersatz der bestehenden Gasheizungen.



*Die Häuser Ulmenstrasse 10 (vorne) und 8
bedürfen einer energetischen Sanierung.*

Erfolgsrechnung 2021

	Rechnung 2021	Budget 2021	Vergleich 2020
	CHF	CHF	CHF
Mieterträge brutto	4'605'718.00	4'575'000	4'584'828.65
Mietzinsbeihilfen WEG Bund	68'591.00	66'000	76'312.00
Diverse Einnahmen	20'872.08	22'000	21'107.83
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste / MZ-Reduktionen)	-42'572.40	-36'000	-63'379.75
Nettoerlös aus Leistungen	4'652'608.68	4'627'000	4'618'868.73
Liegenschaftenunterhalt	-1'025'036.18	-1'200'000	-748'906.68
Veränderung Erneuerungsrückstellungen	0.00	100'000	-560'000.00
Versicherungen	-60'176.80	-67'000	-57'725.85
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-8'356.25	-10'000	-6'094.33
Aufwand Liegenschaften	-1'093'569.23	-1'177'000	-1'372'726.86
	3'559'039.45	3'450'000	3'246'141.87
Liegenschaftenverwaltung/ Vermietungsaufwand	-151'441.45	-160'000	-153'807.00
Verwaltungs- und Büroaufwand	-194'482.37	-200'000	-189'052.40
Entschädigungen Organe	-24'908.20	-30'000	-24'954.40
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-370'832.02	-390'000	-367'813.80
	3'188'207.43	3'060'000	2'878'328.07
Abschreibungen Mobilien	0.00	0	-1.00
Abschreibungen Liegenschaften	-1'628'062.05	-1'480'000	-1'279'122.85
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'560'145.38	1'580'000	1'599'204.22
Finanzaufwand	-530'877.03	-535'000	-580'118.00
Baurechtszinsen	-234'166.05	-235'000	-234'166.00
Finanzertrag	17.50	0	31.90
Finanzaufwand und Finanzertrag	-765'025.58	-770'000	-814'252.10
Betriebsgewinn vor Steuern	795'119.80	810'000	784'952.12
Dienstleistungsertrag	2'956.45	1'000	2'242.00
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	2'956.45	1'000	2'242.00
Jahresgewinn vor Steuern	798'076.25	811'000	787'194.12
Direkte Steuern	-138'377.10	-131'000	-125'127.25
Jahresgewinn	659'699.15	680'000	662'066.87

Bilanz per 31. Dezember 2021

	31. 12. 2021	Vergleich 31. 12. 2020
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	1'644'920.43	938'989.58
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14'770.25	17'524.90
Übrige kurzfristige Forderungen	19'996.15	513.20
Delkredere	-1'000.00	-3'000.00
Umlaufvermögen	1'678'686.83	954'027.68
Finanzanlagen	7'500.00	7'500.00
Mobile Sachanlagen	3.00	3.00
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	4'113'000.00	4'197'000.00
MFH Ulmenstrasse 8, Luzern	2'601'000.00	2'632'000.00
MFH Ulmenstrasse 10, Luzern	1'867'000.00	1'885'000.00
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse, Luzern	10'400'000.00	10'437'000.00
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	10'068'000.00	10'239'000.00
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	17'618'000.00	17'886'000.00
Roseneggweg 10, Horw	1'467'000.00	1'790'000.00
MFH Fenkernstrasse 11, Kriens	694'000.00	626'000.00
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	1'805'000.00	1'856'000.00
Hauptbau Fenkernstrasse 15, Kriens	4'171'000.00	4'300'000.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	2'856'000.00	2'975'000.00
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	7'189'000.00	7'301'000.00
MFH Horwerstrasse 47, Kriens	1'297'000.00	1'317'000.00
Sachanlagen	66'146'003.00	67'441'003.00
Anlagevermögen	66'153'503.00	67'448'503.00
	<u>67'832'189.83</u>	<u>68'402'530.68</u>

	31. 12. 2021	Vergleich 31. 12. 2020
	CHF	CHF
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	118'458.32	170'757.05
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	716'000.00	696'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8'000.00	53'000.00
Vorauszahlungen Mieter	338'591.45	333'894.09
Passive Rechnungsabgrenzungen/Saldo Heiz- und Nebenkosten	491'028.92	343'899.07
Kurzfristiges Fremdkapital	1'672'078.69	1'597'550.21
Hypothekendarlehen Banken	32'810'000.00	33'553'500.00
Anlehensobligationen EGW	9'600'000.00	9'600'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten bei Dritten	580'000.00	580'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	42'990'000.00	43'733'500.00
Rückstellung Vinzenz-Fonds	72'341.10	75'174.80
Rückstellungen WEG Liegenschaften	375'800.65	285'800.65
Rückstellungen für Erneuerungen	3'765'990.00	3'765'990.00
Rückstellungen	4'214'131.75	4'126'965.45
Langfristiges Fremdkapital	47'204'131.75	47'860'465.45
Fremdkapital	48'876'210.44	49'458'015.66
Genossenschaftskapital	17'839'000.00	17'873'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve (Agio)	54'616.20	54'616.20
Gesetzliche Gewinnreserve (Reservefonds)	365'000.00	331'000.00
Bilanzgewinn 31.12.		
- Vortrag 1.1.	37'664.04	
- Jahresgewinn	659'699.15	
Eigenkapital	18'955'979.39	18'944'515.02
	67'832'189.83	68'402'530.68

Anhang zur Jahresrechnung

	<u>31. 12. 2021</u>	<u>Vergleich 31. 12. 2020</u>
	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)	273'321	265'077
Total der grundpfandgedeckten Verbindlichkeiten	43'126'000	43'849'500
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten inkl. Amortisationen im Folgejahr		
Fälligkeiten 2023-2026 (2022-2025)	24'500'000	23'450'000
Fälligkeiten 2027-2039 (2026-2039)	12'026'000	13'942'000
Variabel/Erneuerung im Folgejahr	7'180'000	7'037'500
	<u>43'706'000</u>	<u>44'429'500</u>
Angaben OR 959c, Absatz 2		
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL Genossenschaft mit Sitz in	Luzern	Luzern
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	1.85	1.82
Grundpfandrechte zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	57'030'000	57'030'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven (Immobilien)	64'679'000	65'651'000

Details zu den Liegenschaften

(Angaben in CHF 1'000)

	Anschaff- kosten	Abschrei- bung kumuliert	Buchwert	GVL-Wert	Kataster- wert
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	6'183	-2'070	4'113	5'358	6'150
MFH Ulmenstrasse 8	3'666	-1'065	2'601	2'528	2'845
MFH Ulmenstrasse 10	2'536	-669	1'867	2'727	2'626
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse	14'019	-3'619	10'400	10'818	10'377
MFH Ulmenstrasse 5/ Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WFG)	14'782	-4'714	10'068	13'476	13'060
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	21'107	-3'489	17'618	12'925	18'027
Roseneggweg 10, Horw	1'914	-447	1'467	1'507	1'339
Fenkernstrasse 11, Kriens	767	-73	694	604	778
Fenkernstrasse 13, Kriens	2'100	-295	1'805	1'481	2'301
Fenkernstrasse 15, Kriens, Hauptbau	5'010	-839	4'171	4'349	4'324
Fenkernstrasse 15, Kriens, Annexbau	3'986	-1'130	2'856	3'418	3'823
Gärtnerweg 6, Kriens	7'945	-756	7'189	4'341	6'042
Horwerstrasse 47, Kriens	1'338	-41	1'297	965	1'035
	85'353	-19'207	66'146	64'497	72'727

Bilanzgewinnverwendung 2021

	2021	Vergleich 2020
	CHF	CHF
Zur Verfügung der Generalversammlung		
Vortrag 1.1.	37'664.02	23'833.86
Korrektur AS-Verzinsung Rundungen	0.02	-1.91
	37'664.04	23'831.95
Jahresgewinn	659'699.15	662'066.87
Bilanzgewinn 31.12.	697'363.19	685'898.82
Vorschlag des Vorstandes		
Zuweisung Reservefonds	35'000.00	34'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	616'702.80	614'234.80
Vortrag auf neue Rechnung	45'660.39	37'664.02
	697'363.19	685'898.82

Geldflussrechnung 2021

	2021		Vergleich 2020	
	CHF	CHF	CHF	CHF
OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT				
Jahreserfolg		659'699		662'067
Abschreibungen		1'628'062		1'279'123
Veränderung Rückstellungen für Erneuerungen		0		560'000
Bildung/Auflösung Rückstellung WEG-Liegenschaften		90'000		90'000
		2'377'761		2'591'190
Zunahme/Abnahme der Forderungen		-18'728		19'562
Abnahme/Zunahme unverzinslicher Verbindlichkeiten		-97'299		144'265
Zunahme Vorauszahlungen Mieter		4'697		24'875
Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen		147'130		-49'680
Abnahme Vinzenz-Fonds		-2'834		-2'084
Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit		2'410'727		2'728'128
INVESTITIONS- UND DESINVESTITIONS-TÄTIGKEITEN				
Desinvestition Mobilier Ferienwohnung		0		1
Baukosten Roseneggweg 10, Horw		-69'396		-13'114
Kauf Horwerstrasse 47, Kriens		0		-1'337'986
Investitionen in bestehende MFH		-263'666		-40'024
Mittelerwendung für Investitionen		-333'062		-1'391'123
FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN				
Fremdfinanzierungen				
Ordentliche Tilgungen Hypotheken	-696'000		-688'000	
Neuaufnahme Hypotheken	0		500'000	
Neuaufnahme Darlehen	0		500'000	
Zusätzliche Tilgungen von Hypotheken	-27'500	-723'500	-1'000'000	-688'000
Zufluss/Rückzahlung von Anteilscheinkapital				
Liberierung Anteilscheinkapital	464'000		644'000	
Rückzahlung Anteilscheinkapital	-498'000	-34'000	-405'000	239'000
Zunahme Agio		0		7'796
Ausschüttung Anteilscheinkapitalzinsen		-614'235		-611'449
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten		-1'371'735		-1'052'653
Zunahme der flüssigen Mittel		705'930		284'352

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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung (Seiten 8–13) 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, 1. April 2022

PricewaterhouseCoopers AG

Remo Waldispühl
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Florentin Ruckstuhl

Budget 2022

	CHF
Mieterträge brutto	4'629'000
Mietzinsbeihilfen WEG	65'000
Diverse Einnahmen	21'000
Ertragsminderungen	-30'000
Nettoerlös aus Leistungen	4'685'000
Liegenschaftenunterhalt	-1'150'000
Energetische Erneuerung Ulmenstrasse 8 + 10	-750'000
Auflösung Rückstellung für Erneuerungen	425'000
Versicherungen	-60'000
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-10'000
Aufwand Liegenschaften	-1'545'000
	3'140'000
Liegenschaftsverwaltung/Vermietungsaufwand	-155'000
Verwaltungs- und Büroaufwand	-190'000
Entschädigungen Organe	-27'000
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-372'000
	2'768'000
Abschreibungen Liegenschaften	-1'260'000
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'508'000
Finanzaufwand	-485'000
Baurechtszinsen	-235'000
Finanzertrag	0
Finanzaufwand und Finanzertrag	-720'000
Betriebsgewinn vor Steuern	788'000
Dienstleistungserträge	0
Betriebsfremder Aufwand und Ertrag	0
Jahresgewinn vor Steuern	788'000
Direkte Steuern	-128'000
Jahresgewinn	660'000

OeWL 2021 – Namen und Fakten

Per 31.12.2021 trugen 717 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2020: 695) mit einem Anteilscheinkapital von 17,839 Mio. Franken (2020: 17,873 Mio.) die OeWL mit.

Die OeWL verfügt über 239 Wohnungen (2020: 239), 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	Expertin Programmkommunikation	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 die meisten Liegenschaften liegt bei der Paul Hegglin AG; die Hausbetreuung und technische Betreuung Bleicherstrasse 14/ Ulmenstrasse 5 und Ulmenstrasse 8/10 wird durch Toni Gisler, der Hauswartdienst Horwerstrasse 47 Kriens durch Hane und Dod Sakica wahrgenommen, die Hausbetreuung vor Ort an der Biregghalde 5 bis 9 durch Florian Graber, am Gärtnerweg 6 durch Dragan Tomic und an der Bleicher-Lindenhaus- und Ulmensstrasse durch Nithivanandan Shanmugam.

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