



# Geschäftsbericht 2020



# Inhalt

<b>Das Netzwerk trotzdem pflegen</b>	<b>1</b>
<b>Von privat an gemeinnützig</b>	<b>2</b>
<b>Stabile Finanzbasis für die weitere Entwicklung</b>	<b>4</b>
<b>Erfolgsrechnung 2020</b>	<b>8</b>
<b>Bilanz per 31. Dezember 2020</b>	<b>9</b>
<b>Geldflussrechnung</b>	<b>14</b>
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>15</b>
<b>Budget 2021</b>	<b>16</b>
<b>Namen und Fakten</b>	<b>17</b>

# Das Netzwerk trotzdem pflegen

Eine Genossenschaft ist darauf angewiesen, dass ihre Organe (Vorstand, Ausschüsse, Generalversammlung) ihre Rolle in einem konstruktiven Dialog und einer guten Diskussionskultur wahrnehmen. Die Pandemie-Prävention erschwert den lebendigen Austausch.



*Der Vorstand  
der OeWL in einer  
Videokonferenz.*

Der Vorstand, der Präsidial- und der Bauausschuss der OeWL haben sich trotzdem regelmässig getroffen, entweder unter Einhaltung der Schutzbestimmungen in grösseren Sitzungsräumen oder per Videokonferenz. Natürlich fehlte dabei der informelle Austausch und die Pflege persönlicher Beziehungen. Umso wichtiger war das genaue Hinhören, auch auf Zwischentöne, und eine gute Balance zwischen Vertrauen und kritischem Hinterfragen.

## Erneuerung angehen

Der Vorstand der OeWL setzt sich ausnahmslos aus langjährigen Mitgliedern zusammen (zwischen 11 und 30 Jahren, insgesamt 111 Jahre). Diese Kontinuität hat sicher zum soliden Wachstum der Genossenschaft – und zur positiven Zusammenarbeit in der Pandemiezeit – beigetragen. Gleichzeitig ist sich das Gremium bewusst, dass jüngere Mitwirkende gebraucht werden, um die Zukunft der OeWL zu sichern. Deshalb stellt sich der Vorstand in seiner gegenwärtigen Zusammensetzung nochmals für eine dreijährige Amtsperiode zur Wahl, und will zugleich in dieser Zeit neue, engagierte Kräfte für die Vorstandsarbeit gewinnen.

## Von privat an gemeinnützig

**„Mein Haus in guten Händen wissen“. Das wünschen sich wohl die meisten Privatpersonen, die ein Mehrfamilienhaus besitzen und über einen Verkauf nachdenken.**

Dabei geht es vor allem darum, dass oft eine langjährige Verbundenheit mit Mieterinnen und Mietern besteht, die im Haus wohnen. Sie sollen nicht durch plötzlich steigende Mietpreise oder Totalrenovationen in Bedrängnis geraten. Auch soll die sorgfältig gepflegte Bausubstanz weiter nachhaltig instand gehalten beziehungsweise entwickelt werden. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften setzen sich für diese Ziele ein und sind deshalb als Gesprächs- und Verhandlungspartner für verkaufswillige Liegenschaftseigentümer\*innen prädestiniert.

Leider sind die Genossenschaften als Käuferinnen von bewohnten Liegenschaften noch zu wenig bekannt. Deshalb ist es wichtig, dass sich positive Beispiele herumsprechen.



*Die Liegenschaft Horverstrasse 47 umfasst 6 Wohnungen und ein Atelier.*

### **Beispiel: Horwerstrasse 47 in Kriens**

Die OeWL wurde im Januar 2020 von Silvia Haas angefragt, ob sie am Kauf des 6-Familien-Hauses an der Horwerstrasse 47 in Kriens interessiert sei. Silvia Haas erklärt im Interview, wie es dazu kam und welchen Verlauf die Verhandlungen nahmen.

*Warum wollten Sie das Haus verkaufen?*

Mit zunehmenden Alter wurde es für mich immer mehr zur Belastung; und von meinen Kindern wusste ich, dass sie kein Interesse daran hatten.

*Wie sind Sie auf die OeWL gekommen?*

Mein Partner machte mich erst darauf aufmerksam, dass ein Verkauf an eine gemeinnützige Genossenschaft eine Möglichkeit wäre. Da ich den Präsidenten der OeWL kannte, rief ich ihn an und stiess auf grosses Interesse.

*Dauerte es dann lange, bis es zu ernsthaften Verhandlungen kam?*

Nein, wir machten kurzfristig einen Besichtigungstermin ab und bereits einige Wochen später konnte ein Treffen zwischen zwei Vorstandsmitgliedern der OeWL, meinem Berater und mir stattfinden. Die OeWL legte dort transparent dar, wie ihre Preisvorstellung zustande kommen würde. Ich konnte das gut nachvollziehen.

*Spielte der Preis die Hauptrolle beim Abschluss mit der OeWL?*

Natürlich war mir ein fairer Preis wichtig. Aber zugleich wollte ich auch das Vertrauen haben, dass die Mieter\*innen im Haus eine gute Perspektive behalten und das Haus „in Schuss“ bleibt. Das konnten mir die Vorstandsmitglieder mit Verweis auf andere Liegenschaften glaubhaft darlegen. Mir hat auch gefallen, dass ich einen Teil der Kaufsumme als Anteil-scheinkapital bei der OeWL investieren konnte; so bleibe ich mit der Genossenschaft und dem Haus weiter verbunden.

*Wie ging es dann weiter?*

Bereits Mitte März 2020 hatte ich eine verbindliche Offerte der OeWL auf dem Tisch, und nach meiner Zustimmung legte die OeWL innerhalb eines Monats einen Kaufvertragsentwurf vor. Nach wenigen Bereinigungen konnten wir dann anfangs Juni den Vertrag unterzeichnen, mit dem Übergang von Nutzen und Schaden auf 1. Juli 2020. Die ganze Abwicklung lief problemlos.

Die Vorstandsmitglieder der OeWL strecken weiterhin ihre Fühler nach möglichen Liegenschaftskäufen in Luzern und Agglomeration aus und danken für Hinweise der Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

## Stabile Finanzbasis für die weitere Entwicklung

**Unsere solide Finanzlage ermöglichte den Erwerb eines Mehrfamilienhauses in Kriens: Ein Schritt mehr zur Schaffung und zum Erhalt von preiswerten Wohnungen.**

<b>Finanz-Eckwerte</b>	2020	2019
Liegenschaftsertrag netto	4,62 Mio.	4,67 Mio.
Selbst erarbeitete Mittel (Cash-Flow)	2,60 Mio.	2,30 Mio.
Investitionen in bestehende Bauten	0,05 Mio.	0,40 Mio.
Kauf Liegenschaft/Bauprojektkosten	1,35 Mio.	1,80 Mio.
Neuverschuldung/Schuldentilgung netto	-0,69 Mio.	-0,12 Mio.
Zufluss Anteilscheinkapitalien	0,24 Mio.	0,30 Mio.
Eigenkapitalquote (nach Anteilscheinkapitalzins)	27,0%	26,7 %
Anteilscheinkapitalzins (Antrag/Beschluss)	3,5%	3,5%

### **Erträge aus Vermietungen – Mehrerträge dank Erwerb in Kriens**

Die Wohnungsmieten in Liegenschaften ohne Beihilfen nach Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) wurden per 1. August 2020 aufgrund des neuen, auf 1,25 Prozent gesunkenen Referenzzinssatzes reduziert. Die gestiegenen Betriebskosten wurden dabei teilweise verrechnet. Mietzinsanpassungen infolge wertvermehrender Investitionen bei Wohnungserneuerungen sowie die Mieten für das 2. Halbjahr 2020 der neu erworbenen Liegenschaft an der Horwerstrasse 47 in Kriens führten insgesamt zu einem über dem Budget liegenden Ertrag von 4'585'000 Franken. Die Mietzinsbeihilfen der öffentlichen Hand gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz WEG betreffen nur noch die Liegenschaft Ulmenstrasse 5 / Bleicherstrasse 14.

Die Ertragsminderungen sind mit 63'000 Franken weit höher als budgetiert ausgefallen. Dies ist eine Folge von Mietzinsausfällen von 28'000 Franken, davon ein Fall mit gerichtlicher Ausweisung bei gleichzeitigem Nichtbezahlen der Miete. In solchen Einzelfällen deckt das Pflichtanteilscheinkapital lediglich rund zwei Monatsmieten ab. Das zunehmende Angebot auf dem Wohnungsmarkt führt auch bei unseren Wohnungen zu leicht gestiegenen Leerständen. Dies bewegen sich jedoch mit rund 15'000 Franken in einem vertretbaren Mass. Die Mietzinsausfälle als Folge der Wohnungserneuerungen betragen rund 20'000 Franken.

Der Aufwand für den Liegenschaftsunterhalt wird massgeblich durch die Anzahl Wohnungserneuerungen beeinflusst. Im 2020 wurden im Vergleich zum Budget und zum Vorjahr wesentlich weniger Wohnungen erneuert:

Bleicher-Lindenhaus-Ulmenstrasse:	1 Wohnung (Vorjahr 5)	Totalerneuerung
Gärtnerweg 6:	2 Wohnungen (Vorjahr 2)	Teilerneuerung
Ulmenstrasse 28:	1 Wohnung (Vorjahr 0)	Teilerneuerung

Die Unterhaltskosten fielen daher tiefer als budgetiert aus. Das Detail präsentiert sich wie folgt:

	2020	2019
Wohnungserneuerungen/-umbauten, 4 Whg. (VJ 7 Whg.)	215'000	708'000
davon wertvermehrend und aktiviert	-0	-320'000
Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel	203'000	196'000
Kosten für Geräteersatz in Wohnungen	65'000	91'000
Beiträge von Versicherungen/Mieter/innen	- 12'000	-14'000
Aperiodische Erneuerungen/Unterhalt von Anlagen	220'000	238'000
Diverser Unterhalt, Entschädigungen an Mieter	58'000	78'000
<b>Total Liegenschaftunterhalt</b>	<b>749'000</b>	<b>977'000</b>

Bei 24 Mieterwechseln (Vorjahr 26) wurden notwendige Instandsetzungsarbeiten von gesamthaft 203'000 Franken vorgenommen. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die durchschnittlichen Kosten je Wohnung von durchschnittlich 7'500 auf neu 8'500 Franken. Ins Gewicht fallen dabei die Aufwendungen für Malerarbeiten (38%), Arbeiten an Kücheneinrichtungen und -geräten/Schreinerarbeiten (30%) und Bodenbelagsarbeiten (20%).

«Aperiodische Erneuerungen/Unterhalt von Anlagen» betreffen alle Liegenschaften und beinhalten Ausgaben für Warmwasserboilererneuerung, Teilersatz Wärmepumpe, Liftunterhalt, Brandschutzeinrichtungen und im Speziellen auch die Reparatur des Glockenantriebes im „Saleshaus“ Fenkerstrasse 15 in Kriens.



*Das Saleshaus an den Fenkerstrasse 15 in Kriens wird von einem Glockentürmchen geschmückt. Auch nach dem Wegzug der letzten beiden Patres im Oktober 2020 wird die Glocke weiterhin an das Wirken der Salesianer in Kriens erinnern.*

## Verwaltungs- und Vertriebsaufwand

Die Aufwendungen für die Liegenschaftenverwaltung, die Genossenschaft und deren Organe liegen mit insgesamt 367'000 Franken (Vorjahr 364'000 Franken) leicht unter dem Budget.

## Finanzaufwand / Fremdkapital

Die Verzinsung des Fremdkapitals betrug im Jahresdurchschnitt rund 1,11 Prozent (Vorjahr 1,25 Prozent). Der tiefere Durchschnittssatz ist eine Folge der Konversionen fällig gewordener Anleihen der Emissionszentrale für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Wir konnten auch in diesem Jahr eine fällig gewordene Anleihe von 1,5 Mio. Franken zu 0,35% erneuern. Eine zweite Tranche von 1,0 Mio. Franken wurde vollumfänglich getilgt, was zu entsprechendem Minderaufwand bei den Zinsen führte. Die vertraglich vereinbarten Amortisationen beliefen sich auf 688'000 Franken (Vorjahr 680'000 Franken). Für den Kauf der Liegenschaft Horwerstrasse 47 in Kriens wurde ein Bankhypotheke von 500'000 Franken und ein Darlehen mit Festlaufzeit von 500'000 Franken aufgenommen. Für Zinsänderungsrisiken bei der WEG-Liegenschaft Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 wurde die Rückstellung um 90'000 Franken erhöht (Vorjahr 50'000 Franken). Der Vinzenzfonds wurde mit 3,5 Prozent verzinst.

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

Die Kapital- und Gewinnsteuern von 125'000 Franken machen knapp einen Fünftel des ausgewiesenen Jahresgewinnes von 662'066.87 Franken aus.

## Verwendung der selbst erarbeiteten Mittel

Aus den 2,6 Mio. Franken (Vorjahr 2,3 Mio. Franken) selbst erarbeiteten Mitteln konnten die ordentlichen Schuldentilgungen von 688'000 Franken und die Anteilscheinkapitalzinsen von 612'000 Franken an die Genossenschafter/Innen bezahlt werden. Die restlichen 1,3 Mio. Franken wurden zusammen mit den bereits vorhandenen flüssigen Mitteln von 0,65 Mio. Franken und dem Nettozufluss an Anteilscheinkapital von 0,25 Mio. Franken, gesamthaft somit

2'200'000 Franken

verwendet für:

- Rückzahlung Anleihe Emissionszentrale	- 1'000'000 Franken
- Eigenkapitalanteil Kauf MFH Horwerstrasse 47	- 338'000 Franken
- Investitionen in bestehende Liegenschaften	- 53'000 Franken
Zugang als flüssige Mittel	<u>809'000 Franken</u>

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen abzüglich den kurzfristigen Forderungen im Dezember um netto rund 139'000 Franken an. Unser Bestand an flüssigen Mitteln beträgt per Jahresende 939'000 Franken. Die beantragte Anteilscheinkapitalverzinsung von 3,5 % oder 614'000 Franken wie auch die Zahlung aller kurzfristig fälligen Verpflichtungen sind damit gedeckt.



Unsere Eigenkapitalbasis beträgt nach Ausschüttung des beantragten Anteilscheinkapitalzinses von 3,5 Prozent rund 18,3 Mio. Franken oder 27 Prozent (Vorjahr 18,1 Mio. Franken, 26,7 Prozent). Die Realisierung des Projektes Roseneggweg kann also auf einer soliden Eigenkapitalbasis in Angriff genommen werden.

Ihr Engagement als Genossenschaftler/innen und/oder als Mieter/innen ist Basis für ein Wachstum unserer Genossenschaft. Zwei Ziele stehen dabei im Fokus:

- quantitatives Wachstum durch den Erwerb neuer Liegenschaften für den gemeinnützigen Wohnungsbau;
- qualitatives Wachstum mittels Erneuerungen bestehender Liegenschaften, auch mit Augenmerk auf Massnahmen zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

# Erfolgsrechnung 2020

	Rechnung 2020	Budget 2020	Vergleich 2019
	CHF	CHF	CHF
Mieterträge brutto	4'584'828.65	4'521'000	4'552'968.50
Mietzinsbeihilfen WEG Bund	76'312.00	73'000	101'980.00
Mietzinsbeihilfen OeWL	0.00	0	53'034.00
Diverse Einnahmen	21'107.83	21'000	19'697.35
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste / MZ-Reduktionen)	-63'379.75	-25'000	-56'033.00
<b>Nettoerlös aus Leistungen</b>	<b>4'618'868.73</b>	<b>4'590'000</b>	<b>4'671'646.85</b>
Liegenschaftunterhalt	-748'906.68	-800'000	-976'599.19
Erhöhung Erneuerungsrückstellungen	-560'000.00	-495'000	-380'000.00
Versicherungen	-57'725.85	-50'000	-47'511.50
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-6'094.33	-15'000	-15'633.57
<b>Aufwand Liegenschaften</b>	<b>-1'372'726.86</b>	<b>-1'360'000</b>	<b>-1'419'744.26</b>
	<b>3'246'141.87</b>	<b>3'230'000</b>	<b>3'251'902.59</b>
Liegenschaftsverwaltung/Vermietungsaufwand	-153'807.00	-155'000	-158'296.00
Verwaltungs- und Büroaufwand	-189'052.40	-185'000	-180'784.89
Entschädigungen Organe	-24'954.40	-30'000	-25'280.50
<b>Verwaltungs- und Vertriebsaufwand</b>	<b>-367'813.80</b>	<b>-370'000</b>	<b>-364'361.39</b>
	<b>2'878'328.07</b>	<b>2'860'000</b>	<b>2'887'541.20</b>
Abschreibungen Mobiliar	-1.00	0	0.00
Abschreibungen Liegenschaften	-1'279'122.85	-1'295'000	-1'278'659.80
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'599'204.22</b>	<b>1'565'000</b>	<b>1'608'881.40</b>
Finanzaufwand	-580'118.00	-544'000	-612'778.15
Baurechtszinsen	-234'166.00	-236'000	-234'075.00
Finanzertrag	31.90	0	488.35
<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-814'252.10</b>	<b>-780'000</b>	<b>-846'364.80</b>
<b>Betriebsgewinn vor Steuern</b>	<b>784'952.12</b>	<b>785'000</b>	<b>762'516.60</b>
Dienstleistungsertrag	2'242.00	3'000	3'830.00
<b>Betriebsfremder Aufwand und Ertrag</b>	<b>2'242.00</b>	<b>3'000</b>	<b>3'830.00</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>787'194.12</b>	<b>788'000</b>	<b>766'346.60</b>
Direkte Steuern	-125'127.25	-128'000	-118'241.80
<b>Jahresgewinn</b>	<b>662'066.87</b>	<b>660'000</b>	<b>648'104.80</b>

## Bilanz per 31. Dezember 2020

	31. 12. 2020	Vergleich 31. 12. 2019
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	938'989.58	654'637.29
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17'524.90	37'492.50
Übrige kurzfristige Forderungen	513.20	14'107.05
Delkreder	-3'000.00	-17'000.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>954'027.68</b>	<b>689'236.84</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>7'500.00</b>	<b>7'500.00</b>
Mobile Sachanlagen	3.00	4.00
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	4'197'000.00	4'282'000.00
MFH Ulmenstrasse 8, Luzern	2'632'000.00	2'667'000.00
MFH Ulmenstrasse 10, Luzern	1'885'000.00	1'913'000.00
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse, Luzern	10'437'000.00	10'596'000.00
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	10'239'000.00	10'440'000.00
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	17'886'000.00	18'144'000.00
Roseneggweg 10, Horw	1'790'000.00	1'804'000.00
MFH Fenkernstrasse 11, Kriens	626'000.00	636'000.00
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	1'856'000.00	1'913'000.00
Hauptbau Fenkernstrasse 15, Kriens	4'300'000.00	4'426'000.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	2'975'000.00	3'099'000.00
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	7'301'000.00	7'409'000.00
MFH Horwerstrasse 47, Kriens	1'317'000.00	0.00
<b>Sachanlagen</b>	<b>67'441'003.00</b>	<b>67'329'004.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>67'448'503.00</b>	<b>67'336'504.00</b>
	<b><u>68'402'530.68</u></b>	<b><u>68'025'740.84</u></b>

	Vergleich	
	31. 12. 2020	31. 12. 2019
<b>PASSIVEN</b>	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	170'757.05	48'854.09
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	696'000.00	680'000.00
Verbindlichkeiten aus Fälligkeit EGW-Anleihen	0.00	2'500'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	53'000.00	30'637.00
Vorauszahlungen Mieter	333'894.09	309'019.20
Passive Rechnungsabgrenzungen/Saldo Heiz- und Nebenkosten	343'899.07	393'578.99
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'597'550.21</b>	<b>3'962'089.28</b>
Hypothekendarlehen Banken	33'553'500.00	33'757'500.00
Anlehensobligationen EGW	9'600'000.00	8'100'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten bei Dritten	580'000.00	80'000.00
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>43'733'500.00</b>	<b>41'937'500.00</b>
Rückstellung Vinzenz-Fonds	75'174.80	77'258.65
Rückstellungen WEG Liegenschaften	285'800.65	195'800.65
Rückstellungen für Erneuerungen	3'765'990.00	3'205'990.00
<b>Rückstellungen</b>	<b>4'126'965.45</b>	<b>'479'049.30</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>47'860'465.45</b>	<b>45'416'549.30</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>49'458'015.66</b>	<b>49'378'638.58</b>
Genossenschaftskapital	17'873'000.00	17'634'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve (Agio)	54'616.20	46'819.95
Gesetzliche Gewinnreserve (Reservefonds)	331'000.00	298'000.00
Bilanzgewinn 31.12.		
- Vortrag 1.1.	23'831.95	
- Jahresgewinn	<u>662'066.87</u>	668'282.31
<b>Eigenkapital</b>	<b>18'944'515.02</b>	<b>18'647'102.26</b>
	<u><u>68'402'530.68</u></u>	<u><u>68'025'740.84</u></u>

## Anhang zur Jahresrechnung

	31. 12. 2020	Vergleich 31. 12. 2019
	CHF	CHF
<b>Angaben OR 959c, Absatz 1</b>		
<b>Grundsätze der Rechnungslegung</b>		
Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der Artikel über die kaufm. Buchführung und Rechnungslegung in Art. 957 bis 982 OR erstellt.		
Bewertung der Liegenschaften (Details Seite 12)		Anschaffungskosten abzüglich steuerliche Abschreibungen
Bewertung der Finanzanlagen		Anschaffungskosten oder tieferer Marktwert
Personalaufwand (inkl. Hauswart)	<u>265'077</u>	<u>248'606</u>
Total der grundpfandgedeckten Verbindlichkeiten	<u>43'849'500</u>	<u>45'037'500</u>
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten inkl. Amortisationen im Folgejahr</b>		
Fälligkeiten 2022-2025 (2021-2024)	23'450'000	30'437'500
Fälligkeiten 2026-2040 (2025-2039)	13'942'000	8'400'000
Variabel/Erneuerung im Folgejahr	<u>7'037'500</u>	<u>6'280'000</u>
	<u><b>44'429'500</b></u>	<u><b>45'117'500</b></u>
<b>Angaben OR 959c, Absatz 2</b>		
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL		
Genossenschaft mit Sitz in	Luzern	Luzern
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	1.82	1.80
Grundpfandrechte zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	57'030'000	60'353'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Ver- pflichtungen verpfändeten Aktiven (Immobilien)	65'651'000	65'525'000

<b>Details zu den Liegenschaften</b> (Angaben in CHF 1'000)	Anschaffungs- .kosten	Abschreibung- kumuliert	Buchwert	GVL-Wert Katasterwert
MPH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	6'183	-1'986	4'197	5'358
MPH Ulmenstrasse 8	3'657	-1'025	2'632	2'845
MPH Ulmenstrasse 10	2'526	-641	1'885	2'706
MPH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse + Autoeinstellhalle, Luzern	13'898	-3'461	10'437	10'818
(auf Baurecht, WEG)	14'747	-4'508	10'239	13'476
MPH Bireggthalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	21'108	-3'222	17'886	12'925
Roseneggweg 10, Horw	1'844	-54	1'790	1'507
Fenkernstrasse 11, Kriens	677	-51	626	604
Fenkernstrasse 13, Kriens	2'100	-244	1'856	1'481
Fenkernstrasse 15, Kriens, Hauptbau	5'010	-710	4'300	4'349
Fenkernstrasse 15, Kriens, Annexbau	3'987	-1'012	2'975	3'418
Gärtnerweg 6, Kriens	7'945	-644	7'301	4'341
Horwerstrasse 47, Kriens	1'338	-21	1'317	965
	<b>85'020</b>	<b>-17'579</b>	<b>67'441</b>	<b>64'476</b>
				<b>72'727</b>

## Bilanzgewinnverwendung 2020

	2020	Vergleich 2019
	CHF	CHF
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Vortrag 1.1.	23'833.86	20'177.64
Korrektur AS-Verzinsung Rundungen	-1.91	-0.13
	23'831.95	20'177.51
<b>Jahresgewinn</b>	662'066.87	648'104.80
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>685'898.82</b>	<b>668'282.31</b>
<b>Vorschlag des Vorstandes</b>		
Zuweisung Reservefonds	34'000.00	33'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	614'234.80	611'448.45
Vortrag auf neue Rechnung	37'664.02	23'833.86
	<b>685'898.82</b>	<b>668'282.31</b>

# Geldflussrechnung 2020

	2020		Vergleich 2019	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>				
Jahreserfolg		662'067		648'105
Abschreibungen		1'279'123		1'278'660
Veränderung Rückstellungen für Erneuerungen		560'000		380'000
Bildung/Auflösung Rückstellung WEG-Liegenschaften		90'000		-3'034
		<b>2'591'190</b>		<b>2'303'731</b>
Abnahme/Zunahme der Forderungen		19'562		-21'167
Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen		0		0
Zunahme/Abnahme unverzinslicher Verbindlichkeiten		144'265		-98'440
Zunahme/Abnahme Vorauszahlungen Mieter		24'875		-326
Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen		-49'680		-54'558
Abnahme/Zunahme Vinzenz-Fonds		-2'084		1'069
<b>Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>2'728'128</b>		<b>2'130'309</b>
<b>INVESTITIONS- UND DESINVESTITIONS- TÄTIGKEITEN</b>				
Desinvestition Mobilier Ferienwohnung		1		
Kauf/Baukosten Roseneggweg 10, Horw		-13'114		-1'831'185
Kauf Horwerstrasse 47, Kriens		-1'337'986		0
Investitionen in bestehende MFH		-40'024		-402'475
<b>Mittelverwendung für Investitionen</b>		<b>-1'391'123</b>		<b>-2'233'660</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN</b>				
<b>Fremdfinanzierungen</b>				
Ordentliche Tilgungen Hypotheken/Darlehen	-688'000		-680'000	
Neuaufnahme Hypotheken	500'000		800'000	
Neuaufnahme Darlehen	500'000			
Zusätzliche Tilgungen von Hypotheken	-1'000'000	-688'000	0	120'000
<b>Zufluss von Anteilscheinkapital</b>				
Liberierung Anteilscheinkapital	644'000		447'000	
Rückzahlung Anteilscheinkapital	-405'000	239'000	-145'000	302'000
Zunahme Agio		7'796		46
<b>Ausschüttung Anteilscheinkapitalzinsen</b>		<b>-611'449</b>		<b>-574'361</b>
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>-1'052'653</b>		<b>-152'315</b>
<b>Zunahme/Abnahme der flüssigen Mittel</b>		<b>284'352</b>		<b>-255'666</b>



# Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung  
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL Luzern

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

Für die Jahresrechnung (S. 8-12) 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, 26. März 2021

PricewaterhouseCoopers AG

*Remo Waldispühl*  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

*Florentin Ruckstuhl*

# Budget 2021

	CHF
Mieterträge brutto	4'575'000
Mietzinsbeihilfen WEG	66'000
Diverse Einnahmen	22'000
Ertragsminderungen	-36'000
<b>Nettoerlös aus Leistungen</b>	<b>4'627'000</b>
Liegenschaftunterhalt	-1'200'000
Auflösung Rückstellung für Erneuerungen	100'000
Versicherungen	-67'000
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-10'000
<b>Aufwand Liegenschaften</b>	<b>-1'177'000</b>
	<b>3'450'000</b>
Liegenschaftverwaltung/Vermietungsaufwand	-160'000
Verwaltungs- und Büroaufwand	-200'000
Entschädigungen Organe	-30'000
<b>Verwaltungs- und Vertriebsaufwand</b>	<b>-390'000</b>
	<b>3'060'000</b>
Zusatzabschreibung Abbruch Gebäude Roseneggweg	-220'000
Abschreibungen Liegenschaften	-1'260'000
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'580'000</b>
Finanzaufwand	-535'000
Baurechtszinsen	-235'000
Finanzertrag	-
<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-770'000</b>
<b>Betriebsgewinn vor Steuern</b>	<b>810'000</b>
Dienstleistungserträge	1'000
<b>Betriebsfremder Aufwand und Ertrag</b>	<b>1'000</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>811'000</b>
Direkte Steuern	-131'000
<b>Jahresgewinn</b>	<b>680'000</b>

## OeWL 2020: Namen und Fakten

Per 31.12.2020 trugen 695 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2019: 680) mit einem Anteilscheinkapital von 17,9 Mio. Franken (2019: 17,6 Mio.) die OeWL mit.

Die OeWL verfügt über 239 Wohnungen (2019: 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 Hauswartdienst und die technische Betreuung für alle Liegenschaften wird von der Paul Hegglin AG wahrgenommen (Ausnahme: Hausbetreuung und technische Betreuung Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 und Ulmenstrasse 8/10 durch Toni Gisler; Hauswartdienst Horwerstrasse 47 Kriens: Hane und Dod Sakica).

Die Adresse der Geschäftsstelle lautet:

OeWL, Biregghalde 5, 6005 Luzern

Telefon 041 511 20 40, E-Mail: [info@oewl.ch](mailto:info@oewl.ch), Webseite: [www.oewl.ch](http://www.oewl.ch).

**Wir öffnen Lebensräume**



Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern • OeWL