



# Geschäftsbericht 2022



# Inhalt

Die grosse und die kleine Welt	1
Wer macht was?	3
Genossenschaftliche und ökologische Werte schaffen	4
Erfolgsrechnung 2022	8
Bilanz per 31. Dezember 2022	9
Anhang zur Jahresrechnung	11
Verwendung des Bilanzgewinns 2022	13
Geldflussrechnung	14
Bericht der Revisionsstelle	15
Budget 2023	16
Namen und Fakten	17

# Die grosse und die kleine Welt

**Selten haben sich Geschehnisse in der internationalen Politik so stark auf das lokale und persönliche Leben ausgewirkt wie im vergangenen Jahr. Auch die kleine Welt der Wohnungen ist betroffen – und hat wiederum Rückwirkungen auf die «grosse Welt».**

Bereits die international wütende Covid19-Pandemie brachte unerwartete Konsequenzen im Wohnungswesen mit sich. Die eigenen vier Wände und ihre Qualität gewannen an Bedeutung, und der Platzbedarf nahm durch Home-Office zu. Diese Faktoren dürften zu einer weiteren Verknappung von Wohnraum beigetragen haben. Zugleich wurden selbstverständlich erscheinende interkontinentale Lieferketten unterbrochen. Gewisse Geräte und Ersatzteile für den Haushalt bekamen dadurch wesentlich längere Lieferfristen; zum Leidwesen von Mieter\*innen, die bei Reparaturen im Haushalt teilweise unangenehme Verzögerungen hinnehmen mussten.

Erst recht erschütterte der nahe Krieg in der Ukraine und die entsprechende Konfrontation zwischen Russland und der westlichen Welt die Gesellschaft. Scheinbar normale Verhältnisse – sichere Energie zu stabilen Preisen und tiefe Kredit- und Hypothekarzinsen – waren plötzlich in Frage gestellt. Es galt, rasch eine relativ grosse Zahl von Flüchtlingen aufzunehmen, was den Wohnungsmarkt weiter belastete. Öl, Gas und Strom wurden zu knappen und teuren Gütern.

Die höheren Kosten für Energie betrafen insbesondere Heizung und Warmwassererzeugung. Deshalb reduzierte die OeWL in ihren Liegenschaften die Vorlauftemperaturen und machte (neben den öffentlichen Kampagnen) alle Mieter\*innen auf die Notwendigkeit des Energiesparens aufmerksam. Der Effekt wird sich erst dann beziffern lassen, wenn die Abrechnungen für den Winter 2022/23 vorliegen.

Auf jeden Fall werden die Heiz- und Warmwasserkosten in Zukunft höher ausfallen als bisher. Deshalb hat die OeWL per 1. Januar 2023 alle Nebenkostenkonti angepasst.

## **Fossile Energiequellen ersetzen**

Die Ukraine-Krise verdeutlichte insbesondere, dass fossile Brennstoffe (Kohle, Öl und Gas) unerwünschte politische Abhängigkeiten mit sich bringen. Aber auch ökologisch ist es unabdingbar, diese – vor vielen Millionen Jahren aus abgestorbenen Pflanzen und Tieren entstandenen – Stoffe als Energiequelle abzulösen. Denn sie sind nur in begrenzter Menge vorhanden und verursachen zudem Emissionen (vor allem CO<sub>2</sub>), die Umwelt und Klima dauerhaft schädigen.

Die OeWL setzt daher bei den Heizsystemen auf erneuerbare Energiequellen und Einsparung von Energie durch gute Fassadenisolation; folgende Liegenschaften sind bereits entsprechend ausgerüstet:

- Holzpellets und Solarwärme (Biregghalde 5,7,9 und Neubau 11)
- Luft-Wasser-Wärmepumpen (Gärtnerweg 6, zusätzlich Photovoltaik, und Ulmenstrasse 28 in Ergänzung zu Gas)
- Fernwärme (Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5, in Ergänzung zu Gas)

Bereits geplant (Baueingabe) sind eine Pelletheizung und eine Photovoltaikanlage für die Häuser Ulmenstrasse 8 und 10 (zusätzlich: Fassadenisolation). Für weitere Liegenschaften in der Luzerner Neustadt wird die Planung nach dem Vorliegen des Energierichtplans der Stadt konkretisiert werden. In Kriens sieht die Stadt ein Fernwärmenetz vor; die OeWL wird die entsprechenden Rahmenbedingungen sorgfältig prüfen.

Eine Nebenwirkung zeigten die niedrigen Zimmertemperaturen nach relativ kurzer Zeit: Fälle von Schimmelbildung nahmen zu. Es war wohl Vielen zu wenig bewusst und fand in den wenigsten Informationskampagnen ausdrücklich Erwähnung, dass tiefere Raumtemperaturen vermehrtes Lüften erfordern, um die Luftfeuchtigkeit auf dem Normalwert von 40 bis 60 Prozent zu halten.

### **Ansteigende Zinsen**

Durch die verschiedenen Kostensteigerungen wuchs auch die Inflation an. Die Nationalbanken versuchten, diese mit steigenden Zinsen zu bekämpfen. So stiegen auch die Hypothekarzinsen, und für den Sommer 2023 wird ein Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes vorhergesagt. Nach langen Jahren mit sinkendem Zinssatz – den die OeWL jeweils an die Mieter\*innen weitergegeben hat – muss also auch mit steigenden Mietkosten gerechnet werden.

Für eine nachhaltig soziale und ökologische Ausrichtung der OeWL sind – neben vielfältigen Fachkompetenzen und klaren Entscheidungswegen in den Gremien, siehe «Wer macht was?» auf der Folgeseite – engagierte Mieter\*innen und eine konstruktive Kommunikationskultur notwendig. Allen, die dazu beitragen, gebührt ein aufrichtiger Dank!

## Wer macht was?

**Die Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL ist mit 19 Liegenschaften und einem Jahresumsatz von circa 4,6 Millionen Franken keine riesige Firma. Und doch ist für Genossenschaftler\*innen und andere Interessierte nicht unmittelbar zu erkennen, wie die OeWL «hinter den Kulissen» funktioniert. Hier ein kurzer Überblick:**

Für das «Alltagsgeschäft» ist die *Geschäftsstelle* zuständig; dazu gehören Immobilienbewirtschaftung (Verträge, Inkasso, Unterhalt und Reparaturen in den Liegenschaften, Vermietung von frei werdenden Wohnungen), Buchhaltung (Zahlungswesen, Mahnwesen, Nebenkostenabrechnungen), Personaladministration und Genossenschaftsverwaltung (Anteilscheine, Verzeichnis, Zinsauszahlung). Die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle sind auf Seite 17 verzeichnet.

Fragen aus dem Alltagsgeschäft, die von grösserer Bedeutung sind, werden im *Präsidialausschuss* besprochen: Zum Beispiel das Vorgehen bei neuen oder grösseren Unterhaltsvorhaben, die Anliegen von Mieter\*innen mit Präzedenzcharakter, die Wohnungsvergaben und Anpassungen von Mieten und Nebenkosten. Zu diesem Ausschuss gehören Pius Breitenmoser und Corinne Meyer vom Vorstand und die drei Mitarbeitenden der Geschäftsstelle.

Sobald Fachfragen aus den Bereichen Bau, Technik, Planung und Bauökonomie auftauchen, werde diese im *Bauausschuss* besprochen. Dieser Ausschuss begleitet auch grössere Bau- oder Umbauprojekte, die von externen Architekten\*innen, anderen Fachpersonen und Unternehmen ausgeführt werden. Unter dem Vorsitz von Guerino Riva gehören Renzo Testorelli und Pius Breitenmoser vom Vorstand sowie Beatrice Breitenmoser und Florian Flohr von der Geschäftsstelle dazu.

Wenn ganze Liegenschaften neu zu vermieten sind oder grundsätzliche Regelungen (Reglemente, Allgemeine Vertragsbedingungen) zur Diskussion stehen, tritt der *Vermietungsausschuss* zusammen. Zeno Suter präsidiert diesen Ausschuss, dem ausserdem Corinne Meyer vom Vorstand und Beatrice Breitenmoser und Florian Flohr von der Geschäftsstelle angehören.

Über die Grundlagen für die Tätigkeiten der Geschäftsstelle und der Ausschüsse diskutiert und entscheidet der *Vorstand*. Die verschiedenen beruflichen und fachlichen Hintergründe der Vorstandsmitglieder sorgen für eine interdisziplinäre Sicht auf strategische Themen; finanzielle, politische, juristische, kommunikationsbezogene, bauliche, planerische, soziale, ökologische und immobilienwirtschaftliche Aspekte müssen berücksichtigt werden, um die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft sicherzustellen. Die Mitglieder des Vorstands sind auf Seite 17 aufgeführt.

# Genossenschaftliche und ökologische Mehrwerte schaffen

Unser solides Eigenkapitalfundament und die ausreichende Ertragskraft wurden im Berichtsjahr genutzt, das Neubauprojekt Biregghalde 11 und die Projektierung der energetischen Erneuerung der Liegenschaften Ulmenstrasse 8 und 10 voranzutreiben sowie Projekte für die E-Mobilität (Grundinstallationen in den Einstellhallen) zu realisieren.

Finanz-Eckwerte	2022	2021
Liegenschaftsertrag netto	4,68 Mio.	4,65 Mio.
Selbst erarbeitete Mittel (Cash-Flow)	2,37 Mio.	2,40 Mio.
Investitionen in bestehende Bauten	0,05 Mio.	0,26 Mio.
Neubauten	0,39 Mio.	0,07 Mio.
Schuldentilgung	-2,72 Mio.	-0,72 Mio.
Abfluss/Zufluss Anteilscheinkapitalien	0,31 Mio.	-0,03 Mio.
Eigenkapitalquote (nach Anteilscheinkapitalzins)	28,5%	27,0%
Anteilscheinkapitalzins (Antrag/Beschluss)	3,5%	3,5%



*Das Haus Roseneggweg 10 weicht dem Neubau Biregghalde 11. Die Umbenennung folgt der Erschliessung, die hauptsächlich über die Biregghalde abgewickelt wird.*

## Mietzinsen

Nachdem der hypothekarische Referenzzinssatz unverändert 1,25 Prozent betrug, blieben auch die Bestandesmieten unserer Wohnungen unverändert. Angemessene Erhöhungen gab es nur nach Wohnungserneuerungen. Da die Energiekosten unter dem Jahr übermässig anstiegen, wurden alle Nebenkostenakonti mit Wirkung per 1. Januar 2023 erhöht. Die Mieterträge liegen im erwarteten Rahmen. Die Mietzinsbeihilfen der öffentlichen Hand nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) bei der Liegenschaft Ulmenstrasse 5 / Bleicherstrasse 14 fielen mit rund 70'200 Franken leicht höher aus als erwartet.

Ertragsminderungen von rund 27'000 Franken gab es bei Leerständen von Wohnungen, in welchen Teil- oder Gesamterneuerungen mit Mehrwerten ausgeführt wurden sowie aufgrund Mietzinsreduktionen infolge von Lifterneuerungen (Liegenschaften Lindenhäuserstrasse 12-16, Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5). Die übrigen Ertragsminderungen von rund 18'000 Franken sind die Folge von üblichen Leerstandszeiten anlässlich von Wiedervermietungen sowie eines namhaften Forderungsverlustes von 7'000 Franken (Mietnomade mit Wegzug ohne Adressangabe und mit gerichtlichem Ausweisverfahren).

## Unterhalt der Liegenschaften

Im Berichtsjahr wurde lediglich eine Wohnung einer Gesamterneuerung unterzogen (Vorjahr zwei Wohnungen) und es wurden auch nur zwei Wohnungen teilerneuert (im Vorjahr sieben Wohnungen). Dies unter anderem auch als Folge der geringeren Anzahl von Mieterwechseln (13 Wechsel, Vorjahr 16 Wechsel). Dies führte zu entsprechend geringeren Aufwendungen. Andererseits wurden insgesamt fünf Liftanlagen totalerneuert und in den drei Einstellhallen die Grundausrüstung für die E-Mobilität eingebaut.

Der Unterhaltsaufwand betrug im Detail:

	2022	2021
Erneuerung Fenkernstrasse 11	0	171'000
Wohnungserneuerungen/-umbauten	249'000	403'000
Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel	69'000	65'000
Kosten für Geräteersatz in Wohnungen	67'000	50'000
Liftersatz Lindenhäuserstr. / Bleicherstr. 14/Ulmenstr. 5	332'000	0
Grundausrüstung für E-Mobilität der Einstellhallen	57'000	0
Aperiodische Erneuerungen und Unterhalt von Anlagen	201'000	312'000
Diverser Unterhalt, Entschädigungen an Mieter	67'000	63'000
Beiträge von Versicherungen/Mieter/innen	- 5'000	- 39'000
Total Liegenschaftenerhaltung	<u>1'037'000</u>	<u>1'025'000</u>

## Energetische Erneuerung Ulmenstrasse 8 + 10 / Veränderung Rückstellungen

Im Rahmen der energetischen Erneuerung werden die derzeit mit Erdgas betriebenen zwei Wärmeeinheiten der Häuser durch eine gemeinsame Pelletheizanlage ersetzt. Die

dafür notwendigen nachbarrechtlichen Vereinbarungen – Grundlage für die Baueingabe – wurden erst im November 2022 beurkundet. Somit konnten die Erneuerungsarbeiten nicht wie geplant im Berichtsjahr begonnen werden. Von den Projektierungskosten (insgesamt 55'000 Franken) wurden rund 26'000 Franken als Unterhaltskostenanteil der Erfolgsrechnung belastet. Die Baueingabe für die Pelletheizzentrale bei der Ulmenstrasse 8 erfolgte im Dezember, jene für die energetische Erneuerung der beiden Häuser wird nachfolgend im Jahr 2023 eingereicht.

Infolge des Bauverzugs konnte die Erneuerungsrückstellung nochmals um 380'000 Franken aufgestockt werden. Insgesamt stehen für die projektierten und noch anstehenden Erneuerungen – insbesondere auch für Massnahmen im Energiebereich – rund 4,1 Mio. Franken zu Verfügung.

### **Verwaltungs- und Vertriebsaufwand**

Die Aufwendungen für die Liegenschaftsverwaltung und das Verwalten der Genossenschaft und deren Organe betragen 382'000 Franken oder 8,1 Prozent der Bruttoerträge (Vorjahr 371'000 Franken, 7,9 Prozent der Bruttoerträge). Externe Rechtsanwalts- und Gerichtskosten in einem Ausweisverfahren sowie zusätzliche Porto- und Versandkosten bei der Anpassung der Nebenkostenakontobeiträge führten zum Mehraufwand von rund 10'000 Franken gegenüber dem Budget.

### **Finanzaufwand / Rückzahlung von verzinslichem Fremdkapital**

Die Fremdkapitalverzinsung lag im Jahresdurchschnitt knapp unter 1 Prozent (Vorjahr 1,02 Prozent). Der nochmals leicht tiefere Durchschnittssatz ist eine Folge der ausserordentlichen Amortisation einer Festhypothek von 2,0 Mio. Franken, welche an sich zu markant höheren Zinssätzen (über 2,0 Prozent) zur Konsolidierung anstand. Die Rückzahlung erfolgte aus den für das Neubauvorhaben Bireggthalde 11 (bisher Roseneggweg 10) bereitgestellten flüssigen Mitteln. Zur Finanzierung der Baukosten im Jahr 2023 und 2024 kann die Hypothek wieder aufgestockt werden. Die übrigen fällig gewordenen Hypotheken von 4'850'000 Franken (nach vertraglichen Amortisationen) wurden als Saronhypotheken erneuert. Festverzinsliche Hypotheken gleicher Laufzeiten wären rund 1 Prozent höher ausgefallen. Die vertraglich vereinbarten ordentlichen Amortisationen betragen 716'000 Franken (Vorjahr 696'000 Franken). Für Zinsänderungsrisiken bei der WEG-Liegenschaft Bleicherstrasse 14/ Ulmenstrasse 5 wurde wie in den Vorjahren die Rückstellung mit 90'000 Franken dotiert. Der Vinzenzfonds wurde gemäss Reglement mit 3,5 Prozent verzinst.

Die Abschreibungen auf den Liegenschaften von 1'237'500 Franken (Vorjahr 1'628'000 Franken, davon Zusatzabschreibung von 365'000 Franken für Gebäudeabbruch am Roseneggweg 10) wurden wie in den Vorjahren im Rahmen der steuerlichen Abschreibungssätze berechnet.

Nach Abzug der Kapital- und Gewinnsteuern von 149'000 Franken beträgt der Jahresgewinn 667'446.98 Franken.



## **Verwendung der selbst erarbeiteten Mittel**

Die selbst erarbeiteten Mittel von 2,4 Mio. Franken (wie im Vorjahr) wurden für die Schuldentilgungen (716'000 Franken), die Zahlung der Anteilscheinkapitalzinsen von 617'000 Franken an die Genossenschafter/Innen, für Investitionen in bestehende Liegenschaften (57'000 Franken) und für den Neubau an der Biregghalde 11 (0,4 Mio. Franken) verwendet. Die verbleibenden 0,6 Mio. Franken sowie die aus dem Vorjahr vorhandenen flüssigen Mittel konnten für die ausserordentliche Tilgung einer Hypothek von 2,0 Mio. Franken verwendet werden. Dank der Nettozunahme des Genossenschaftskapitals von rund 0,3 Mio. Franken betragen die Barmittel per Jahresende rund 0,8 Mio. Franken.

## **Kurzfristiges Fremdkapital**

Aufgrund der im Dezember begonnenen Bauarbeiten für die Biregghalde 11 sowie den merklich höheren Rechnungen für Energielieferungen im 4. Quartal stiegen die kurzfristigen Verbindlichkeiten um rund 263'000 Franken auf neu 351'000 Franken. Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten von 641'000 Franken beinhalten die im Jahr 2023 zu leistenden Tilgungen von Bankhypotheken. Das übrige kurzfristige Fremdkapital veränderte sich insgesamt kaum.

## **Anteilscheinkapital/Eigenkapital**

Dem Zufluss an Anteilscheinkapital von rund 0,5 Mio. Franken stehen Rückzahlungen im Ausmass von 0,2 Mio. gegenüber. Netto flossen 306'000 Franken mehr an Anteilscheinkapital zu. Die Eigenkapitalbasis beträgt nach Ausschüttung des beantragten Anteilscheinkapitalzinses rund 18,7 Mio. Franken oder 28,5 Prozent (Vorjahr 18,3 Mio. Franken, 27 Prozent).

Mit der Realisierung der laufenden Projekte an der

- Biregghalde 11: Sechs Familienwohnungen und Verwendung der bestehenden Pelletheizanlage für die Wärmeerzeugung, Bau einer Photovoltaikanlage;
- Ulmenstrasse 8 und Ulmenstrasse 10: Energetische Erneuerung der beiden Liegenschaften mit gleichzeitigem Ersatz der bestehenden zwei Gasheizungen, ergänzt mit Photovoltaikanlagen,

schaffen wir Wohnraum und tragen gleichzeitig dazu bei, unseren ökologischen Fussabdruck zu verringern; kurzum: es entstehen genossenschaftliche Mehrwerte. Unsere solide Eigenkapitalbasis und die ausreichende Ertragskraft sind die dazu notwendigen Voraussetzungen. Alle Mitglieder unserer Genossenschaft haben dies mit ihrer bisherigen Unterstützung erst ermöglicht. Dafür ein herzliches «Danke».

## Erfolgsrechnung 2022

	Rechnung 2022	Budget 2022	Vergleich 2021
	CHF	CHF	CHF
Mieterträge brutto	4'626'393.38	4'629'000	4'605'718.00
Mietzinsbeihilfen WEG Bund	70'228.00	65'000	68'591.00
Diverse Einnahmen	24'287.70	21'000	20'872.08
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste / MZ-Reduktionen)	-44'693.00	-30'000	-42'572.40
<b>Nettoerlös aus Leistungen</b>	<b>4'676'216.08</b>	<b>4'685'000</b>	<b>4'652'608.68</b>
Liegenschaftunterhalt	-1'037'041.05	-1'150'000	-1'025'036.18
Energetische Erneuerung Ulmenstrasse 8 + 10	-26'340.00	-750'000	
Veränderung Erneuerungsrückstellungen	-380'000.00	425'000	0.00
Versicherungen	-61'573.65	-60'000	-60'176.80
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-7'953.92	-10'000	-8'356.25
<b>Aufwand Liegenschaften</b>	<b>-1'512'908.62</b>	<b>-1'545'000</b>	<b>-1'093'569.23</b>
	<b>3'163'307.46</b>	<b>3'140'000</b>	<b>3'559'039.45</b>
Liegenschaftsverwaltung/ Vermietungsaufwand	-157'278.31	-155'000	-151'441.45
Verwaltungs- und Büroaufwand	-198'956.61	-190'000	-194'482.37
Entschädigungen Organe	-25'808.20	-27'000	-24'908.20
<b>Verwaltungs- und Vertriebsaufwand</b>	<b>-382'043.12</b>	<b>-372'000</b>	<b>-370'832.02</b>
	<b>2'781'264.34</b>	<b>2'768'000</b>	<b>3'188'207.43</b>
Abschreibungen Liegenschaften	-1'237'459.95	-1'260'000	-1'628'062.05
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'543'804.39</b>	<b>1'508'000</b>	<b>1'560'145.38</b>
Finanzaufwand	-478'214.81	-485'000	-530'877.03
Baurechtszinsen	-249'460.05	-235'000	-234'166.05
Finanzertrag	36.20	0	17.50
<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-727'638.66</b>	<b>-720'000</b>	<b>-765'025.58</b>
<b>Betriebsgewinn vor Steuern</b>	<b>816'165.73</b>	<b>788'000</b>	<b>795'119.80</b>
Dienstleistungsertrag	0.00	0	2'956.45
<b>Betriebsfremder Aufwand und Ertrag</b>	<b>0.00</b>	<b>0</b>	<b>2'956.45</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>816'165.73</b>	<b>788'000</b>	<b>798'076.25</b>
Direkte Steuern	-148'718.75	-128'000	-138'377.10
<b>Jahresgewinn</b>	<b>667'446.98</b>	<b>660'000</b>	<b>659'699.15</b>

## Bilanz per 31. Dezember 2022

AKTIVEN	31. 12. 2022	Vergleich
	CHF	31. 12. 2021 CHF
Flüssige Mittel	813'372.86	1'644'920.43
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18'693.90	14'770.25
Übrige kurzfristige Forderungen	3'151.10	19'996.15
Delkredere	-1'000.00	-1'000.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>834'217.86</b>	<b>1'678'686.83</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>7'500.00</b>	<b>7'500.00</b>
Mobile Sachanlagen	3.00	3.00
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	4'036'000.00	4'113'000.00
MFH Ulmenstrasse 8, Luzern	2'587'000.00	2'601'000.00
MFH Ulmenstrasse 10, Luzern	1'842'000.00	1'867'000.00
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse, Luzern	10'244'000.00	10'400'000.00
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WEG)	9'877'000.00	10'068'000.00
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	17'362'000.00	17'618'000.00
Biregghalde 11, Horw	1'827'000.00	1'467'000.00
MFH Fenkernstrasse 11, Kriens	673'000.00	694'000.00
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	1'756'000.00	1'805'000.00
Hauptbau Fenkernstrasse 15, Kriens	4'046'000.00	4'171'000.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	2'742'000.00	2'856'000.00
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	7'079'000.00	7'189'000.00
MFH Horwerstrasse 47, Kriens	1'278'000.00	1'297'000.00
<b>Sachanlagen</b>	<b>65'349'003.00</b>	<b>66'146'003.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>65'356'503.00</b>	<b>66'153'503.00</b>
	<b><u>66'190'720.86</u></b>	<b><u>67'832'189.83</u></b>

PASSIVEN	31. 12. 2022	Vergleich
	CHF	31. 12. 2021 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	351'442.87	118'458.32
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	641'000.00	716'000.00
Verbindlichkeiten aus Fälligkeit EGW-Anleihen	0.00	0.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	38'068.25	8'000.00
Vorauszahlungen Mieter	306'611.23	338'591.45
Passive Rechnungsabgrenzungen/ Saldo Heiz- und Nebenkosten	504'951.82	491'028.92
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1'842'074.17</b>	<b>1'672'078.69</b>
Hypothekendarlehen Banken	30'169'000.00	32'810'000.00
Anlehensobligationen EGW	9'600'000.00	9'600'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten bei Dritten	580'000.00	580'000.00
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>40'349'000.00</b>	<b>42'990'000.00</b>
Rückstellung Vinzenz-Fonds	75'147.75	72'341.10
Rückstellungen WEG Liegenschaften	465'800.65	375'800.65
Rückstellungen für Erneuerungen	4'145'990.00	3'765'990.00
<b>Rückstellungen</b>	<b>4'686'938.40</b>	<b>4'214'131.75</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>45'035'938.40</b>	<b>47'204'131.75</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>46'878'012.57</b>	<b>48'876'210.44</b>
Genossenschaftskapital	18'145'000.00	17'839'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve	54'616.20	54'616.20
Gesetzliche Gewinnreserve	400'000.00	365'000.00
Bilanzgewinn 31.12.		
- Vortrag 1.1.	45'645.11	
- Jahresgewinn	667'446.98	697'363.19
<b>Eigenkapital</b>	<b>19'312'708.29</b>	<b>18'955'979.39</b>
	<b>66'190'720.86</b>	<b>67'832'189.83</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

	<u>31. 12. 2022</u>	<u>Vergleich 31. 12. 2021</u>
	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)	285'010	273'321
Total der grundpfandgedeckten Verbindlichkeiten	40'410'000	43'126'000
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten inkl. Amortisationen im Folgejahr</b>		
Fälligkeiten 2024-2027 (2023-2026)	25'475'000	24'500'000
Fälligkeiten 2028-2040 (2027-2039)	9'510'000	12'026'000
Variabel/Erneuerung im Folgejahr	6'005'000	7'180'000
	<u>40'990'000</u>	<u>43'706'000</u>
<b>Angaben OR 959c, Absatz 2</b>		
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL Genossenschaft mit Sitz in	Luzern	Luzern
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	1.92	1.85
Grundpfandrechte zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	57'030'000	57'030'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven (Immobilien)	63'522'000	64'679'000

## 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)	6'189	-2'153	4'036	5'358	6'150
MFH Ulmenstrasse 8	3'691	-1'104	2'587	2'528	2'845
MFH Ulmenstrasse 10	2'539	-697	1'842	2'727	2'626
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse	14'019	-3'775	10'244	10'818	10'377
MFH Ulmenstrasse 5/ Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht, WFG)	14'791	-4'914	9'877	13'476	13'060
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	21'116	-3'754	17'362	12'925	18'027
Biregghalde 11, Horw	2'302	-475	1'827	1'507	1'339
Fenkernstrasse 11, Kriens	767	-94	673	604	778
Fenkernstrasse 13, Kriens	2'100	-344	1'756	1'481	2'301
Fenkernstrasse 15, Kriens, Hauptbau	5'010	-964	4'046	4'349	4'324
Fenkernstrasse 15, Kriens, Annexbau	3'986	-1'244	2'742	3'418	3'823
Gärtnerweg 6, Kriens	7'945	-866	7'079	4'341	6'042
Horwerstrasse 47, Kriens	1'338	-60	1'278	965	1'035
	<b>85'793</b>	<b>-20'444</b>	<b>65'349</b>	<b>64'497</b>	<b>72'727</b>

# Bilanzgewinnverwendung 2022

## Zur Verfügung der Generalversammlung

	2022	Vergleich 2021
	CHF	CHF
Korrektur AS-Verzinsung Rundungen	45'660.39	37'664.02
Vortrag 1.1.	-15.28	0.02
Jahresgewinn	45'645.11	37'664.04
	667'446.98	659'699.15
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>713'092.09</b>	<b>697'363.19</b>

## Vorschlag des Vorstandes

Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	40'000.00	35'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	628'647.25	616'702.80
Vortrag auf neue Rechnung	44'444.84	45'660.39
	<b>713'092.09</b>	<b>697'363.19</b>

# Geldflussrechnung 2022

	2022		Vergleich 2021	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>				
Jahreserfolg		667'447		659'699
Abschreibungen		1'237'460		1'628'062
Bildung Rückstellungen für Erneuerungen		380'000		0
Bildung Rückstellung WEG-Liegenschaften		90'000		90'000
		<b>2'374'907</b>		<b>2'377'761</b>
Abnahme/Zunahme der Forderungen		12'921		-18'728
Zunahme/Abnahme unverzinslicher Verbindlichkeiten		263'053		-97'299
Abnahme/Zunahme Vorauszahlungen Mieter		-31'980		4'697
Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen/ Nebenkosten		13'923		147'130
Zunahme/Abnahme Vinzenz-Fonds		2'807		-2'834
<b>Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>2'635'631</b>		<b>2'410'727</b>
<b>INVESTITIONS- UND DESINVESTITIONSTÄTIGKEITEN</b>				
Baukosten Biregghalde 11 (Roseneggweg 10), Horw		-387'879		-69'396
Investitionen in bestehende MFH		-52'581		-263'666
<b>Mittelverwendung für Investitionen</b>		<b>-440'460</b>		<b>-333'062</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN</b>				
<b>Fremdfinanzierungen</b>				
Ordentliche Tilgungen Hypotheken	-716'000		-696'000	
Zusätzliche Tilgungen von Hypotheken	<u>-2'000'000</u>	<u>-2'716'000</u>	<u>-27'500</u>	<u>-723'500</u>
<b>Zufluss/Rückzahlung von Anteilscheinkapital</b>				
Liberierung Anteilscheinkapital	520'000		464'000	
Rückzahlung Anteilscheinkapital	<u>-214'000</u>	<u>306'000</u>	<u>-498'000</u>	<u>-34'000</u>
<b>Ausschüttung Anteilscheinkapitalzinsen</b>		<b>-616'718</b>		<b>-614'235</b>
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>-3'026'718</b>		<b>-1'371'735</b>
<b>Abnahme/Zunahme der flüssigen Mittel</b>		<b>-831'547</b>		<b>705'930</b>



# Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung  
der 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 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung (Seiten 8 bis 13) ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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 und die Führung des Genossenschafterverzeichnisses sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Luzern, 4. April 2023

PricewaterhouseCoopers AG

*Remo Waldispühl*  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

*Florentin Ruckstuhl*  
Zugelassener Revisionsexperte

# Budget 2023

CHF

Mieterträge brutto	4'660'000
Mietzinsbeihilfen WEG	66'000
Diverse Einnahmen	25'000
Ertragsminderungen	-159'000
<b>Nettoerlös aus Leistungen</b>	<b>4'592'000</b>
Liegenschaftenunterhalt	-900'000
Energetische Erneuerung Ulmenstrasse 8 und 10	-770'000
Auflösung Rückstellung für Erneuerungen	350'000
Versicherungen	-68'000
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-10'000
<b>Aufwand Liegenschaften</b>	<b>-1'398'000</b>
	<b>3'194'000</b>
Liegenschaftsverwaltung/Vermietungsaufwand	-157'000
Verwaltungs- und Büroaufwand	-195'000
Entschädigungen Organe	-28'000
<b>Verwaltungs- und Vertriebsaufwand</b>	<b>-380'000</b>
	<b>2'814'000</b>
Abschreibungen Liegenschaften	-1'270'000
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>1'544'000</b>
Finanzaufwand	-496'000
Baurechtszinsen	-238'000
Finanzertrag	0
<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-734'000</b>
<b>Betriebsgewinn vor Steuern</b>	<b>810'000</b>
<b>Betriebsfremder Aufwand und Ertrag</b>	<b>0</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>810'000</b>
Direkte Steuern	-130'000
<b>Jahresgewinn</b>	<b>680'000</b>

## OeWL 2022 – Namen und Fakten

Per 31.12.2022 trugen 735 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2021: 717) mit einem Anteilscheinkapital von 18,145 Mio. Franken (2021: 17,839 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	Expert 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 Ulmenstrasse durch Nithivanandan Shanmugam.

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