



Geschäftsbericht 2024



Inhalt

Bestehende Häuser kaufen	1
Unbesungene Heldinnen und Helden	2
Der jüngste Neubau und eine verzögerte Sanierung	4
Erfolgsrechnung 2024	8
Bilanz per 31. Dezember 2024	9
Anhang zur Jahresrechnung	11
Verwendung des Bilanzgewinns 2024	13
Geldflussrechnung	14
Bericht der Revisionsstelle	15
Budget 2025	16
Namen und Fakten	17

Bestehende Häuser kaufen

Von den 270 Wohnungen der OeWL sind mehr als die Hälfte (147) in bestehenden Häusern zur Genossenschaft gekommen. Für die Agglomeration Luzern, die kaum noch über Baulandreserven verfügt, ist der Kauf von Häusern oft die einzige Chance, den Anteil gemeinnützigen Wohnens mit bezahlbaren Mieten zu steigern.

Bereits zu Beginn ihrer Geschichte waren solche Häuser für das Wachstum der OeWL wichtig. Nach dem Bezug des ersten Hauses (Neubau Ulmenstrasse 28, 1995, 23 Wohnungen) kamen im selben Jahr die Ulmenstrasse 8 mit 16 Wohnungen und 1996 die «BLU» Ulmenstrasse 11, Lindenhausstrasse 12/14/16 und Bleicherstrasse 22 mit insgesamt 60 Wohnungen hinzu.

Voraussetzungen für Win-Win-Geschichten

Damit der Kauf von Häusern nachhaltig zur Entwicklung einer gemeinnützigen Genossenschaft beiträgt, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Zunächst bedarf es einer Verkäuferschaft, welche die finanzielle Solidität und Vertrauenswürdigkeit der Genossenschaft kennt. Zudem müssen Verkaufende sich bewusst sein, dass gemeinnützige Wohnbauträger im Interesse der gegenwärtigen und zukünftigen Mietenden faire Preise für Liegenschaften bezahlen, aber bei Höchstpreisen nicht mitbieten werden. Wer also Interesse daran hat, dass nach dem Verkauf Mieterinnen und Mieter in den Wohnungen bleiben können und zur Substanz des Hauses Sorge getragen wird, der findet bei Genossenschaften verlässliche Käufer.

Die Fachleute der OeWL beurteilen in Zusammenhang mit Kaufangeboten sorgfältig den Zustand der Häuser (Bausubstanz, Haustechnik, Wohnungsstandard). Das Ergebnis der Analyse wirkt sich auf den angebotenen Preis aus und wird zur langfristigen Planung von Unterhalt und Sanierungen des gesamten OeWL-Portfolios in Beziehung gesetzt. Energiefragen und die Pflege der Substanz haben dabei Vorrang. So wurde bereits 2001 bei der «BLU» mit Fassaden und Fenstern eine wärmetechnische Sanierung der Aussenhaut vorgenommen. Die Wohnungen innen wurden und werden hingegen schrittweise bei Mieterwechseln erneuert, um Leerkündigungen zu vermeiden.

«Win-Win» beim Hausverkauf an Gemeinnützige: Das kann gelingen, wenn beide Seiten Vertrauen aufbauen und Verständnis füreinander aufbringen. Hoffen wir, dass dies noch oft geschieht – zugunsten von sozial und ökologisch verantwortetem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

Florian Flohr

Unbesungene Heldinnen und Helden

Die OeWL dankt allen Mieterinnen und Mietern, Planerinnen und Planern, Handwerkerinnen und Handwerkern und Mitarbeitenden, die sich im Alltag als «unbesungene Heldinnen und Helden» engagieren. Der folgende Text von Rolf Dobelli trifft den Nagel auf den Kopf.

An einem stürmischen Dienstag, dem 14. August 2018, stürzte die Morandi-Brücke in Genua ein. Sie war Teil einer wichtigen Verkehrsader. Schon lange vor dem Einsturz hatten Fachleute Bedenken hinsichtlich der Korrosion des Betons und der Streben geäußert. Unternommen wurde nichts. Als der mittlere Teil der Brücke nachgab, stürzten Dutzende von Fahrzeugen vierzig Meter in die Tiefe. Unmittelbar danach begann eine hektische Rettungsaktion, um den Überlebenden zu helfen und die Verstorbenen zu bergen. In einem bemerkenswerten Kraftakt wurde die Brücke rasch wieder aufgebaut und im August 2020 wiedereröffnet. Gefeierte wurden die heroischen Retterinnen und Retter sowie der Stararchitekt Renzo Piano, der die Brücke neu aufbaute.

An demselben stürmischen Dienstag des 14. August 2018 stürzte die Felsenaubücke in Bern, wenige Kilometer von meinem Büro entfernt, nicht ein. Die 1974 fertiggestellte Brücke ist Teil der A 1, der wichtigsten Autobahn der Schweiz. Bezüglich Alter, Konstruktion, Baumaterialien, Länge und Verkehrsvolumen ist sie mit der Brücke in Genua vergleichbar. In Bern wurde niemand gefeiert. Die Spezialisten, die den Unterhalt der Brücke verantworten, bekamen kein Denkmal, keine Medaille, nicht einmal einen Artikel in der Lokalzeitung.

Instandhaltung ist keine heroische Tat. Sie ist langweilig, unsexy und bleibt weitgehend unsichtbar. Weniger wichtig als Heldentum ist sie deshalb nicht, ganz im Gegenteil. Wir überschätzen systematisch den Wert eines grandiosen Entwurfs oder einer kühnen Rettungsaktion, aber unterschätzen systematisch den Wert leiser, kontinuierlicher Unterhaltsarbeiten. Auch in der Wirtschaftswelt fristen Instandhalter ein Mauerblümchendasein. Firmengründer und Turnaround-Chefs werden gefeiert. Aber wer feiert die Millionen von Mittelmanagern, die Tausende von Betrieben, Datenzentren, Stromnetzwerken und Lagerhallen bis hin zur Müllabfuhr am Laufen halten? David Brooks, Kolumnist der «New York Times», beschreibt die unsichtbaren Mittelmanager richtigerweise als «die unbesungenen Helden unserer Zeit».

Für gewissenhafte Maintenance gibt es keine Medaillen zu gewinnen. Und doch ist diese Art von Arbeit wichtiger als alles andere. Mein Tipp für ein gutes Leben: Vermeiden Sie, dass Dinge kaputtgehen. Warten Sie nicht, bis etwas zerbricht, sondern sorgen Sie dafür, dass es gar nicht erst passieren kann. Lieber ein unbesungener Held als ein dramatisch scheiternder.

Rolf Dobelli, aus: Die Kunst des klugen Handelns © Piper Verlag GmbH, München 2021



Das gleiche Zimmer im selben Wohnungstyp jeweils am Ende eines Mietverhältnisses: Es zeigt sich, wer Sorge trägt...

Der jüngste Neubau und eine verzögerte Sanierung

Die sechs neuen Wohnungen und zwei Atelierräume im Haus Biregghalde 11 konnten planmässig im Sommer 2024 bezogen werden. Das Wohnangebot umfasst auch eine grosszügige Veloeinstellhalle und für die E-Mobilität grundausrüstete Autoeinstellhallenplätze.

Die Solaranlage auf dem Flachdach liefert Strom für alle Mietparteien, sodass die Eigenutzung des Solarstroms maximiert werden kann. Mit dem Neubau kann die OeWL das Wohnungsangebot im sozialen Wohnbau weiter erhöhen.

Finanz-Eckwerte

	2024	2023
Liegenschaftsertrag netto	5,26 Mio.	4,67 Mio.
Selbst erarbeitete Mittel (Cash-Flow)	2,60 Mio.	2,20 Mio.
Investitionen in bestehende Bauten	0,52 Mio.	0,55 Mio.
Neubau Biregghalde 11	0,97 Mio.	3,06 Mio.
Erwerb MFH/Erwerbskosten	13,54 Mio.	0,62 Mio.
Schuldentilgung	1,31 Mio.	0,72 Mio.
Aufnahme verzinslicher Fremdmittel	11,50 Mio.	2,50 Mio.
Zufluss Anteilscheinkapitalien	0,62 Mio.	2,60 Mio.
Eigenkapitalquote (nach Anteilscheinkapitalzins)	26,7%	29,8%
Anteilscheinkapitalzins (Antrag/Beschluss)	3,5%	3,5%

Mietzinsen

Bei der Mehrheit unserer Liegenschaften wurden die Mietzinse per 1. März 2024 nach Massgabe der Referenzzinssatzbasis vom 2. Juni 2023 auf 1,50 Prozent erhöht. Auf eine generelle, weitere Erhöhung aufgrund des erneuten Anstiegs des Referenzzinssatzes von 1,50 Prozent auf 1,75 Prozent im Dezember 2023 wurde verzichtet.

Erhöhungen per 1. Juli 2024 auf die Referenzzinssatzbasis von 1,75 Prozent gab es nur im Rahmen der neuen Mietverträge für die Würzenbachstrasse 61. Bei der Liegenschaft Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 wurden die Mietvertragsverhältnisse aus dem bisherigen Wohneigentumsförderungsbereich per 1. Juli 2024 ins ordentliche Mietrecht überführt. Dort ergaben sich lediglich Mietzinserhöhungen im Ausmass der wegfallenden Zusatzverbilligungen. Die Erstvermietungen an der Biregghalde 11 basierten auf dem beim Bezug geltenden Referenzzinssatz von 1,75 Prozent. Insgesamt liegen die Mieterträge leicht über dem Budget. Die Mietzinsbeihilfen der öffentlichen Hand für die Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 wurden letztmals für das 1. Semester ausbezahlt. Diese entfallen künftig.

Der Zeitverzug beim Erneuerungsvorhaben Ulmenstrasse 8/10 führte gegenüber dem Budget zu geringeren Mietzinsreduktionen (-56'000 Franken). Entrichtet wurden den Mieterinnen und Mietern ein Betrag von 27'000 Franken. Mietzinsreduktionen infolge Bauimmissionen bei der Bireggshalde 11 im Betrag von 26'000 Franken wurden den Mietparteien an der Bireggshalde 5-9 entrichtet. Die bisher vermietete Geschäftslokalität an der Bleicherstrasse 14 konnte noch nicht wiedervermietet werden. Dies führte zu nicht budgetierten Mietzinseinbussen von rund 20'000 Franken. Die Wiedervermietung von Wohnungen erfolgte ohne nennenswerte Leerstände.

Unterhalt der Liegenschaften

Die wenigen Wohnungswechsel (13 Wechsel, im Vorjahr 23 Wechsel) sowie die Durchführung einer umfassenden Wohnungserneuerung bei nur einer Wohnung (Vorjahr 4) führten zu erheblich tieferen Unterhaltskosten im Vorjahres- und auch im Budgetvergleich.

Die Aufschlüsselung des Unterhaltsaufwandes zeigt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Wohnungserneuerungen	122'000	567'000
Aktivierung wertvermehrender Anteil	0	-130'000
Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel	68'000	83'000
Aufwand für Geräteersatz in Wohnungen	51'000	47'000
Aperiodische Erneuerungen und Unterhalt von Anlagen	215'000	287'000
Liftersatz (Ulmenstr 10/Bleicherstrasse 22)	0	182'000
Sanierung Sanitäranlagen/Fassade Fenkernstr. 15	177'000	0
Sanierung Flachdach Bireggshalde 7	66'000	0
Diverser Unterhalt, Entschädigungen an Mieter	128'000	88'000
Beiträge von Versicherungen/Mieterinnen	<u>-65'000</u>	<u>-30'000</u>
Total Liegenschaftenunderhalt	<u>762'000</u>	<u>1'094'000</u>

Der diverse Unterhalt stieg im Vorjahresvergleich erheblich an. Ursache war unter anderem eine undichte Abwasserleitung in der Liegenschaft Gärtnerweg, Kriens, welche mit einem Aufwand von rund 30'000 Franken saniert werden musste. Zur Kostensteigerung hat im Übrigen auch die erworbene Liegenschaft Würzenbachstrasse 61 beigetragen.

Energetische Erneuerung Ulmenstrasse 8 und 10

Der Anbau (Pelletraum/Heizungsraum/Veloraum) im Innenhof der Ulmenstrasse 8 konnte fertig erstellt werden und die angrenzende Hofumgebung ist wiederhergestellt. Die neue Pelletheizanlage wurde montiert und in Betrieb genommen. Diese Heizung ersetzt zwei alte, bisherige Gasheizungen und versorgt die beiden Häuser Ulmenstrasse 8 und 10 mit Heizwärme und Warmwasser. Insgesamt wurden für das umfassende Bauvorhaben rund 598'000 Franken aufgewendet. Rund 286'000 Franken sind als Unterhaltskosten der Jahresrechnung belastet, rund 312'000 Franken für die Wertvermehrungen aktiviert.

Die Planungsarbeiten für die weiteren Erneuerungen (Fassadendämmung, Fensterersatz, Dachdämmung etc.) wurden vorangetrieben. Die Baubewilligung liegt nach Abklärungen mit dem Denkmalschutz nun vor. Da diese Arbeiten nicht mehr im Berichtsjahr ausgelöst werden konnten, entfällt die budgetierte Auflösung der Erneuerungsrückstellung von 1'100'000 Franken für den Unterhaltsteil der Erneuerung. Stattdessen wird eine Aufstockung für umfassende Liegenschaftserneuerungen um nochmals 235'000 Franken vorgenommen.

Verwaltungs- und Betriebsaufwand

Unser Verwaltungs- und Betriebsaufwand beträgt rund 406'000 Franken. Er stieg gegenüber dem Vorjahr um 21'000 Franken, liegt jedoch prozentual mit 7,6 Prozent der Bruttomietterträge unter der Vorjahresquote von 8,1 Prozent. Der Kostenanstieg ist eine Folge der Ausweitung der Arbeitspensen auf der Geschäftsstelle um 10 Stellenprozente.

Neuverschuldung und Refinanzierung

Der durchschnittliche Zinsaufwand stieg von 1,09 Prozent im Vorjahr auf neu 1,40 Prozent. Höhere Refinanzierungskosten sowie die Finanzierung des Kaufpreises der Liegenschaft Würzenbachstrasse 61 von 10,5 Mio. Franken und die Baufinanzierung bei der Liegenschaft Biregghalde 11 von 1,0 Mio. Franken zu einem Satz von 2 Prozent führten zum Anstieg der Durchschnittsverzinsung. Die Erneuerung der EGW-Anleihe von 3,4 Mio. Franken konnte zu einem Satz von 0,97 Prozent abgeschlossen werden. Die vertraglich vereinbarten ordentlichen Amortisationen betragen 816'000 Franken. Die Rückzahlung des kurzfristig laufenden Darlehens von 0,5 Mio. Franken wurde aus den Refinanzierungsmitteln für die Würzenbachstrasse 61 entnommen (quasi Ablösung einer Zwischenfinanzierung). Die Rückstellung für Zinsänderungs- und Baurechtszinsänderungsrisiken bei der WEG-Liegenschaft Bleicherstrasse 14/Ulmenstrasse 5 wurde nochmals mit 90'000 Franken dotiert. Der Zins für Mittel des Vinzenzfonds beträgt wie im Vorjahr 3,5 Prozent.

Die Abschreibungen auf den Liegenschaften von 1'475'000 Franken entsprechen den steuerlich maximal möglichen Abschreibungssätzen. Der aperiodische Ertrag von 20'000 Franken umfasst nicht mehr notwendige Rechnungsabgrenzungen aus Vorjahren. Nach Abzug der Steuern beträgt der Jahresgewinn 797'446.73 Franken.

Schuldentilgung, Anteilscheinzins und Investitionen

Die selbst erarbeiteten Mittel von 2,6 Mio. Franken (Vorjahr 2,2 Mio. Franken) wurden für die Schuldentilgungen von 816'000 Franken bei Banken, die Zahlung der Anteilscheinkapitalzinsen von 645'000 Franken an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für Investitionen in bestehende Liegenschaften (523'000 Franken) und die restlichen Mittel für den Neubau an der Biregghalde 11 (0,6 Mio. Franken) verwendet.

Die Bauabrechnung für das Haus Biregghalde 11 zeigt, dass unter Berücksichtigung der Bauteuerung, der zusätzlichen Auflagen der Bewilligungsbehörde sowie der Realisierung von zwei zusätzlichen Atelierräumen im Untergeschoss die von der Generalversammlung genehmigte Limite leicht überschritten wurde.

Kostenvoranschlag bisher, Index Okt. 2018, 100.2 Pkt.		3'500'000
Bauteuerung, Index Apr. 2023, 115.5 Pkt.		<u>535'000</u>
Teuerungsbereinigter Kostenvoranschlag		4'035'000

Mehrkosten

Behördenaufgabe: Erschliessung über BH 5-9		80'000
Solaranlage	70'000	
E-Mobilität Einstellhalle + mehr Veloplätze	<u>15'000</u>	85'000

Mehrräume

1 Kinderwagenraum separat	20'000	
zusätzliche 2 Kellerräume	30'000	
zusätzliche 2 Einstellhallenplätze	80'000	
zusätzliche 2 Atelierräume mit Nasszellen	<u>170'000</u>	<u>300'000</u>

Bereinigter Kostenvoranschlag 4'500'000

Anlagekosten Gebäude

Aufgelaufene Anlagekosten		6'328'000
Land/Landerwerbskosten/Landverzinsung		<u>-1'765'000</u>

4'563'000

Überschreitung **1.40%** **63'000**

Kurzfristiges Fremdkapital

Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten von 866'000 Franken beinhalten die im Jahr 2025 zu leistenden Tilgungen von Bankhypotheken. Die Rückzahlung von Anteilscheinkapital beträgt 228'000 Franken (Vorjahr: 756'000 Franken). Vorauszahlungen zur Liberierung von Anteilscheinkapital (30'000 Franken) sind zusammen mit den Vorauszahlungen aus Mietverhältnissen bilanziert. Die Abnahme der passiven Rechnungsabgrenzungen inklusive dem Heiz- und Nebenkostensaldo von rund 93'000 Franken gegenüber dem Vorjahr ist auf die tieferen Saldos der Nebenkosten zurückzuführen, da bei diversen Mietverträgen die monatlichen Akontozahlungen angehoben wurden.

Gute Eigenkapitalbasis

Dem Zufluss an Anteilscheinkapital von rund 0,9 Mio. Franken stehen Rückzahlungen im Ausmass von 0,3 Mio. gegenüber. Netto flossen der Genossenschaft 0,6 Mio. Franken Anteilscheinkapital zu. Die Eigenkapitalbasis beträgt nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals rund 21,9 Mio. Franken oder 26,7 Prozent (Vorjahr 29,8 Mio. Franken bzw. 29,8 Prozent). Somit liegt unsere Eigenkapitalquote auch nach dem Kauf des Mehrfamilienhauses Würzenbachstrasse 61 über der Quote von 25 Prozent. Die hohe Eigenkapitalquote ist auch Ausdruck des Vertrauens der Genossenschaftsmitglieder. Erst mit ihrem Engagement ist ein kontinuierliches Wachsen im gemeinnützigen Wohnungsbau möglich. Vielen Dank!

Erfolgsrechnung 2024

	Rechnung 2024	Budget 2024	Vergleich 2023
	CHF	CHF	CHF
Mieterträge brutto	5'323'581.64	5'283'000	4'649'632.86
Mietzinsbeihilfen WEG Bund	32'587.00	32'000	65'507.00
Diverse Einnahmen	25'757.50	31'000	25'048.55
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste / MZ-Reduktionen)	-122'944.35	-171'000	-108'205.60
Nettoerlös aus Leistungen	5'258'981.79	5'175'000	4'631'982.81
Liegenschaftunterhalt	-762'360.23	-1'040'000	-1'094'399.00
Energetische Erneuerung Ulmenstr. 8 + 10	-285'834.35	-1'200'000	-72'000.00
Veränderung Erneuerungsrückstellungen	-235'000.00	1'100'000	-140'000.00
Versicherungen / Oeffentliche Abgaben	-91'402.55	-85'000	-66'422.95
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-9'016.18	-13'000	-10'758.15
Aufwand Liegenschaften	-1'383'613.31	-1'238'000	-1'383'580.10
	3'875'368.48	3'937'000	3'248'402.71
Liegenschaftsverwaltung/ Vermietungsaufwand	-163'457.67	-177'000	-159'691.20
Verwaltungs- und Büroaufwand	-216'701.69	-205'000	-202'417.95
Entschädigungen Organe	-25'867.80	-28'000	-23'188.20
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-406'027.16	-410'000	-385'297.35
	3'469'341.32	3'527'000	2'863'105.36
Abschreibungen Liegenschaften	-1'475'033.73	-1'495'000	-1'266'403.71
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	1'994'307.59	2'032'000	1'596'701.65
Finanzaufwand	-845'386.16	-870'000	-521'993.57
Baurechtszinsen	-236'055.30	-235'000	-234'166.05
Finanzertrag	203.20	0	262.93
Finanzaufwand und Finanzertrag	-1'081'238.26	-1'105'000	-755'896.69
Betriebsgewinn vor Steuern	913'069.33	927'000	840'804.96
Abschreibungen Erwerbskosten Liegenschaften	0.00	0	-23'914.80
Ausserordentlicher Ertrag: Verkauf mobiler Sachanl.	0.00	0	2'370.00
Betriebsfremder Ertrag	8'104.30	0	244.96
Aperiodischer Ertrag	19'947.75	0	0.00
Jahresgewinn vor Steuern	941'121.38	927'000	819'505.12
Direkte Steuern	-143'674.65	-147'000	-131'320.60
Jahresgewinn	797'446.73	780'000	688'184.52

Bilanz per 31. Dezember 2024

AKTIVEN	31. 12. 2024	Vergleich 31. 12. 2023
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	611'274.76	3'265'068.05
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4'379.70	11'416.05
Übrige kurzfristige Forderungen	2'379.44	3'680.40
Delkredere	-1'000.00	-1'000.00
Umlaufvermögen	617'033.90	3'279'164.50
Finanzanlagen	7'500.00	7'500.00
Mobile Sachanlagen	3.00	3.00
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	3'879'000.00	3'958'000.00
MFH Ulmenstrasse 8, Luzern	3'137'000.00	3'013'000.00
MFH Ulmenstrasse 10, Luzern	1'948'000.00	1'839'000.00
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse, Luzern	9'968'000.00	10'120'000.00
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	9'489'000.00	9'682'000.00
MFH Würzenbachstrasse 61	13'935'000.00	0.00
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	17'051'000.00	17'100'000.00
MFH Biregghalde 11 + Autoeinstellhalle, Horw	5'694'000.00	4'811'000.00
MFH Fenkernstrasse 11, Kriens	634'000.00	653'000.00
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	1'660'000.00	1'707'000.00
Hauptbau Fenkernstrasse 15, Kriens	3'808'000.00	3'925'000.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	2'547'000.00	2'653'000.00
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	6'867'000.00	6'972'000.00
MFH Horwerstrasse 47, Kriens	1'240'000.00	1'259'000.00
Sachanlagen	81'857'003.00	67'692'003.00
Kaufpreisanzahlung für Kauf MFH Würzenbachstrasse 61, Luzern	0.00	600'000.00
Anlagevermögen	81'864'503.00	68'299'503.00
	82'481'536.90	71'578'667.50

PASSIVEN	31. 12. 2024	Vergleich 31. 12. 2023
	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	388'759.88	249'292.33
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	866'000.00	1'166'000.00
Verbindlichkeiten aus Fälligkeit EGW-Anleihen	0.00	3'400'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	228'068.25	756'068.25
Vorauszahlungen Mieter	461'474.63	365'140.13
Passive Rechnungsabgrenzungen / Saldo Heiz- und Nebenkosten	467'865.97	560'350.82
Kurzfristiges Fremdkapital	2'412'168.73	6'496'851.53
Hypothekendarlehen Banken	41'912'000.00	31'428'000.00
Anlehensobligationen EGW	9'600'000.00	6'200'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten bei Dritten	580'000.00	580'000.00
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten	52'092'000.00	38'208'000.00
Rückstellung Vinzenz-Fonds	81'537.00	78'780.00
Rückstellungen WEG Liegenschaften	645'800.65	555'800.65
Rückstellungen für Erneuerungen	4'520'990.00	4'285'990.00
Rückstellungen	5'248'327.65	4'920'570.65
Langfristiges Fremdkapital	57'340'327.65	43'128'570.65
Fremdkapital	59'752'496.38	49'625'422.18
Genossenschaftskapital	21'349'000.00	20'726'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve	54'616.21	54'616.20
Gesetzliche Gewinnreserve	480'000.00	440'000.00
Bilanzgewinn 31.12.		
- Vortrag 1.1.	47'977.58	
- Jahresgewinn	797'446.73	845'424.31
Eigenkapital	22'729'040.52	21'953'245.32
	82'481'536.90	71'578'667.50

Anhang zur Jahresrechnung

	<u>31. 12. 2024</u>	<u>Vergleich 31. 12. 2023</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 963b OR erstellt.		
Bewertung der Liegenschaften (Details Seite 12)	Anschaffungskosten abzüglich steuerliche Abschreibungen	
Bewertung der Finanzanlagen	Anschaffungskosten oder tieferer Marktwert	
Personalaufwand (inkl. Hauswart)	<u>302'361</u>	<u>280'613</u>
Total der grundpfandgedeckten Verbindlichkeiten	<u>52'378'000</u>	<u>41'694'000</u>
Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten inkl. Amortisationen im Folgejahr		
Variabel/Erneuerung im Folgejahr/Tilgungen	5'130'000	8'780'000
Fälligkeiten 2026-2029 (2025-2028)	34'978'000	23'394'000
Fälligkeiten 2030-2044 (2029-2040)	<u>12'850'000</u>	<u>10'600'000</u>
	<u>52'958'000</u>	<u>42'774'000</u>
Angaben OR 959c, Absatz 2		
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL		
Genossenschaft mit Sitz in	Luzern	Luzern
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	2.15	1.98
Grundpfandrechte bei Dritten zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	64'620'000	56'620'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven (Immobilien)	76'163'000	62'881'000
Betriebsfremder Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung für Dritte	8'104.30	
Aperiodischer Ertrag:		
Bereinigter Baurechtszinsnachzahlung	15'294.00	
Nicht mehr notwendige passive Abgrenzungsposten aus Vorjahren	<u>4'653.75</u>	
	<u>19'947.75</u>	

Details zu den Liegenschaften

(Angaben in CHF 1'000)	Anlagekosten	Abschreibung kumuliert	Buchwert	GVL-Wert	Katasterwert
MFH Ulmenstrasse 28 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	6'192	-2'313	3'879	6'417	5'659
MFH Ulmenstrasse 8	4'336	-1'199	3'137	2'854	2'845
MFH Ulmenstrasse 10	2'704	-756	1'948	3'079	2'626
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse	14'049	-4'081	9'968	12'214	10'377
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	14'794	-5'305	9'489	15'215	13'060
Würzenbachstrasse 61, Luzern	14'172	-237	13'935	6'059	8'523
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	21'325	-4'274	17'051	14'695	18'027
MFH Biregghalde 11 + Autoeinstellhalle, Horw	6'328	-634	5'694	3'939	1'339
Fenkernstrasse 11, Kriens	767	-133	634	816	1'035
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	2'100	-440	1'660	2'036	2'948
Fenkernstrasse 15, Kriens, Hauptbau	5'010	-1'202	3'808	4'951	4'376
Fenkernstrasse 15, Kriens, Annexbau	4'007	-1'460	2'547	3'724	3'967
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	7'945	-1'078	6'867	4'901	6'042
MFH Horwerstrasse 47, Kriens	1'338	-98	1'240	1'164	1'036
	105'067	-23'210	81'857	82'064	81'860

Bilanzgewinnverwendung 2024

Zur Verfügung der Generalversammlung

	2024	Vergleich 2023
	CHF	CHF
Korrektur AS-Verzinsung Rundungen	47'977.72	44'444.84
Vortrag 1.1.	-0.14	-0.24
Jahresgewinn	47'977.58	44'444.60
	797'446.73	688'184.52
Bilanzgewinn 31.12.	845'424.31	732'629.12

Vorschlag des Vorstandes

Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	50'000.00	40'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	742'561.95	644'651.40
Vortrag auf neue Rechnung	52'862.36	47'977.72
	845'424.31	732'629.12

Geldflussrechnung 2024

	2024		Vergleich 2023	
	CHF	CHF	CHF	CHF
OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT				
Jahreserfolg		797'447		688'184
Abschreibungen auf Liegenschaften		1'475'034		1'266'404
Abschreibungen Erwerbskosten Liegenschaften		0		23'915
Bildung Rückstellungen für Erneuerungen		235'000		140'000
Bildung Rückstellung WEG-Liegenschaften		90'000		90'000
		2'597'481		2'208'503
Abnahme der Forderungen		8'337		6'749
Abnahme/Zunahme kurzfristiger Verbindlichkeiten		-388'532		615'849
Zunahme Vorauszahlungen Mieter/Genossenschafter		96'334		58'529
Abnahme/Zunahme passive Rechnungs- abgrenzungen/Nebenkosten		-92'485		55'399
Zunahme Vinzenz-Fonds		2'757		3'632
Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit		2'223'892		2'948'661
INVESTITIONS- UND DESINVESTITIONSTÄTIGKEITEN				
Baukosten Biregghalde 11, Horw		-968'970		-3'057'554
Investitionen in bestehende MFH , Solaranlage		-523'282		-551'850
Kauf MFH Würzenbachstrasse 61, Luzern		-13'547'782		-623'915
		-15'040'034		-4'233'319
FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN				
Fremdfinanzierungen				
Ordentliche Tilgung Anleihe EGW	-3'400'000			
Neuaufnahme Anleihe EGW	3'400'000			
Neuaufnahme Hypotheken/Darlehen	11'500'000		2'000'000	
Ordentliche Tilgungen Hypotheken	-816'000		-641'000	
Ordentliche Tilgung kurzfr. Darlehen	-500'000		500'000	
Zusätzliche Tilgungen von erneuerten Hypotheken	0	10'184'000	-75'000	1'784'000
Zufluss/Rückzahlung von Anteilscheinkapital				
Liberierung Anteilscheinkapital	937'000		3'517'000	
Rückzahlung Anteilscheinkapital	-314'000	623'000	-936'000	2'581'000
Ausschüttung Anteilscheinkapitalzinsen		-644'651		-628'647
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten		10'162'349		3'736'353
Abnahme/Zunahme der flüssigen Mittel		-2'653'793		2'451'695

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 2024 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 gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag des Vorstands nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Luzern, 26. März 2025

PricewaterhouseCoopers AG

Remo Waldispühl
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Mario Fischbacher

Budget 2025

	CHF
Mieterträge brutto	5'460'000
Mietzinsbeihilfen WEG Bund	0
Diverse Einnahmen	39'000
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste / MZ-Reduktionen)	-124'000
Nettoerlös aus Leistungen	5'375'000
Liegenschaftenunterhalt	-930'000
Energetische Erneuerung Ulmenstrasse 8 + 10	-1'350'000
Veränderung Erneuerungsrückstellungen	985'000
Versicherungen / Oeffentliche Abgaben	-82'000
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-13'000
Aufwand Liegenschaften	-1'390'000
	3'985'000
Liegenschaftenverwaltung/Vermietungsaufwand	-170'000
Verwaltungs- und Büroaufwand	-240'000
Entschädigungen Organe	-30'000
Verwaltungs- und Vertriebsaufwand	-440'000
	3'545'000
Abschreibungen Liegenschaften	-1'460'000
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	2'085'000
Finanzaufwand	-790'000
Baurechtszinsen	-354'000
Finanzertrag	0
Finanzaufwand und Finanzertrag	-1'144'000
Betriebsgewinn vor Steuern	941'000
Betriebsfremder Ertrag	8'000
Jahresgewinn vor Steuern	949'000
Direkte Steuern	-149'000
Jahresgewinn	800'000

OeWL 2024 – Namen und Fakten

Per 31.12.2024 trugen 795 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2023: 751) mit einem Anteilscheinkapital von 21,35 Mio. Franken (2023: 20,73 Mio.) die OeWL mit.

Die OeWL verfügt über 270 Wohnungen (2023: 265) sowie das Saleshaus mit Annexbau (Fenkernstrasse 15), Büro-/Behandlungszimmerhaus (Fenkernstrasse 11) sowie Tagesklinik (Fenkernstrasse 13) – Mieterin ist dort die Luzerner Psychiatrie, kinderpsychiatrische und jugendpsychiatrische Station Kriens – und fünf Gewerberäume.

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
Beatrice Breitenmoser	M.A. HSG, MAS Immobilienmanagement	
Martin Schär	Jurist / Unternehmer	
Zeno Suter	Rechtsanwalt	Experte für Rechtsfragen
Renzo Testorelli	Architekt ETH	Experte für Baufragen

Das Team der Geschäftsstelle besteht aus Florian Flohr als Geschäftsführer (50 Prozent), Beatrice Breitenmoser als Fachverantwortliche Immobilien (80 Prozent) und Ines Richner 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 und an der Würzenbachstrasse 61 durch Anna Szot und Antonio Da Costa Roliz 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, Webseite: www.oewl.ch.

Wir öffnen Lebensräume



Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern • OeWL