



# Geschäftsbericht 2025





# Inhalt

Neue Wege beim Landerwerb für den sozialen Wohnungsbau	3
Der Faktor «Mensch» im Brandschutz	4
Wachsen auf solider Basis	8
Erfolgsrechnung 2025	12
Bilanz per 31. Dezember 2025	13
Anhang zur Jahresrechnung	15
Verwendung des Bilanzgewinns 2025	17
Geldflussrechnung 2025	18
Bericht der Revisionsstelle	19
Budget 2026	20
Namen und Fakten	21



*Die Liegenschaften Zihlmattweg 35 (im Vordergrund) und Biregghalde 1 (rechts) gehören neu der OeWL; links im Hintergrund ist die Biregghalde 5 zu sehen.*

## Neue Wege beim Landerwerb für den sozialen Wohnungsbau

**Die OeWL beschreitet beim Landerwerb für den gemeinnützigen Wohnungsbau neue Wege. Es geht um proaktive Methoden, unter anderem den vorsorglichen Erwerb von Liegenschaften mit Nutzungspotential. Ziel ist es, Entwicklungsflächen für die Genossenschaft zu sichern und zukünftige Bauprojekte ohne Zeitdruck auszuarbeiten.**

In diesem Sinne hat die OeWL im Dezember 2025 zwei nebeneinander liegende Liegenschaften im Bireggquartier (Zihlmattweg 35 und Bireggthalde 1) erworben. Dabei wurde bei einer Liegenschaft ein lebenslanges Wohnrecht, bei der anderen Liegenschaft ein lebenslanges Nutzungsrecht je dem Verkäufer - im Rentenalter - eingeräumt. Der Gegenwert der Nutzungslasten wurde mit den Kaufpreisen verrechnet. Die Erwerbskosten belaufen sich auf rund 2,9 Mio. Franken. Aufgrund der aktuellen Bauordnung können je nach Wohnungsgrössen rund 14 Wohnungen in zwei Baukörpern realisiert werden. Bei einer Bebauung mit nur einem Baukörper sind rund 18 Wohnungen an attraktiver Lage realisierbar. Mit dem Kauf der beiden Liegenschaften verfolgen wir die nachhaltige Ausrichtung gemeinnütziger Genossenschaften und setzen bewusst nicht nur auf kurzfristige Erfolge, sondern investieren auch für kommende Generationen.

### Geduldprobe und Fragezeichen

Weniger «neue Wege» haben sich in Fragen der energetischen Erneuerung der beiden Mehrfamilienhäuser an der Ulmenstrasse 8 und an der Ulmenstrasse 10 mit der Baubehörde ergeben. Die beiden Häuser liegen in der Ortsbildschutzzone B und befinden sich in der Nachbarschaft von Wohnhäusern, die im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft sind. Die Detailgestaltung der Fassaden und Dächer (Ausmass der Isolation, Material, Farbe, Textur, Struktur, Bemalung) musste daher im Einvernehmen mit der städtischen Denkmalpflege entwickelt und besprochen werden. Dies hat die Bauplanung und die Baurealisierung zeitlich verzögert. Insgesamt führt das beim Bauvorhaben zu erheblichen Mehrkosten. Aus Sicht einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft ist fraglich, ob solche engen architektonisch-ästhetischen Vorgaben in einem Neustadtcontext Sinn machen, vor allem, wenn sie die Wohnungsmieten verteuern.

## Der Faktor «Mensch» im Brandschutz

**Wer kennt es nicht im Treppenhaus; ein schöner Holzschuhschrank mit saisongerechter Dekoration darauf, ein paar ordentlich aufgereihte Schuhe an der Wand und vielleicht noch ein Regenschirmständer daneben. Sieht praktisch und einladend aus, oder?**

Ich lade Sie nun zu einem kleinen Gedankenexperiment ein; stellen Sie sich an Ihre Wohnungseingangstüre und schliessen Sie die Augen. Überlegen Sie sich, wie Sie blind zum Hauseingang kämen. Folgende Fragen könnten Ihnen durch den Kopf gehen:

- Welche Orientierungshilfen würde ich zum Ertasten des Weges nutzen? Wände? Handläufe?
- Wie breit ist der Gang in Schritten oder Armlängen, falls ich die Seite wechseln muss?
- Wie viele Schritte, in welche Richtung sind es zum Treppenabsatz?
- Wie viele Stufen hat die Treppe?
- Wo sind Türen, in welche Richtung schwingen diese auf und wo sind die Klinken?

So weit so gut. Aber kennen Sie auch die tagesaktuelle Position und Dimension aller Gegenstände im Treppenhaus?

- Wie weit ragen die verschiedenen Schuhschränke von der Wand ab, damit Sie diese umgehen können, ohne sich zu stossen oder Kontakt mit der Wand oder dem Handlauf zu verlieren?
- Wie viele Schuhe, Schirmständer und Deko-Hasen stehen an welcher Position, damit Sie nicht stolpern?
- Was mache ich, wenn die losen Sachen nicht mehr da sind, wo ich dachte?
- Wie führe ich hilflose Personen (Kinder etc.) durch dieses Labyrinth?

### **Gefahr: Rauchgasvergiftung**

Herausfordernd, jedoch mit Konzentration und Vorsicht zu bewältigen. Jetzt kommt der Faktor Brand hinzu. Das Treppenhaus ist mit dichtem Rauch gefüllt und es ist unglaublich heiss. Ihre Augen tränen, Sie husten und spüren vielleicht schon die ersten Anzeichen einer

Rauchgasvergiftung (Schwindel, Übelkeit und Bewusstseinstörungen). Im Treppenhaus herrscht Aufruhr und es sind vielleicht noch mehr Personen in variierendem Gemütszustand unterwegs. Sind Sie jetzt noch fähig, diese komplexe Vorstellungs- und Erinnerungsaufgabe innert weniger Minuten zu leisten und sich zu retten?

Das wäre allerdings lebenswichtig. Denn die häufigste Todesursache bei Bränden ist nicht etwa die direkte Auswirkung von Feuer (Verbrennungen), sondern die Rauchgasvergiftung. Die Verbrennung von Material (Kunststoff, Holz, Textilien etc.) setzt Gase und Partikel frei, hauptsächlich Kohlenstoffmonoxid und -dioxid. CO<sub>2</sub> ist schwerer als Sauerstoff und verdrängt diesen nach oben. CO hingegen bindet nach dem Einatmen Hämoglobin und mindert die Fähigkeit des Blutes Sauerstoff durch unseren Körper zu transportieren. Zusätzlich führen heisse Luft sowie allfällige andere Giftstoffe zu Schwellungen, Verbrennungen und anderen Verletzungen der Atemwege. Kurz: Es steht weniger Sauerstoff auf Kopfhöhe zur Verfügung, wir können ihn schlechter einatmen und unser Kreislauf kann ihn kaum noch an den richtigen Ort im Körper transportieren.

## **Gute Fluchtwege sind lebensrettend**

Eine tödliche Spirale, welcher es zu entkommen gilt. Deshalb sind sichere Fluchtwege ein zentraler Punkt des baulichen Brandschutzes. Die entsprechenden Vorschriften zur Erstellung, Anpassung sowie zum Unterhalt sind umfangreich und liegen in der Verantwortung der Gebäudeeigentümerin. Die OeWL investiert als Genossenschaft im Hintergrund viel Material und Geld in den Brandschutz (Bausubstanz, Brandschutztüren, Rauchabzugsfenster, Feuerlöscher und Löschposten, Blitzschutzsysteme, jährliche Kontrollen von technischen Einrichtungen etc.). Bei den Fluchtwegen liegt die Verantwortung des Brandschutzes aber nicht nur bei der Eigentümerin, sondern auch bei den Bewohner\*innen.

### *Art. 37 Freihaltung [von Fluchtwegen]*

*«Flucht- und Rettungswege können als Verkehrswege genutzt werden. Sie sind jederzeit frei und sicher benützbar zu halten. Sie dürfen ausserhalb der Nutzungseinheit keinen anderen Zwecken dienen.» (Schweizerische Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF)*

In Hinsicht auf diesen Punkt treffen wir allerdings immer wieder auf Widerstand seitens der Bewohner\*innen. Die Nutzung des Fluchtweges zum Abstellen von nassen und verschmutzten Gegenständen ist nachvollziehbar, da sie im Alltag praktisch ist. Vor dem Hintergrund der Brandschutzvorschriften ist allerdings nur die Nutzung als Verkehrsweg zulässig. Alle anderen Nutzungen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Eigentümerin, bzw. Vermieterin.

## **Regeln bei der OeWL**

Die OeWL erlaubt auf Fluchtwegen kleine Fussmatten und allfällig einen in Gebrauch befindlichen Kinderwagen oder Rollatoren, sofern dadurch die Fluchtwegbreite (1.20 m)

nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Bei dezenten Dekorationen an Wänden oder Türen drücken wir ebenfalls ein Auge zu und abseits der Fluchtwege gestatten wir, abhängig von den vorherrschenden Platzverhältnissen, die Unterbringung von Kindergefahren.

In der Vergangenheit haben wir auch Versuche mit anderen Kompromisslösungen gemacht. In einem zugekauften Gebäude waren zuerst auch festgeschraubte Schuhschränke aus Metall erlaubt. Darauf folgten allerdings unweigerlich herumstehende Schuhe und weiteres Material (Schirme, Kickboards etc.). Dies führte zu einem hohem Kontrollaufwand und nervenaufreibenden Auseinandersetzungen mit Mieter\*innen. Nachdem dann auch noch eine Mitarbeiterin des Reinigungsteams wegen eines ungünstig platzierten Turnschuhs beinahe die Treppe runtergestürzt wäre, sahen wir uns gezwungen, diesen Versuch abubrechen.

Deshalb haben wir nun bei allen Gebäuden die oben genannte, einheitliche Treppenhausordnung. Damit sind die Treppenhäuser auch ausserhalb von Brandfällen sicherer; für die Transportbahre der Rettungsdienste bei Patienten mit zeitkritischen Vorfällen (Herzinfarkte, Schlaganfälle, etc.), für den Transport von grossen Gegenständen, für Personen mit Sehbeeinträchtigungen und für unsere fleissig arbeitenden Handwerkspartner\*innen.

### **Mitwirken der Mieter\*innen ist nötig**

Trotzdem schleicht sich immer wieder die Bequemlichkeit ein und Gegenstände sammeln sich wie von Geisterhand an. Da wir nicht ständig Kontrollen durchführen können, sind wir auf die Mitwirkung der Bewohner\*innen angewiesen. Wir freuen uns über alle, die ihren Brandschutzpflichten ohne unsere Intervention nachkommen und uns helfen, die Treppenhäuser zu sicheren Verkehrswegen sowie Arbeitsorten für alle zu machen.

Danke!

*Beatrice Breitenmoser*



## Wachsen auf solider Basis

**Die OeWL baut bei ihrem Wachstum auf ein gutes Finanzfundament. Der Erwerb von zwei Liegenschaften im Bireggquartier (siehe Seite 3) zeigt, dass die Genossenschaft Investitionen mit einem grossen Zeithorizont angehen kann.**

Das abgelaufene Rechnungsjahr 2025 schliesst mit folgenden Finanz-Eckwerten ab:

	2025	2024
Liegenschaftsertrag netto	5,38 Mio.	5,26 Mio.
Selbst erarbeitete Mittel (Cash-Flow)	2,10 Mio.	2,60 Mio.
Investitionen in bestehende Bauten	0,98 Mio.	0,52 Mio.
Neubau Bireggthalde 11		0,97 Mio.
Erwerb MFH /EFH (siehe S.3)	2,94 Mio.	13,54 Mio.
Schuldentilgung	0,87 Mio.	1,31 Mio.
Aufnahme verzinslicher Fremdmittel	2,52 Mio.	11,50 Mio.
Zufluss Anteilscheinkapitalien	0,33 Mio.	0,62 Mio.
Eigenkapitalquote	26,3%	26,7%
Anteilscheinkapitalzins (Antrag/Beschluss)	3,5%	3,5%

### Mietzinsen

Die Mehrheit der Wohnungsmieten blieb im Berichtsjahr unverändert. Sie basierten auf einem Referenzzinssatz von 1.50 Prozent. Trotz Erhöhung des Baurechtszinses bei der Liegenschaft Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 (rund 117'000 Franken) haben wir bei diesen Mietverhältnissen keine Mietzinsanpassung vorgenommen. Die Mehrkosten können derzeit von der Genossenschaft solidarisch aus allen genossenschaftlichen Erträgen gedeckt werden. Bei den Mehrfamilienhäusern Ulmenstrasse 8 und Ulmenstrasse 10 wurden die wertvermehrenden Investitionen, insbesondere für die wirtschaftlichere Heizanlage, bei den Bestandesmietverträgen noch nicht mit höheren Mieten überwältigt. Die Anpassung wird erst im Jahr 2026 nach Bauende aller Erneuerungsarbeiten vorgenommen. Mietanpassungen erfolgten anlässlich von Wiedervermietungen bei Wohnungen nur im Rahmen der Betriebskostensteigerungen und/oder der Teuerung, weshalb die Bruttomietträge mit 5,48 Mio. Franken leicht über dem Budget liegen.

Für baubedingte Einschränkungen und Immissionen wurden den Mietenden in den Häusern Ulmenstrasse 8/10 Mietzinsreduktionen von rund 44'000 Franken entrichtet. Da die beiden neuen Dachwohnungen in der Ulmenstrasse 10 infolge Bauverzug erst im Frühjahr

2026 vermietet werden konnten, fielen ungeplante Leerstandsmieten für das letzte Quartal 2025 an. Dementsprechend liegen die Ertragsminderungen über dem Budget.

Die Wiedervermietung von Wohnungen erfolgte ohne nennenswerte Leerstände; wogegen erst ein Atelierraum an der Bleicherstrasse 14 einen neuen Mieter gefunden hat. Der zweite Atelierraum steht noch leer.

### Liegenschaftenerhaltung

Nach wie vor führt die tiefe Wechselquote von Mietverhältnissen zu relativ geringen Unterhaltskosten, welche auch namhaft unter dem Budgetwert liegen. Bei 14 Wohnungswechseln (Vorjahr 13 Wechsel) liegen die Unterhaltskosten im Bereich von 4'000 bis 13'000 Franken. Zusätzlich wurde eine Wohnung gesamerneuert (123'000 Franken) und bei weiteren zwei Wohnungen fielen Kosten von je 29'000 Franken im Rahmen von Teilerneuerungen an. Der Unterhaltsaufwand von 821'000 Franken setzt sich wie folgt zusammen:

	2025	2024
	CHF	CHF
Unterhaltsaufwendungen bei Mieterwechsel	90'000	68'000
Aufwand für Geräteeinsatz in Wohnungen	88'000	51'000
Wohnungserneuerungen	181'000	122'000
Aktivierung wertvermehrender Anteil	0	0
Aperiodische Erneuerungen und Unterhalt von Anlagen	255'000	215'000
Umbau Erdgeschoss Bleicherstrasse 14 (ex il tavolo)	115'000	0
Sanierung Sanitäranlagen/Fassade Fenkernstr. 15	0	177'000
Sanierung Flachdach Biregghalde 7	0	66'000
Diverser Unterhalt, Entschädigungen an Mieter*innen	109'000	128'000
Beiträge von Versicherungen/Mieter*innen	-17'000	-65'000
<b>Total Liegenschaftenerhaltung</b>	<b>821'000</b>	<b>762'000</b>

### Energetische Erneuerung Ulmenstrasse 8 und 10

Der unerwartet komplizierte Bauablauf bei den Fassaden – bedingt durch Auflagen und Absprachen mit dem Denkmalschutz – führte dazu, dass der geplante Bauablauf und somit auch der Bauzeitplan nicht eingehalten werden konnte. Fertig installiert wurde die Photovoltaikanlage auf den beiden Hausdächern. In der Liegenschaft Ulmenstrasse 10 wurde eine zusätzliche Waschküche im Kellergeschoss erstellt. Die beiden neuen Wohnungen im Dachgeschoss (3- und 4-Zimmerwohnung) waren auf das Jahresende bezugsbereit. Die umfangreichen Fassadenarbeiten begannen erst gegen Jahresende. Deren Fertigstellung erfolgt im Frühjahr 2026. Von den angefallenen Erneuerungskosten von 1'607'000 Franken wurden 766'000 Franken als Unterhalt verbucht, aktiviert wurden wertvermehrnde Investitionen im Umfang von 841'000 Franken. Gleichzeitig wurde ein Betrag von 220'000 Franken der bestehenden Erneuerungsrückstellung zu Gunsten der Erfolgsrechnung 2025 aufgelöst.

Die wertvermehrenden Investitionen bei den Liegenschaften Ulmenstrasse 8/10 von 841'000 Franken betrafen folgende Bauteile:

	CHF
• Solaranlage (in Betrieb)	101'000
• Waschküchen Ulmenstrasse 10 (in Betrieb)	20'000
• Umbau Dachgeschoss Ulmenstrasse 10 (vermietet Frühjahr 2026)	129'000
• Fassade/Fenster/Dachdämmungen beider Häuser (in Arbeit)	559'000
• Diverses	32'000

### **Verwaltungs- und Vertriebsaufwand**

Unser Verwaltungs- und Vertriebsaufwand beträgt rund 406'000 Franken. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich keine Kostensteigerung. Die Arbeitslast konnte mit den bisherigen Stellenprozenten bewältigt werden, weshalb auf eine Anstellung einer Person für die Immobilienbetreuung (30 Stellenprozente ab 2. Halbjahr) verzichtet wurde. Unser Aufwand liegt daher bei 7,4 Prozent der Bruttomieten (Vorjahr 7,6 Prozent).

### **Zinsaufwand, Neuverschuldung und Refinanzierung, Baurechtszinsen**

Der durchschnittliche Zinsaufwand sank leicht von 1,4 Prozent im Vorjahr auf neu 1,38 Prozent. Die zu erneuernden Festhypotheken (rund 5 Mio. Franken) refinanzierten wir durch aktuell günstige Saronhypotheken. Dies unter Berücksichtigung von möglichen Zinssatzerhöhungen, welche die Genossenschaft ohne namhafte mögliche Einbussen tragen kann. Die vertraglich vereinbarten ordentlichen Amortisationen betragen 866'000 Franken. Der Zins für Mittel aus dem Vinzenzfonds beträgt wie im Vorjahr 3,5 Prozent.

Mit der Neuverschuldung von 2,5 Mio. Franken wurden die Erneuerungsinvestitionen in den Mehrfamilienhäuser Ulmenstrasse 8/10 (0,8 Mio. Franken) und der Kauf der beiden Liegenschaften (2,9 Mio. Franken, Nettobetrag nach Abzug der Nutzungsbarwerte) grossteils finanziert. Dabei wurden 2,0 Mio. Franken als Hypothekendarlehen bei einer Bank aufgenommen. Als Sicherheit dient hier die bisher schuldenfreie Liegenschaft Birregghalde 11. Da der Kreditrahmen 3,0 Mio. Franken beträgt, sind auch die im Jahr 2026 anfallenden Zahlungen der Erneuerungskosten bei den Liegenschaften Ulmenstrasse 8/10 gesichert. Bei einer der erworbenen Liegenschaften konnten wir zwei bestehende Hypothekendarlehen von 520'000 Franken bei einer Pensionskasse übernehmen. Die Barwerte der vereinbarten Nutzungen (Nutzniessung/Wohnrecht) von insgesamt 745'000 Franken werden mit Nutzenbeginn per 1.1.2026 aktiviert.

Entsprechend dem Baurechtsvertrag für die Liegenschaft Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 wurde der Baurechtszins per 1. Januar 2025 aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarktes in der Stadt Luzern (vornehmlich Landpreissteigerung) erstmals angepasst. Dies führte zu Mehrkosten von rund 117'000 Franken gegenüber dem Vorjahr.

### **Abschreibungen, Steuern, Erfolg 2025**

Die Abschreibungen auf den Liegenschaften von 1'505'000 Franken entsprechen den steuerlich maximal möglichen Abschreibungssätzen. Der betriebsfremde Ertrag resultiert aus

der Betreuung einer Fremdliegenschaft. Der Steueraufwand für das Steuerjahr 2024 war etwas tiefer als von uns geschätzt. Nach Abzug der Steuern von 112'000 Franken beträgt der Jahreserfolg 803'505.59 Franken.

### **Verwendung der selbst erarbeiteten Mittel**

Die selbst erarbeiteten Mittel von 2,1 Mio. Franken (Vorjahr 2,6 Mio. Franken) wurden für Schuldentilgungen von 866'000 Franken bei Banken, die Zahlung der Anteilscheinkapitalzinsen von 743'000 Franken und für Investitionen in bestehende Liegenschaften (986'000 Franken) verwendet. Die restlichen selbst erarbeiteten Mittel von 248'000 Franken fanden Verwendung zum Erwerb der Liegenschaften Zihlmattweg 35 und Biregghalde 1 (siehe Seite 3).

### **Kurzfristiges Fremdkapital**

Die Verpflichtung aus den Kaufverträgen der beiden neuen Liegenschaften von 528'000 Franken wurden im Januar 2026 beglichen. Der Anstieg der kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten auf neu 674'000 Franken ist auf die per Jahresende eingetroffenen Unternehmerrechnungen für die Erneuerungsarbeiten in den Liegenschaften Ulmenstrasse 8/10 zurückzuführen. Die kurzfristig verzinslichen Verbindlichkeiten steigen um 50'000 Franken, weil auf der Geldaufnahme von 2,5 Mio. Franken eine Amortisation je Quartal von 25'000 Franken vereinbart wurde, bei erstmaliger Amortisationsleistung ab 3. Quartal 2026. Die Rückzahlung von gekündigtem Anteilscheinkapital von 17'000 Franken sind als übrige kurzfristige Verbindlichkeiten bilanziert.

### **Eigenkapitalbasis**

Dem Zufluss an Anteilscheinkapital von rund 0,6 Mio. Franken stehen Rückzahlungen im Ausmass von 0,27 Mio. gegenüber. Der Nettofluss von 0,3 Mio. Franken stärkt unsere Eigenkapitalbasis weiter. Das Eigenkapital beträgt nach Verzinsung des Anteilscheinkapitals 22,4 Mio. Franken oder 26,3 Prozent (Vorjahr 26,7 Prozent) aller Aktiven. Somit liegt unsere Eigenkapitalquote auch nach dem Kauf der beiden Liegenschaften über der Quote von 25 Prozent. Die hohe Eigenkapitalquote ist Ausdruck des Vertrauens der Genossenschaftsmitglieder. Dank dem genossenschaftlichen Engagement wird ein kontinuierliches Wachsen im gemeinnützigen Wohnungsbau möglich.

*Auf der Hofseite werden die Häuser Ulmenstrasse 8 und 10 mit Steinwolle isoliert.*



# Erfolgsrechnung 2025

	Rechnung 2025	Budget 2025	Vergleich 2024
	CHF	CHF	CHF
Mieterträge brutto	5'481'474.14	5'460'000	5'323'581.64
Mietzinsbeihilfen WEG Bund	0.00	0	32'587.00
Diverse Einnahmen/Solaranlagenertrag	41'687.01	39'000	25'757.50
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste / MZ-Reduktionen)	-144'507.00	-124'000	-122'944.35
<b>Nettoerlös aus Leistungen</b>	<b>5'378'654.15</b>	<b>5'375'000</b>	<b>5'258'981.79</b>
Liegenschaftenunterhalt	-820'684.55	-930'000	-762'360.23
Energetische Erneuerung Ulmenstr. 8 + 10	-765'850.99	-1'350'000	-285'834.35
Veränderung Erneuerungsrückstellungen	220'000.00	985'000	-235'000.00
Versicherungen / Oeffentliche Abgaben	-82'974.85	-82'000	-91'402.55
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-13'468.19	-13'000	-9'016.18
<b>Aufwand Liegenschaften</b>	<b>-1'462'978.58</b>	<b>-1'390'000</b>	<b>-1'383'613.31</b>
	<b>3'915'675.57</b>	<b>3'985'000</b>	<b>3'875'368.48</b>
Liegenschaftenverwaltung/ Vermietungsaufwand	-153'107.60	-170'000	-163'457.67
Verwaltungs- und Büroaufwand	-224'673.03	-240'000	-216'701.69
Entschädigungen Organe	-27'960.80	-30'000	-25'867.80
<b>Verwaltungs- und Vertriebsaufwand</b>	<b>-405'741.43</b>	<b>-440'000</b>	<b>-406'027.16</b>
	<b>3'509'934.14</b>	<b>3'545'000</b>	<b>3'469'341.32</b>
Abschreibungen Liegenschaften	-1'505'228.89	-1'460'000	-1'475'033.73
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>2'004'705.25</b>	<b>2'085'000</b>	<b>1'994'307.59</b>
Finanzaufwand	-743'053.46	-790'000	-845'386.16
Baurechtszinsen	-353'285.30	-354'000	-236'055.30
Finanzertrag	17.50	0	203.20
<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-1'096'321.26</b>	<b>-1'144'000</b>	<b>-1'081'238.26</b>
<b>Betriebsgewinn vor Steuern</b>	<b>908'383.99</b>	<b>941'000</b>	<b>913'069.33</b>
Betriebsfremder Ertrag	6'851.75	8'000	8'104.30
Aperiodischer Ertrag	0.00	0	19'947.75
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>915'235.74</b>	<b>949'000</b>	<b>941'121.38</b>
Direkte Steuern	-111'730.15	-149'000	-143'674.65
<b>Jahresgewinn</b>	<b>803'505.59</b>	<b>800'000</b>	<b>797'446.73</b>

## Bilanz per 31. Dezember 2025

AKTIVEN	31. 12. 2025	Vergleich 31. 12. 2024
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	615'214.78	611'274.76
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9'403.40	4'379.70
Übrige kurzfristige Forderungen	1'162.90	2'379.44
Delkreder	-1'000.00	-1'000.00
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>624'781.08</b>	<b>617'033.90</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)	3'802'000.00	3'879'000.00
MFH Ulmenstrasse 8, Luzern	3'462'000.00	3'137'000.00
MFH Ulmenstrasse 10, Luzern	2'376'000.00	1'948'000.00
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse, Luzern	9'823'000.00	9'968'000.00
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	9'299'000.00	9'489'000.00
MFH Würzenbachstrasse 61	13'741'000.00	13'935'000.00
MFH Bireggthalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	16'886'000.00	17'051'000.00
MFH Bireggthalde 11 + Autoeinstellhalle, Horw	5'614'000.00	5'694'000.00
MFH Zihlmattweg 35, Horw (nutznießungsbelastet)	1'776'000.00	0.00
EHF Bireggthalde 1, Horw (wohnrechtsbelastet)	1'118'000.00	0.00
MFH Fenkernstrasse 11, Kriens	615'000.00	634'000.00
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	1'628'000.00	1'660'000.00
Hauptbau Fenkernstrasse 15, Kriens	3'694'000.00	3'808'000.00
Annexbau Fenkernstrasse 15, Kriens	2'457'000.00	2'547'000.00
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	6'764'000.00	6'867'000.00
MFH Horwerstrasse 47, Kriens	1'221'000.00	1'240'000.00
<b>Sachanlagen</b>	<b>84'276'003.00</b>	<b>81'857'003.00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>84'283'503.00</b>	<b>81'864'503.00</b>
	<b>84'908'284.08</b>	<b>82'481'536.90</b>

PASSIVEN	31. 12. 2025	Vergleich
	CHF	31. 12. 2024 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen	673'949.07	388'759.88
Verpflichtung aus Kauf Liegenschaften	528'480.25	0.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	916'000.00	866'000.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	17'068.25	228'068.25
Vorauszahlungen Mieter / Genossenschafter	500'122.50	461'474.63
Passive Rechnungsabgrenzungen / Saldo Heiz- und Nebenkosten	425'499.03	467'865.97
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'061'119.10</b>	<b>2'412'168.73</b>
Hypothekendarlehen Banken	43'516'000.00	41'912'000.00
Anlehensobligationen EGW	9'600'000.00	9'600'000.00
Verzinsliche Verbindlichkeiten bei Dritten	580'000.00	580'000.00
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>53'696'000.00</b>	<b>52'092'000.00</b>
Rückstellung Vinzenz-Fonds	84'390.00	81'537.00
Rückstellungen WEG/BR-Liegenschaften	645'800.65	645'800.65
Rückstellungen für Erneuerungen	4'300'990.00	4'520'990.00
<b>Rückstellungen</b>	<b>5'031'180.65</b>	<b>5'248'327.65</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>58'727'180.65</b>	<b>57'340'327.65</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>61'788'299.75</b>	<b>59'752'496.38</b>
Genossenschaftskapital	21'679'000.00	21'349'000.00
Gesetzliche Kapitalreserve	54'616.21	54'616.21
Gesetzliche Gewinnreserve	530'000.00	480'000.00
Bilanzgewinn 31.12.		
– Vortrag 1.1.	52'862.53	
– Jahresgewinn	803'505.59	856'368.12
<b>Eigenkapital</b>	<b>23'119'984.33</b>	<b>22'729'040.52</b>
	<b>84'908'284.08</b>	<b>82'481'536.90</b>

## Anhang zur Jahresrechnung

	31. 12. 2025	Vergleich 31. 12. 2024
	CHF	CHF
<b>Angaben Art. 957 bis 963b OR</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 963b OR erstellt.		
Bewertung der Liegenschaften (Details Seite 12)	Anschaffungskosten abzüglich steuerliche Abschreibungen	
Bewertung der Finanzanlagen	Anschaffungskosten oder tieferer Marktwert	
Personalaufwand (inkl. Hauswart)	302'628	302'361
Total der grundpfandgedeckten Verbindlichkeiten	54'032'000	52'378'000
<b>Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten ohne Amortisationen im Folgejahr</b>		
Variabel/Erneuerung im Folgejahr	4'630'000	5'130'000
Fälligkeiten 2027-2030 (2026-2029)	39'482'000	34'978'000
Fälligkeiten 2031-2044 (2030-2044)	10'500'000	12'850'000
	54'612'000	52'958'000
Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern OeWL		
Genossenschaft mit Sitz in	Luzern	Luzern
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	2.15	2.15
Grundpfandrechte bei Dritten zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten	68'170'000	64'620'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten Aktiven (Immobilien)	82'500'000	76'163'000
Betriebsfremder Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung für Dritte	6'851.75	8'104.30
Aperiodischer Ertrag:		
Bereinigte Baurechtszinsnachzahlung	0	15'294.00
Nicht mehr notwendige passive Abgrenzungsposten aus Vorjahren	0	4'653.75
	0	19'947.75

## 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	-2'390	3'802	6'417	5'659
MFH Ulmenstrasse 8	4'713	-1'251	3'462	3'665	2'845
MFH Ulmenstrasse 10	3'168	-792	2'376	3'079	2'626
MFH Bleicher-/Linden-/Ulmenstrasse	14'053	-4'230	9'823	12'214	10'377
MFH Ulmenstrasse 5/Bleicherstrasse 14 + Autoeinstellhalle, Luzern (auf Baurecht)	14'794	-5'495	9'299	17'902	13'060
Würzenbachstrasse 61, Luzern	14'186	-445	13'741	6'059	8'523
MFH Biregghalde 5,7,9 + Autoeinstellhalle, Horw	21'418	-4'532	16'886	14'695	18'027
MFH Biregghalde 11 + Autoeinstellhalle, Horw	6'334	-720	5'614	3'939	1'339
EFH Biregghalde 1, Horw	1'135	-17	1'118	688	831
MFH Zihlmattweg 35, Horw	1'804	-28	1'776	780	717
Fenkernstrasse 11, Kriens	767	-152	615	816	1'035
MFH Fenkernstrasse 13, Kriens	2'114	-486	1'628	2'036	2'948
Fenkernstrasse 15, Kriens, Hauptbau	5'010	-1'316	3'694	4'951	4'376
Fenkernstrasse 15, Kriens, Annexbau	4'020	-1'563	2'457	3'724	3'967
MFH Gärtnerweg 6, Kriens	7'945	-1'181	6'764	4'901	6'042
MFH Horwerstrasse 47, Kriens	1'338	-117	1'221	1'164	1'036
	<b>108'991</b>	<b>-24'715</b>	<b>84'276</b>	<b>87'030</b>	<b>83'408</b>

# Bilanzgewinnverwendung 2025

## Zur Verfügung der Generalversammlung

	2025	Vergleich 2024
	CHF	CHF
Korrektur AS-Verzinsung Rundungen	52'862.36	47'977.72
Vortrag 1.1.	0.17	-0.14
Jahresgewinn	52'862.53	47'977.58
	803'505.59	797'446.73
<b>Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>856'368.12</b>	<b>845'424.31</b>

## Vorschlag des Vorstandes

Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	50'000.00	50'000.00
Verzinsung Anteilscheine zu 3,5 % (wie im Vorjahr)	749'381.40	742'561.95
Vortrag auf neue Rechnung	56'986.72	52'862.36
	<b>856'368.12</b>	<b>845'424.31</b>

# Geldflussrechnung 2025

	2025		Vergleich 2024	
	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>				
Jahreserfolg		803'506		797'447
Abschreibungen auf Liegenschaften		1'505'229		1'475'034
Abschreibungen Erwerbskosten Liegenschaften		0		0
Auflösung/Bildung Rückstellungen für Erneuerungen		-220'000		235'000
Bildung Rückstellung WEG-Liegenschaften		0		90'000
		<b>2'088'735</b>		<b>2'597'481</b>
Zunahme/Abnahme der Forderungen		-3'807		8'337
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Verbindlichkeiten		602'669		-388'532
Zunahme Vorauszahlungen Mieter/Genossenschafter		38'648		96'334
Abnahme/Zunahme passive		-42'367		-92'485
Rechnungsabgrenzungen/Nebenkosten				
Zunahme Vinzenz-Fonds		2'853		2'757
<b>Cash Flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>2'686'731</b>		<b>2'223'892</b>
<b>INVESTITIONS- UND DESINVESTITIONSTÄTIGKEITEN</b>				
Baukosten Biregghalde 11, Horw		0		-968'970
Investitionen in bestehende MFH , Solaranlagen		-985'749		-523'282
Kauf MFH Würzenbachstrasse 61, Luzern		0		-13'547'782
Kauf MFH Zihlmattweg 35		-1'803'733		
Kauf EHF Biregghalde 1		-1'134'747		
		<b>-3'924'229</b>		<b>-15'040'034</b>
<b>FINANZIERUNGSTÄTIGKEITEN</b>				
<b>Fremdfinanzierungen</b>				
Ordentliche Tilgung Anleihe EGW	0		-3'400'000	
Neuaufnahme Anleihe EGW	0		3'400'000	
Neuaufnahme Hypotheken/Darlehen	2'520'000		11'500'000	
Ordentliche Tilgungen Hypotheken	-866'000		-816'000	
Ordentliche Tilgung kurzfr. Darlehen	0		-500'000	
Zusätzliche Tilgungen von erneuerten Hypotheken	0	1'654'000	0	10'184'000
<b>Zufluss/Rückzahlung von Anteilscheinkapital</b>				
Liberierung Anteilscheinkapital	591'000		937'000	
Rückzahlung Anteilscheinkapital	-261'000	330'000	-314'000	623'000
<b>Ausschüttung Anteilscheinkapitalzinsen</b>		-742'562		-644'651
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten</b>		<b>1'241'438</b>		<b>10'162'349</b>
<b>Zunahme/Abnahme der flüssigen Mittel</b>		<b>3'940</b>		<b>-2'653'793</b>

# 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 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung (Seiten 12 bis 17) 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 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 2026

PricewaterhouseCoopers AG

*Remo Waldispühl*  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

*Yanick Fuchs*

# Budget 2026

	CHF
Mieterträge brutto	5'378'000
Diverse Einnahmen	42'000
Ertragsminderungen (Leerstände / Verluste / MZ-Reduktionen)	-82'000
<b>Nettoerlös aus Leistungen</b>	<b>5'338'000</b>
Liegenschaftenunterhalt	-870'000
Energetische Erneuerung Ulmenstrasse 8 + 10	-510'000
Veränderung Erneuerungsrückstellungen	141'000
Versicherungen / Oeffentliche Abgaben	-90'000
Nebenkosten Leerstände / Einstellhallen	-12'000
<b>Aufwand Liegenschaften</b>	<b>-1'341'000</b>
	<b>3'997'000</b>
Liegenschaftenverwaltung/Vermietungsaufwand	-170'000
Verwaltungs- und Büroaufwand	-270'000
Entschädigungen Organe	-30'000
<b>Verwaltungs- und Vertriebsaufwand</b>	<b>-470'000</b>
	<b>3'527'000</b>
Abschreibungen Liegenschaften	-1'490'000
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>2'037'000</b>
Finanzaufwand	-754'000
Baurechtszinsen	-354'000
Finanzertrag	0
<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-1'108'000</b>
<b>Betriebsgewinn vor Steuern</b>	<b>929'000</b>
Betriebsfremder Ertrag	7'000
Aperiodischer Ertrag	0
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>936'000</b>
Direkte Steuern	-126'000
<b>Jahresgewinn</b>	<b>810'000</b>

## OeWL 2025 – Namen und Fakten

Per 31.12.2025 trugen 814 Genossenschafterinnen und Genossenschafter (2024: 795) mit einem Anteilscheinkapital von 21,68 Mio. Franken (2024: 21,37 Mio.) die OeWL mit.

Die OeWL verfügt über 273 Wohnungen (2024: 270) 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. Zwei Liegenschaften (Biregghalde 1/Zihlmattweg 35, Horw, mit Wohnrecht der ehemaligen Eigentümer) wurden per 1. Januar 2026 im Hinblick auf ein künftiges Neubauprojekt erworben.

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	Kommunikationsexpertin	Aktuarin
Beatrice Breitenmoser	Immobilienverwalterin, M.A. HSG	
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). Als Nachfolgerin für Florian Flohr, der im Sommer 2026 als Geschäftsführer in Pension geht, hat der Vorstand Beatrice Breitenmoser gewählt. Für die Immobilienbewirtschaftung wird eine neue Fachperson eingestellt.

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 an der Biregghalde 5 bis 11 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